

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0509430

איחוד וחלוקה מתחם 04 - מעלה עירון

חיפה

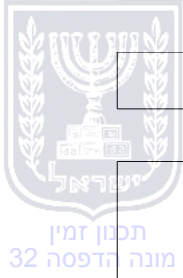
מחוז

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

תוכנית מפורטת המהווה איחוד וחלוקה למתחם 04 לפי תוכנית המתאר מעלה עירון, הכוללת מגורים, הקצאות לצורכי ציבור והתווית דרכים.6. והוספת שטחי שירות תת קרקעיים ע"פ סעיף 62 א (א) (15). התכנית מציעה שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתכנית לפי סעיף 62 א (א) 6 ומציעה תוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה מתחם 04 - מעלה עירון

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

354-0509430

מספר התכנית

46.322 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (16), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 62 א (6), 62 א (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	215466
קואורדינאטה Y	716187

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 04- דרום מזרח מוסמוס, מעלה עירון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20305	מוסדר	חלק		6, 8
20313	מוסדר	חלק	49-50	41-48, 52
20430	מוסדר	חלק		1, 24, 47
20432	מוסדר	חלק	2	3-4, 45-46

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 960	707, 469 - 467, 109, 108, 107

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/06/2011		5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 960



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראגיב זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ראגיב זועבי			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 19 24/03/2022	ראגיב זועבי	24/03/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	תשריט חלוקה	14: 57 14/09/2022	מנסור מחאמיד	18/06/2022	1	1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח שומה לטבלאות הקצאה איזון	15: 43 14/09/2022	מוחסן זחאלקה	14/06/2022	13	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	חתכים לאורך הכבישים.	10: 45 05/08/2019	גסאן מזאוי	05/08/2019	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	14: 14 24/03/2022	גסאן מזאוי	24/03/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 20 24/03/2022	ראגיב זועבי	24/03/2022	1	1: 1250	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 (1)		מ.מ. מעלה עירון	מעלה עירון			04-6409000	04-6409034	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר סאלם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מעלה עירון	מעלה עירון (1)			04-6409000	04-6409034	

(1) כתובת: כפר סאלם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רמ"י	נוף הגליל (1)			02-5456054		
בעלים		מוסטפא אגבאריה ופרטיים			מעלה עירון (2)			04-6409000	04-6409034	

(1) כתובת: רח' חרמון 2 מלון פלאזה קומות 3-8

ת.ד. 580 נצרת עילית.

(2) כתובת: מושירפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראגיב זועבי		ז.ר.ם אדריכלים בע"מ	נצרת	נצרת	68	04-6081599		ragev_z@017.net.il
יועץ שמאות מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1426		כפר קרע	(1)	2			moh_zahalka@yahoo.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		04-6566475	04-6566475	Mgassan@zahzv.net.il
מודד מוסמך	מודד	מנסור מחאמיד	767		אום אל- פחם	(3)		04-6310154	04-6111859	mmansour@017.net.il

(1) כתובת : 30015.

(2) כתובת : נצרת מיקוד 16000.ת.ד 8064.

(3) כתובת : ת.ד. 370.



מנהל תכנון זמין
32 הדפסה



מנהל תכנון זמין
32 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה.
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניין.
3. תוספת שטח בנייה 20%.
4. תוספת יחידות דיור.
5. שינוי בחלוקת שטחי הבנייה.
6. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים ע"פ סעיף 62א (א) (15)



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	51 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	160 - 150
דרך מאושרת	303 , 301 , 300
דרך מוצעת	501 , 210 , 208 - 202 , 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	303 , 301 , 300
גבול מתחם	דרך מוצעת	501 , 210 , 207 - 202 , 200
גבול מתחם	מגורים א'	51 - 49 , 40 , 35 - 1
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	160 , 158 - 150
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	200
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	303 , 301
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	207 - 205 , 203 , 202
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	40 , 36 - 30 , 27 - 16 , 13 - 9 , 7 , 4 , 2 - 51 - 49 , 44
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	158 , 152
זיקת הנאה	דרך מאושרת	303 , 300
זיקת הנאה	דרך מוצעת	207 , 202
זיקת הנאה	מגורים א'	51 , 39 - 34 , 30 , 25 - 23 , 3
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	158 , 151
להריסה	דרך מאושרת	303 , 301 , 300
להריסה	דרך מוצעת	210 , 207 , 204 , 203
להריסה	מגורים א'	44 , 43 , 41 , 26 , 22 , 16 , 15
להריסה	שטח ציבורי פתוח	160 - 158 , 154 , 152 , 151
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מבנים ומוסדות ציבור	400
רצועה לתכנון (פוליגונית)	מגורים א'	51 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	303 , 301 , 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	501 , 210 , 207 - 202 , 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	51 - 49 , 40 , 35 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	160 - 150

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.85	7,339.48	דרך מאושרת
7.72	3,577	מבנים ומוסדות ציבור

