

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0779496

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

חיפה

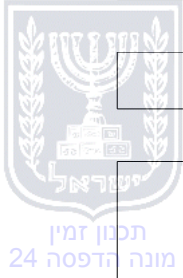
מחוז

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

חלוקה בין בעלי הקרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה

**מספר התכנית** 354-0779496

**1.2 שטח התכנית** 5.049 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית



**לפי סעיף בחוק** א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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	215077
קואורדינאטה Y	712947

### 1.5.2 תיאור מקום

עין אלתינה אום אלפחם

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אום אל-פחם

שכונה עין אלתינה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20343	מוסדר	חלק	2-3	

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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
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			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 33 26/11/2020	מוחסן זחאלקה	26/11/2020	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		12: 57 07/11/2020	מוחמד תופיק	07/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 08 02/06/2022	מוחמד תופיק	02/06/2022	1	1: 250	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	גלבוני אמגד			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
	פרטי	מוחמד גבארין			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
	פרטי	עבדללה גבארין			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
	פרטי	עלי גבארין			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
	פרטי	גלבוני פדל			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלבוני אמגד			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
פרטי	מוחמד גבארין			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
פרטי	עבדללה גבארין			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
פרטי	עלי גבארין			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
פרטי	גלבוני פדל			אום אל- פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		גלבוני אמגד			אום אל-פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
בעלים		מוחמד גבארין			אום אל-פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
בעלים		עבדללה גבארין			אום אל-פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
בעלים		עלי גבארין			אום אל-פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		
בעלים		גלבוני פדל			אום אל-פחם	שכ עין אלנבי	1	052-6585155		

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 תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	265		כפר קרע	(1)		04-6701126		

(1) כתובת: כפר קרע.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה
- שינוי קווי בניין
- תוספת 7% או 50 מ"ר הגדול מבניהם
- תוספת קומת מרתף
- הגדלת מספר יחידות דיור
- שינוי הוראות בינוי
- שינוי בגובה ותוספת קומה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	104 - 101
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים א'	104 - 101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	771.48	15.28
מגורים א	4,277	84.72
סה"כ	5,048.48	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	771.5	15.28
מגורים א'	4,277.56	84.72
סה"כ	5,049.06	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור מגורים 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 מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, ספריות, וכדומה וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש העסקי-מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על שטח המותר לבנייה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הדירה.</p> <p>2. השימוש העסקי-מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות.</p> <p>3. יתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1 עד 4 לעיל, לשימושים כאלה ידרשו תנאים נוספים:</p> <p>1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שירות.</p> <p>2. כניסות נפרדות לשירות הציבורי ולשירות לבניין המגורים.</p> <p>3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבנייה לשימוש הציבורי.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>כל מגרש יציג פתרונות חניה בתחום המגרש, כולל תכנית פיתוח 1:100 שתכלול העמדת המבנה גבהים</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ורהוט רחוב</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
3	3	3	3	(2)	85%		10%	97%	(1) 611	100	מגורים א'
3	3	3	3	50	85%		10%	97%	458	101	מגורים א'
3	3	3	3	50	85%		10%	97%	(1) 1145	102	מגורים א'
3	3	3	3	50	85%		10%	97%	(1) 917	103	מגורים א'
3	3	3	3	50	85%		10%	97%	(1) 1145	104	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 יהיו לפי קיים כל בנייה חדשה תהיה ע"פ טבלה מס' 5

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינימלי לחלוקת משנה עד 400 מר.
- (2) כפי שקיים.
- (3) לפי צפיפות 5 יחידות לדונם.
- (4) בתוספת קומת עמודים מפולשת או מרתף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הפקות ו/או רישום</b></p> <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> <p>מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</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>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים          בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים          בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו          בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)          בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>3.0 מטר          2.0 מטר          5.0 מטר          20.0 מטר          35.0 מטר</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	חשמל
	<p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>1.0 מטר 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 24

6.5	ניקוז
	<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 על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

6.6	הוראות פיתוח
	<p>א. עבודות עפר בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחומים גובלים ו/או תחום ש.צ.פ ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו. אחר ביצוע עבודות עפר ו/או פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנון שיאושר מראש ע"י הרשות המקומית ותכלול, טיפול מדרונות, כיסויי וגינון, גריסה או סילוק עודפי עפר בגינון והשקיה חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור. ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתחזקו לצמיחת על ידי בעלי המגרש. בצמתים מורחבות רצועות הגינון ע"י קיטום היוצר משולש המרחיב את השטח המגונן והנותן דגש גנני מיוחד לאזור הצומת. תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר. ג. גדרות, שערים וקירות תמך חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית. גובה הגדר לא יעלה על 2.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך. במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג. - לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

-הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש ביותר.  
 -חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:  
 סוג גדר תאור הגדר חומרים מותרים בשימוש

1

גדר קדמיתגדר מלאה בנויה במנות אורך שוות, מאבן כורכרית, מפרופילי מתכת קשיחה, בצבועה אבן נסורה מעובדת במחוספס, או אבן כורכרית בגובה עד 120 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית.

2

גדר

צדדית/אחוריתכמו בסוג גדר 1 וכן גדר בנוי אטומה עם חיפוי מסד גדר החזית או צבועה בצבע אקרילי, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית, וכן גדר שקופה כדוגמת גדר החזית הקדמית.

-גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.

-שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.

- פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.

- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי

גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ד.חומרי גמר על פני השטח

-החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.

-יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.

-מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר בכפוף לאישור

הועדה המקומית. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.

-פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ה.הפרשי גובה

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או



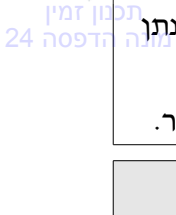
קירות מדורגים.

ו.תאורת חוץ

תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ז.תכנית פיתוח



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.6 הוראות פיתוח</b></p> <p>לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הוועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:-</p> <p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת החדרה של מי התהום.</p> <p>א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>א.4? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א.5? שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח 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 פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. 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 מנכל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 24</p>	<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.</p>
	<p><b>6.10 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין</p>



<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.10</p> <p>וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ב.תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים. ג.תנאים נוספים למתן היתרי בניה כמפורט בען 301</p>	
<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>6.11</p> <p>היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>6.12</p> <p>א. 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 :- א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר . א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר ) . א.3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה ( פחות או יותר ) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות . ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת . ג. חציבה ומילוי . היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי . בהיכדר איזון ? - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים . - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים . - מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי . הוועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . ב. עבודות שאינן טעונות היתר . נוהל כאמור בסעיף ( א ) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .</p>	
<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>6.13</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר קומת מרתף בקו בניין אפס בהתאם לטבלת הזכויות תוך שמירה על 15% תכסית להחדרת נגר עילי</p>	

<b>מקלטים</b>	<b>6.14</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

<b>6.15</b>	<p>א. הוועדה 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>
-------------	---



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	הגשת תשריט חלוקה תואם לת.ב.ע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שני בערך, מועד מנחה בלבד

