

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 356-0702498

שינוי ייעוד שטח ציבור למגורים ותוספת יחידות דיור בשכונת וואדי אל פש



מחוז  
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
חיפה

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

24/01/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית המשנה ייעוד משטח מבנה ציבור למגורים, מגדילה זכויות בניה למסחר ומגורים ומשנה קווי בניין. התכנית ממוקמת בכניסה הצפונית לדלית אל כרמל. בשטח התכנית קיים מבנה השוק ומבנה מגורים. התכנית מציעה צמצום של השטח הציבורי בכ- 2.5 דונם ושינוי הייעוד למגורים ב' ומגורים ומסחר ומאפשרת בינוי בצפיפות של כ- 6 יח"ד לדונם. התכנית מציעה הסדרה של בנייה קיימת בתחום המבנה הציבורי ושל בנייה קיימת המיועדת להריסה. התכנית מציעה גישה למגורים באמצעות דרך משולבת וזיקות הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי ייעוד שטח ציבור למגורים ותוספת יחידות דיור  
בשכונת וואדי אל פש

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 356-0702498

שטח התכנית 1.2  
18.685 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	רכס הכרמל
קואורדינאטה X	205558
קואורדינאטה Y	733998

### 1.5.2 תיאור מקום

באזור הצפוני לדאלית אל כרמל באזור המסחרי ואדי אלפש

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות: דאלית אל-כרמל

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דאלית אל-כרמל	דאלית אל-כרמל		

שכונה א-סוואנייה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11508	מוסדר	חלק		1, 12-17, 19-21, 27

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/12/1977	478	2390	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 792 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 792
26/06/2011	5098	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 300 ממשיכות לחול.	החלפה	עד/ 300
16/10/2017	384	7599	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0210583 ממשיכות לחול.	החלפה	356-0210583
29/11/2018	3732	8016	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0273458 ממשיכות לחול.	החלפה	356-0273458
24/12/2001	821	5041	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ מק/ 304 ממשיכות לחול.	החלפה	עד/ מק/ 304
16/04/2001	2232	4978	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ במ/ 129 ממשיכות לחול.	החלפה	עד/ במ/ 129

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 33 07/01/2021	מוחמד בסול	05/01/2021	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא		07: 47 06/01/2021	ראמו חייראלדין	05/01/2021	1	1: 250	מנחה	דרכים וחניות
לא		17: 20 05/07/2020	יורם וגשל	03/07/2020	14	1: 1	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 09 06/06/2019	מוחמד בסול	06/06/2019	2	1: 1	מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		19: 42 07/07/2020	יורם וגשל	02/07/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 39 24/07/2020	יורם וגשל	15/07/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07: 48 06/01/2021	מוחמד בסול	05/01/2021	1	1: 500	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		מועצה מקומית דאלית אלכרמל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8301902	04-8394301	dalielcarmel@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 13.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית דאלית אלכרמל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8301902	04-8394301	dalielcarmel@gmail.com
פרטי	סאמר זידאן			דאלית אל- כרמל	(2)		04-8396543	072-2449632	samer-z@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד 13.

(2) כתובת: דאלית אל כרמל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד בסול	109953	משרד אדרי' בסול מוחמד	ריינה	ריינה (1)		04-6082722	04-6082722	arch1bssol@gmail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(2)	5			yoram.vagshal@gmail.com
	יועץ תחבורה	ראמז חייראלדין	85535		חורפיש	(3)		04-9771910		ramizeng@gmail.com
	מודד	לביב חלבי	808	פוטר-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(4)		04-8395202	04-8396098	photomap100@gmail.com
	שמאי	אשרף נבואני	4115739		ירכא	(5)				nabwani555@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 965.

(2) כתובת: ת.ד 49.

(3) כתובת: ת.ד 193.

(4) כתובת: ת.ד 21.

(5) כתובת: ת.ד 1532.



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 38



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 38



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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

שינוי ייעוד משטח למבנה ציבור למגורים ותוספת יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי ייעוד מאזור למבנה ציבור למגורים.

2- שינוי בהוראות זכויות הבניה :

3- שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית.

4- הגדלת התכסית .

5- תוספת יח"ד.

6- הגדלת גובה המבנה.

7- קביעת זכויות הבניה במגורים ב' .

8- קביעת זכויות הבניה למסחר ומגורים .

9- קביעת השימושים בכל ייעוד.

10- הקצאת שטח חלופי לצרכי ציבור עבור הרשות המקומית בחלק ממבנה קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	5 - 3
מבנים ומוסדות ציבור	10
דרך מאושרת	30
דרך מוצעת	34 - 32
דרך משולבת	26
שביל	25
מגורים ומסחר	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	33
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	12,415	66.44
מבנה ציבור	3,405	18.22
מגורים א	2,632	14.09
שביל	233	1.25
<b>סה"כ</b>	<b>18,685</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,802.62	47.09
דרך מוצעת	460.23	2.46
דרך משולבת	1,144.9	6.12
מבנים ומוסדות ציבור	845.88	4.53
מגורים ב'	3,509.69	18.78
מגורים ומסחר	3,741.79	20.02
שביל	187.39	1
<b>סה"כ</b>	<b>18,692.5</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת בניני מגורים יותרו השימושים הבאים : משרדים של בעלי מקצועות חופשיים , שירותי הארחה ויחידת אירוח.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	בתא שטח 4 ו-5 יותרו השימושים וזכויות הבנייה ע"פ תכנית מפורטת 356-0210583.
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b>
	יותר שימוש בבנין אחד למסחר ולמגורים כאחד, בתנאי : שליעוד המסחר תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומת המגורים.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת מבנים לצרכי חינוך , דת, תרבות, בריאות, שירותים ציבוריים קהילתיים וכן שטחים ציבוריים פתוחים וחנייה ציבורית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות גינון וחניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות גינון וחניה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.6</b>	<b>שביל</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות גינון .

