

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0717140

הסדרת בניה קיימת והוספת שטחי בניה במגרש 1000 בגוש 20447



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת ברוח סעיף 3.21 א,ב,ג לתוכנית ענ/251 שנדונה והופקדה ב 1991-9 להסדיר את המבנה שקיימים בתא שטח 1000 תוך הגדלת תכסית קרקע, הוספת חניה תת קרקעית, שינויים בבינוי, הוספת קומות והסדרת קווי הבניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הסדרת בניה קיימת והוספת שטחי בניה במגרש 1000  
בגוש 20447

מספר התכנית 354-0717140

1.2 שטח התכנית 2.276 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) , (15) 62 א (א) , (16) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (א4) , 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215191
קואורדינאטה Y	715600

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת אלדהר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20447	מוסדר	חלק	113-114	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17007 - 17006	ענ/251/ במ

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/01/1998	1291	4606	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 251/ במ ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 251/ במ



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריאד מחאג'נה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד מחאג'נה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	23: 00 13/10/2019	ריאד מחאג'נה	13/10/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	הנספח מחייב חלקית לעניין הכניסות, היציאות, התחברויות לכבישים ותקן החניה בלבד.	22: 21 13/10/2019	עבד אלרחמאן מחאמיד	09/09/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	חניה
לא	מצב מאושר	17: 03 13/01/2019	ריאד מחאג'נה	13/01/2019	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שיש נמר ובניו בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6316654		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיש נמר ובניו בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6316654		

(1) כתובת: אום אל פחם.

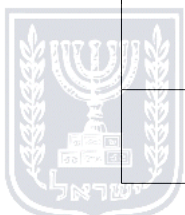
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				שיש נמר ובניו בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6316654		

(1) כתובת: אום אל פחם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריאד מחאגינה	39930	מחאגינה ריאד	אום אל- פחם	(1)		04-6316654		spaziotempo@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	איאד מחאמיד	955		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6111204	04-6111204	m-eyad@walla.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל-פחם	(2)	1	04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת : אום אל פחם

30010.

(2) כתובת : ת.ד. 459מועאויה - בסמ"ה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
וועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנה קיים ותגבור זכויות בנייה בשיעור 20%.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי הוראות בדבר בינוי .
- הגדלת השטח המותר לבנייה ב 20%
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חנייה
- שינוי בגובה הבניה .
- שינוי בקווי בניין .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

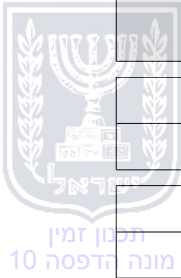
יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1000	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1000

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז מסחרי שכונתי משולב במגורים	2,276	100
סה"כ	2,276	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,276.3	100
סה"כ	2,276.3	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית, מותרים בקומת קרקע ו- א' בלבד. יחד עם שימוש למגורים, כמפורט להלן בסעיף 2.</p> <p>במבנים בני 4 קומות ללא קומת עמודים מפולשת. שטח מזערי מותר של מגרש - 800 מ"ר.</p> <p>אחוז בניה מותר כולל של 100% משטח המגרש. אחוז בניה מירבי מותר בקומה בשיעור של 50% תכנון זמין מונה הדפסה 10</p> <p>2. מסחר קמעונאי, שירותים ומלאכה צרכנית.</p> <p>א. שימושים מסחריים, שירותים ומלאכה המיועדים מטבעם לשרת את האוכלוסייה הגרה בסביבה הקרובה: מסחר קמעוני, מזון, ירקות, ופירות, ממכר בשר, עופות, דגים, שירותים אישיים, משרדים, מלאכה צרכנית, מזנונים, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דואר ובנקאות. חניונים לרכב פרטיים ו/או ציבוריים ותחנות שונות ותדלוק לרכב פרטי בלבד.</p> <p>ב. אין להתיר שימושים הנזקקים לתנורים פולטי עשן, למנועים הצורכים עומס העולה על 10 קו"ש לעסק ו/או מנועים מעל 10 כ"ס: לתהליכי ייצור היוצרים עוצמת רעש מעל רמה של 70 דציבל (מדוד במרחק של שלושה מטר ממקור הרעש ללא מיסך).</p> <p>ג. בחנויות לממכר בשר, עופות, דגים ומוצריהם, תאסר כל שחיטה, ניקוי איברים פנימיים, מריטה ופשיטת עור החייבים להיעשות במטבחה לצאן המיועדת לכך.</p> <p>הכל באישור הוועדה המקומית, עפ"י הנחיות ובאישור לשכת הבריאות המחוזית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. הוראות של תכנית ען/251/במ לגבי מרכז מסחרי שכונתי משולב במגורים חלות על ייעוד זה למעט השינויים המוזכרים בטבלה 5.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2) 5	(2) 4	(2) 4	(2) 4		2	16	10	60	(1)		525	1331	2276	1000	מגורים ומסחר	
(2) 5	(2) 4	(2) 4	(2) 4	1	2	16		60	(3) 2050		840	1400	2276	1000	מסחר ומסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על פי המצוין בשימוש מסחר.

