

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0783654

חלוקה חדשה בהסכמה לחלקה 35 בגוש 20343

חיפה

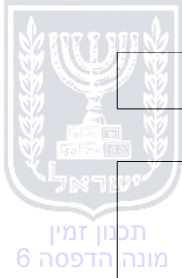
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

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

התנית הזאת נערכה בחלקה 35 בגוש 20343 ששמה חלוקה חדשה בהסכמה לחלקה 35 בגוש 20343 .
במסגרת התכנית משנים תוואי שביל קיים שהיה עולה על בתים .
ובמסגרת התכנית גם הוספנו אחוזי בניה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה וקומת חניה תת קרקעית.
ומטרת התכנית היא הסדרת החזקה והחלוקה ויצירת מסגרת חוקית להקמת מבנה והגדלת השטח הכולל
המותר לבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה חדשה בהסכמה לחלקה 35 בגוש 20343

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0783654

שטח התכנית 4.650 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	215337
קואורדינאטה Y	712907

1.5.2 תיאור מקום

המתחם ממוקם בחלק הדרומי המזרחי לאום אל פחם בשכונת אלאקואס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות : אום אל-פחם

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם	שכ אלקואס		

שכונה אלאקואס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20343	מוסדר	חלק	35	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/2012	3988	6416	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 301 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 301



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אל פחאח אבו קטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אל פחאח אבו קטש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	23: 18 10/12/2019	עבד אל פחאח אבו קטש	10/12/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלת הקצאה	22: 57 01/09/2019	נור וליד מחאמיד	01/09/2019	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	23: 17 01/09/2019	עבד אל פחאח אבו קטש	01/09/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-8285665		
	פרטי	מחמוד אבו קטש			אום אל- פחם	(1)				katashk7@g mail.com

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
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אום אל פחם	אום אל- פחם	(1)		04-8285665		
פרטי	מחמוד אבו קטש			אום אל- פחם	(1)				katashk7@gmail.co m

(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		מחמוד אבו קטש			אום אל- פחם	(1)				katashk7@gmail.co m

(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
מהנדס	עורך ראשי	עבד אל פחאח אבו קטש	36467		אום אל- פחם	(1)				katashk7@g mail.com
מהנדס	מודד	נור וליד מחאמיד	1238		אום אל- פחם	(1)				mahmidnour @gmail.com

(1) כתובת : אום אל פחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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.

מונח	הגדרת מונח
בעל	לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-חיפה
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה-עירון
מגרש	יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו.
מוסד תכנון	כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים.

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**

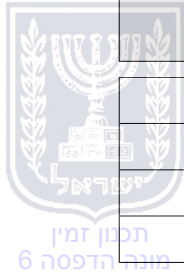
- הסדרת החזקה והחלוקה בין הבעלים
- הגדלת השטח הכולל לבניה
- שינוי מערך דרכים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים
- שינוי בקווי בניין
- שינוי בהוראות בדבר בנין
- הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור 7%
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורך חניה.
- שינוי תוואי שביל

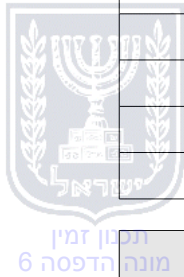
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	21, 20
דרך מאושרת	822 - 820
שביל	860

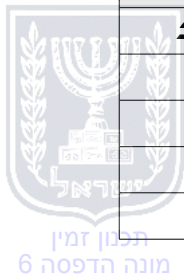
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	21, 20
דרך / מסילה לביטול	שביל	860
זיקת הנאה	דרך מאושרת	821
זיקת הנאה	מגורים א'	20
זיקת הנאה	שביל	860
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	820
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	21, 20
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	860
להריסה	דרך מאושרת	822 - 820
להריסה	מגורים א'	21, 20
להריסה	שביל	860