<b>שביל</b>	<b>4.6</b>
<b>הוראות</b>	4.6.2
<b>מגורים ומסחר</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	4.7.1
מיועד למגורים ומסחר ומבני ציבור עבור הרשות המקומית.	
<b>הוראות</b>	4.7.2
<b>אדריכלות</b>	א
<p>במגורים יותר השימושים הבאים : מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי, שירותי הארחה ויחידת אירוח. שאינה מפריעה לשימוש מגורים ובתנאים :</p> <p>- כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי.</p> <p>-לא תותר הקמתם של תכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו מגורים.</p> <p>-יובטח מקומות חניה בהתאם לתקנות, בנוסף לחניה הנדרשת למגורים במסחר תותר הקמת מרכזים וחנויות מסחריים ועסקים שלא מזיקים לסביבה.</p> <p>בקומה השנייה במבנה יוקצה שטח בנוי של 150 מ"ר ולשטח תהיה כניסה נפרדת שתותאם לתנועת אנשים עם מוגבלויות לשימוש המועצה המקומית דאלית אל כרמל וזאת לפי המסומן בנספח הבינוי. ובהתאם לכך תרשם זיקת הנאה לטובת המועצה דאלית אל כרמל.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	10 (1)			40	10	30	40	120	500	10		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	10 (3)	6	5	45			40	96	500	3		מגורים ב'	
3	3	3	14 (5)	4 (6)	(5)	40			40	96	(5)	5,4		מגורים ב'	
(7)	(7)	(7)	12 (3)	6	22	45			35	100	500	2	מגורים	מגורים ומסחר	
(7)	(7)	(7)	8 (9)			50	(8)	(8)	25	50		2	מסחר	מגורים ומסחר	



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	10		מבנים ומוסדות ציבור
3	3		מגורים ב'
3	5,4		מגורים ב'
(7)	2	מגורים	מגורים ומסחר
(7)	2	מסחר	מגורים 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**

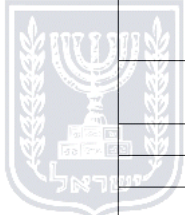
**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות וקומה ממפלס עליון למפלס שמתחת לקומת הכניסה ללא חריגה מסך אחוז הבניה. תותר מרפסת בשטח של 14 מ"ר ליחידה על חשבון השטחים העיקריים המותרים בה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) ותוספת 2.5 מ' לעליית גג ..
- (2) תותר הקמת קומת מרתף אם השיפוע הטבעי לקרקע מעל 35%.
- (3) בתוספת 2.5 מ' לעליית גג שנכללת בשטחי הבניה. או 2.7 מ' לגג משופע.
- (4) לקומת מרתף.
- (5) בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת עד/במ/129.
- (6) 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות ללא קומת עמודים.
- (7) לפי קו מקווקו בתשריט.
- (8) ל.ר.
- (9) הגובה מתייחס למסחר בקומה במפלס הכביש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 6. הוראות נוספות

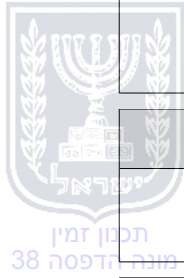
<p><b>6.1 תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p>6.1</p>
<p>תנאי לתעודת גמר אישור מהנדסת מועצה מקומית דאלית אל כרמל למסירת השטח הציבורי הבנוי לרשות בפועל.</p>	
<p><b>6.2 אדריכלות</b></p>	<p>6.2</p>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p>6.3</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף 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.</p>	
<p><b>6.4 חניה</b></p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי חניה.</p>	
<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p>6.5</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי 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. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.</li> <li>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</li> </ol> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף - 3.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) 2.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.00 מ מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p>	



חשמל	6.5
<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.00 מ מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3.00 מ מהתיל הקיצוני /מהכבל / מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בתחום התכנית תובטח לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מוצפים בחומר חדיר.</p> <p>ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים יבטיח, בין השער קליטה, השהייה וחדירה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגישה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



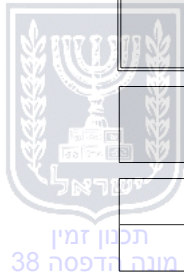
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1- הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2- הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>



<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.
<b>6.10</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
<b>6.11</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.12</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להיתר בניה ולאישור עסקים: - כניסה נפרדת שאינה מהווה מטרד סביבתי ו/או מכשול תחבורתי. ומניעת כל מטרדים סביבתיים והפרעות למגורים מסביב. - תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום ואישור חברת החשמל בכל הנוגע לפינוי תשתיות חשמל קיימות.
<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור מכוח תוכנית זו, בהתאם לשטחים המיועדים לשטחי ציבור בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש העירייה.



## 7. ביצוע התכנית



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ל.ר	

## 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית מיידית מיום אישורה.