(2) או על פי התשריט.

(3) לשימוש חניה.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מעברים ציבוריים אינם מותרים לשימוש מסחר והם מיועדים בתכנית ובהיתר לשימוש או מעבר של כלל הציבור</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>1. לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקני החניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>2. כל החניה הדרושה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>3. נספח התחבורה והחניה יהיה מחייב חלקית לעניין הכניסות, היציאות, התחברויות לכבישים ותקן החניה בלבד.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם ה היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנון למערכות האווירור של הבניין ליחידה הסביבתית.</p> <p>ותכניות האווירור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווירור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות</p>	

חשמל	6.5
<p>מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ' 5.00 מ'</p> <p>- ג. קו חשמל מתח גבוה</p> <p>עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>20.00 מ'</p> <p>- ד. קו חשמל מתח עליון</p> <p>110 - 160 ק"ו:</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p>	
<p>2. בשטחי פיתוח מאושרים - במידת וטרם הושלמה מערכת איסוף השפכים של הישוב</p> <p>יבוצע קדם טיפול של שפכים במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת מרכזית. פיתרון טיפול הקדם שבמגרש יוצג בבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע הפתרון המאושר לסילוק השפכים.</p> <p>3. תחנות סניקה תהיינה רחוקות כדי 50 מ' לפחות ממגורים. בקשה להיתר תחנת סניקה תציג פתרונות למניעת זיהום מים ומפגעי ריח באישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. טיפול בשפכי מלאכה:</p> <p>א. הטיפול יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב, תשמ"ב-1981), ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המקובלים.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח ? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ? בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

<p><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>3. תכנון דרכים וחניות ? בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>אספקת מים :-</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>ניקוז</b></p> <p>2-השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.5 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.6 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי , השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.7 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.8 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.9 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>3-תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה , השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>ביוב</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לעיריית אום אל פחם תהיה הזכות להעביר קווי ביוב עירוניים בתוך המגרשים הרליוונטים בתנאי שקווים אלו יעברו צמוד לגבול המגרשים בלבד ובמרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש ולא יפריע לבניה במגרשים.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p> <p>(1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005 , וכמפורט להלן :</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאות ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	



<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>(2) חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(3) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. (3) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה,</p> <p>4-סידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה .</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. נגר עילי תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע</p>	<p><b>6.12</b></p>



<p><b>6.12 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p><b>6.13 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>הועדה המקומית תתנה מתן היתר הבניה למבנה וטופס 4 לאיכלוס במילוי בתנאים הבאים:</p> <p>א-תנאים למתן היתר בניה .</p> <p>1-אישור תכנית בינוי.</p> <p>2-אישור תכנית הסדרי תנועה בתוך החניון שזה באחריות מהנדס הועדה המקומית . הסדרים אלו יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים.</p> <p>3-היתר הבניה לפרויקט יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מפגעים סביבתיים כגון מטרדי רעש, ריח ופסולת. היתר הבנייה יאושר ע"י היחידה הסביבתית משולש צפוני.</p> <p>4-אישור משרד הבריאות</p> <p>5-השימושים המופיעים בתוכנית הבינוי יהיו מחייבים.</p> <p>6-הוראות והנחיות לחזית חמישית- לא יותר קירווי גג הבניין . חל איסור על ביצוע ריצוף או גימור אחר כלשהו ברצפת גג הבניין , חיפוי הגג יהיה מחומר כגון חצץ או חומר גרנולארי אחר.</p> <p>7 כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שימשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים</p> <p>8-רישום בפנקס רישום המקרקעין זיקת הנאה לטובת הציבור לגבי המעברים.</p> <p>ב - תנאים לטופס 4 אישור איכלוס.</p> <p>1-חיבור המבנה לכל התשתיות .</p> <p>2-סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.</p> <p>3-טופס 4 יינתן בשני שלבים כך ששלב ראשון יהיה לקומות - חניה , קרקע ו- א' , וזאת לאחר מילוי שאר התנאים .</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 תשתיות</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום</p> <p>התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם ; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך</p> <p>נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי</p>	<p><b>6.16</b></p>

<b>6.16</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.	

<b>6.17</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

<b>6.18</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

<b>6.19</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
<p>1- מעברים ציבוריים אינם מותרים לשימוש מסחרי כל שהו, המעברים נועדים בתכנית ובהיתר לשימוש למעבר של כלל הציבור.</p> <p>2- סידורי הרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית	
2	הוצאת היתר בניה	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10