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	225	4.84
מגורים א'	4,099	88.15
שביל	326	7.01
סה"כ	4,650	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	224.74	4.83
מגורים א'	4,098.56	88.14
שביל	326.71	7.03
סה"כ	4,650.01	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>באזור מגורים א' יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה :</p> <p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג .</p> <p>ב. מעונות לפי סעיף "63א" לחוק .</p> <p>ג. שימוש עסקי או מקצוע המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, ספריות, וכדומה .</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות כלליות של תכנית ענ/301 לגבי ייעוד מגורים א' חלות על ייעוד זה
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך וריהוט רחוב - על פי הנחיית נספח התנועה והנספח הנופי .</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות כלליות של ענ/301 לגבי ייעוד דרך חלות על ייעוד זה
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>דרך המיועדת למעבר הולכי רגל בלבד.</p> <p>בתכנית הוספנו זיקת הנאה רכב כדי להתיר כניסת רכבים לצורך חניה .</p>
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>הוראות כלליות של תכנית ענ/301 לגבי ייעוד שביל חלו על ייעוד זה .</p> <p>+ זיקת הנאה למעבר ברכב</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי	
אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	9	33	157	50%	10%	97%	2280	20	מגורים א'	מגורים א'
(1) 6	(1) 3	(1) 3	1	3	10	7	33	157	50%	10%	97%	1819	21	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

*קווי בניין לבניה חדשה ע"פי הוראות תכנית זו

*קווי בניין לבניה קיימת ו/או תוספת בניה תהיה ע"פ קונטור מבנה קיים . כל בניה חדשה תהיה ע"פ הטבלה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי הקיים בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - 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>	
6.2	דרכים וחניות
<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרי ובטבלאות ההקצאה והאיזון.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.4	חשמל
<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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>	

6.4

חשמל

המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



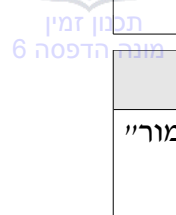
* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל מפני לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>אספקת מים</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.6 ניקוז</p> <p>- הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות תנאים והוראות בנושא ניקוז, באמצעות תוכנית אב / או תוכניות מפורטות למתחמי התוכנית או בעת הוצאת היתרי בניה, מתוך כוונה והתייחסות לתוכנית הניקוז הכוללת של הישוב.</p> <p>- ניקוז של קרקע לבניה, יטפלו בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הוועדה המקומית. היתר הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומיקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הניאותים לדעתה.</p> <p>- הוועדה המקומית רשאית, בזמן מן הזמנים, לדרוש מכל בעל נכס הנוגע בדבר לנקוט באמצעים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית להבטחת ניקוז טוב כגון: הסדרת מקווי מים קיימים, בנית קירות מגן וכיוצא באלה, והבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע הוועדה המקומית.</p> <p>- לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי הסעיף הקודם דלעיל תוך התקופה שהקבעה בצו שנמסר לו על ידי הוועדה המקומית, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע.</p> <p>- היתה הוועדה המקומית משוכנעת שיש צורך בשטח כלשהוא משטח התוכנית, בתוכנית תיעול לאיסוף מי גשמים להעברתם, תהיה הוועדה המקומית רשאית להכין תוכנית כזאת שתהיה חלק של תוכנית מפורטת של חלק ממתחם התכנון.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח</p>	<p>6.7</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס ____.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 6



תכנון זמין
הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

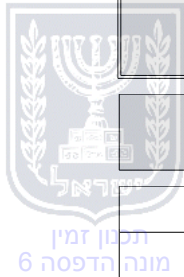
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.11</p>
<p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>- חיבור המבנה לכל התשתיות .</p> <p>2- סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה.</p> <p>3- גמר חיצוני מלא למבנה שיבנה ויאוכלס באותו שלב ופתרון חניה התואם למלוא היקף השימושים במועד האיכלוס.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1- אישור תכנית בינוי לכל מגרש</p> <p>2- השימושים המופיעים בתוכנית הבינוי יהיו מנחים .</p> <p>3 כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שישמשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים</p> <p>4- ,תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות , משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>5- תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית .</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה יהי תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי</p>	
<p>מעליות</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל ? 1970.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



6.17 היטל השבחה	
<p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.18 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 200,220,300, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	

6.19 הריסות ופינויים	
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	רישום הפקעות על שם הרשות המקומית	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