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
66.54	30,818	מגורים א'
9.90	4,583	שטח ציבורי פתוח
100	46,317.48	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.60	5,838.35	דרך מאושרת
5.89	2,728.44	דרך מוצעת
7.72	3,577.06	מבנים ומוסדות ציבור
63.70	29,506.09	מגורים א'
10.08	4,668.66	שטח ציבורי פתוח
100	46,318.59	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר משרדים וחנויות.</p> <p>ג. מלאכה זעירה הכוללת שימוש במכונות עד חצי כח סוס בלבד.</p> <p>ד. אחסון .</p> <p>ה. חניה וחניה מקורה.</p> <p>ו. מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאוסר בתכניות תקפות קודמות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מסחר משרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ' ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן.</p> <p>ב. יותרו משרדים שלא לפי סעיף א' בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור.</p> <p>ג. מסחר, חנויות, מלאכה ושטחי שירות להם יותרו בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. היתר למלאכה או איחסון שלא לצרכי מסחר/מגורים, ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>ה. שטחים שאינם לרכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.</p> <p>ו. קו הבניין הקדמי מרוצעת שצ"פ מתוכננת למבנה הקיים ברקע התשריט בחלקה מס. 2 גוש 20302 יהיה לפי הקיים.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גנים פארקים ומדשאות</p> <p>ב. כיכרות ורחבות</p> <p>ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט</p> <p>ד. מדרכות ושבילים להולכי רגל</p> <p>ה. ריהוט גן - מתקני משחקים ושעשועים</p> <p>ו. בתי שימוש ציבוריים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>בתא שטח מס' 156, לא תתאפשר גישה מוטורית .</p>

	4.3	שטח ציבורי פתוח
	4.4	דרך מאושרת
	4.4.1	שימושים
<p>א. כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל. ב. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד' ג. גינון ד. חניה ה. תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים ו. גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל</p>	4.4.2	הוראות
	4.5	דרך מוצעת
	4.5.1	שימושים
<p>א. כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל. ב. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד' ג. גינון ד. חניה ה. תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים ו. גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל</p>	4.5.2	הוראות
	א	הוראות פיתוח
<p>א. תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל. ב. מתקני רחוב, גינון וחניה, יתוכננו בעת תכנון הדרך. ג. תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר. ד. דרכים מאושרות ומוצעות עם הוראות מיוחדות באזור כביש ארצי מס 65 ישמשו כדרכי שירות. ה. יעשה מאמץ לצמצום עבודות העפר וישוקמו רצועות הדרכים לאחר השלמת הסלילה.</p>		



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
5	5	5	5	(1)	3	12			40	120	20	100	3577	400	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(1)	3	12	10	7	40	138	10	128	661	1	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	2	40	90	10	80	402	2	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	10	6	40	138	10	128	635	3	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	533	4	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	10	6	13	40	102	10	92	2088	5	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	2	40	90	10	80	402	6	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	2	40	90	10	80	400	7	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	459	8	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	2	40	90	10	80	413	9	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	469	10	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	446	11	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	95	10	85	463	12	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	5	40	90	10	80	822	13	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	6	40	90	10	80	973	14	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	5	40	92	10	82	859	15	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	524	16	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	516	17	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	4	40	90	10	80	626	18	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	570	19	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	534	20	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	557	21	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	5	40	90	10	80	879	22	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	489	23	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	4	40	90	10	80	646	24	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	4	40	90	10	80	596	25	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	437	26	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	421	27	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	524	28	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	464	29	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	92	10	82	455	30	מגורים א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												שרות	עיקרי		
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	92	10	82	557	31	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	10	7	40	138	10	128	687	32	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	4	40	90	10	80	601	33	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	4	40	95	10	85	675	34	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	4	40	95	10	85	645	35	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	3	40	90	10	80	661	36	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	3	40	90	10	80	494	37	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	461	38	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	420	39	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	3	40	90	10	80	538	40	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	459	41	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	447	42	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	479	43	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	3	40	90	10	80	516	44	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	4	40	90	10	80	789	45	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	417	46	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	482	47	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	2	40	90	10	80	460	48	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	5	3	40	90	10	80	510	49	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	2	40	90	10	80	401	50	מגורים א'
3	3	3	3	(1)	3	12	6	3	40	90	10	80	563	51	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:

א. במידה ויש מינרט תוכל הועדה המקומית לאשר גובה מינרט 20 מ' למינרט ועד 10 מ' למבנה.

ב. במקרה של קו בנין 0 יהיה קיר משותף ללא פתחים.

ג. במגרש לבנין ציבורי הצמוד לשצ"פ יותר קו בנין קטן מהאמור בטבלה ועד לקו בנין 0 על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקומית.

ד. קווי בנין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט.

ה. כל בנייה חדשה תהיה לפי טבלה 5.

ו. כל תוספת מעל מבנה קיים אשר מופיע בתשריט לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים.

ז. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים ע"פ סעיף 62א (א) (15)

ח. השצ"פ בתא שטח 156 לא יאפשר גישה מטורית.

ט. הערות ד-ו' לעיל לא יחולו על מבנים קיימים המצויים רק בחלקם בשטח התוכנית. מובהר כי תוכנית זו אינה מסדירה מבנים אלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בסמכות הוועדה המקומית להעביר קומות ושטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2. במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת יישור בגובה של עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז האזורית, והסדרת הניקוז בהתאם עד לנחל עירון.

ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.

ג. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קנ"מ 1:100/1:250) שתכלול את:

המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת, הפתרון המוצע לשכונה יהיה לאתרים המאושרים ע"י משרד להגנת הסביבה.

ה. 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.

ו. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדן ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

****תנאים להיתרי בניה באזורי המגורים:**

א. היתרי בניה למגורים יתאפשרו מכל תכנית זו רק לאחר השלמת הפקעת כל שטחי הציבור בתחום התכנית.

ב. היתר בניה למגורים יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.

ג. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש.

ד. על אף סעיף קטן ג במגרשים שגודלם מעל 700 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ'.

ה. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה חניה ומחסנים נפרדים.

ו. תנאי לביצוע התכנית בשטחי פיתוח חדשים בייעוד מגורים תחילת ביצוע הקמת המפג"ש.

ז. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות אישור גמר למבנה בסלילת דרך עד למגרש מבקש ההיתר ועל חשבונו הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.

<p>6.3 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.3</p>
<p>לפי ההנחיות המרחביות המאושרות של הוועדה.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכסוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p> <p>א). החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר. ב) תותר חניה תת קרקעית בתחומי המגרש עד גבולות המגרש. הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקנות התעבורה. ג) תותר חניה תת קרקעית עד לצידי הדרכים ובתנאי שביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו / או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעל היתר הבניה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה, אישור תצ"ר ורישום ההפקעות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p>	<p>6.7</p>

6.7

חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

1. תנאי לתחילת פיתוח השכונה (לרבות פריצה דרכים, עבודות עפר וכד') יהיה סיום הליכי הפקעה וקבלת היתר בניה למט"ש אזורי ולתחנת שאיבה ראשית לביוב.

2. מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי

6.8

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביצוע ולוח זמן מחייב שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מהמרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה ראשית לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד'. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות והגנת הסביבה שאכן אושרו על ידם כל התכניות האמורות דלעיל.

3. לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הוועדה המקומית שהושלם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות: מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה ממנה ועד למט"ש והכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י הרשויות המוסמכות.*

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.9

ניהול מי נגר

1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכלל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה 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 פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
6. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 20% משטחו כשטח סופג מים.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- 1-לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - 2-תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - 3-תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - 4-תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
 - 5-קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - 6-יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון התגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. "באם בעת ביצוע תכנית חלוקה ישתנה תוואי הדרכים, יש לשמור את הנגישות לרכב לכיבוי שרפות כפי שנקבע בתכנית זו, ובהתאם לדרישות הרשות לכיבוי אש ולשביעות רצונה".</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>6.5.1 דרכים (א) כל בקשה להיתר סלילת דרך תלווה בתוכנית פיתוח שתערך בקנה מידה (1:100 או 1:250) ותכלול גם את: כל גבהי הקרקע הסופיים, פריסת קירות, גובה עליון של קירות, תוואי מעקות וגדרות וגבהן, סימון גובה כניסות של מערכות שבילים, מערכות תאורה, חניונים עם מקומות החניה, פתרונות ניקוז תכנון שטחי גינון והשקיה שיוכנו ע"י אדריכל נוף. במידת הצורך תצורף רשימת עקירות לאישור הרשומת המקומית. (ב) פיתוח דרך יותנה בביצוע של הגינון והשיקום הנופי בד בבד עם ביצוע הכבישים והבניה במגרשים הגובלים, לא תותר סלילת דרך ללא היתר סלילה. (ג) תכנון התשתיות בדרכים הציבוריות יעשה כך שתישמר האפשרות לנטיעת עצים ושתילת צמחים. (ד) בסמכותה של הוועדה המקומית לתו"ב לסלול דרך או לאשר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המזומן בתשריט. (ה) לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך באחזקתה ובתיקונה. (ו) למרות האמור בסעיף קטן ה' הוועדה המקומית רשאית לאשר בנייתם של מבני שרות בשטח הדרך כגון סככות לתחבורה ציבורית תאי טלפון ציבוריים, לוחות מודעות וכד'.</p>	
<p>6.5.2 תאורה א. רשת הספקת החשמל לתאורה תהיה תת קרקעית תאורת הרחובות תתוכנן תוך שימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים יחודיים ליישוב. ב. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל למניעת צורך בהקמת תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.16	חומרי חפירה ומילוי
<p>עודפי חפירה ופסולת בניין</p> <p>1- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, מונה הדפסה 32), לאתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר,</p> <p>בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2- חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>* יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים,</p> <p>בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>* מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר, או מאוגר ביניים.</p> <p>* מילוי באמצעות פסולת יבשה אינלטית.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.17	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
-------------	--

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
<p>א. השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצורכי ציבור, ושאינם כלולים בתחום השטח לאיחוד וחלוקה, יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים:</p> <p>188, 189, 190, של חוק תכנון ובניה בתשכ"ח 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר ורישום ההפקעות.	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	ביצוע תשתיות.	
3	הנפקת היתרים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32