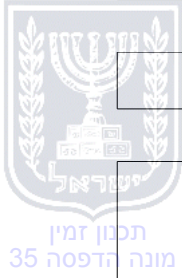


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0625756

שינוי יעוד ממגורים למסחר, תעסוקה ומשרדים שכונת אלחאנוק אום אלפחם



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

בכניסה לאום אלפחם, בשכונת אלחאנוק, צמודה לדרך מקביל ולא רחוק מדרך אלמדינה, משתרע שטח התכנית שמטרתה הסדרת של שימושים למסחר הקיימים בשטח הכולל ביעוד מגורים, שינוי ייעוד ממגורים למסחר ותעסוקה, קביעת זכויות והוראות בנייה ובינוי. התכנית צמודה מצד אחד לדרך מקביל לציר ראשי מצד שני צמודה לשטח מיועד למסחר מצד מזרחי וצפוני ע"פ תכניות מאושרות ענ/251 ו- ענ/מק/1254 מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים למסחר, תעסוקה ומשרדים שכונת אלחאנוק אום אלפחם

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0625756

שטח התכנית 1.2 3.528 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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 | עירון |
| קואורדינאטה X | 214863 |
| קואורדינאטה Y | 714557 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלחנוק 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 |
|-------|----------|------------|------------|
| | 2 | שכ אלכאנוק | אום אל-פחם |

שכונה אלחנוק אום אלפחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 20413 | מוסדר | חלק | | 40, 44 |

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 23/08/2006 | 4684 | 5568 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/18/4 |
| 23/02/2014 | 3986 | 6760 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/מק/1254 ממשיכות לחול. | שינוי | ענ/מק/1254 |
| 11/01/1998 | 1291 | 4606 | | החלפה | ענ/251/במ |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|-------------------|-------|----------|-------------------|-------------|-----------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מוחמד מחמיד | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | מוחמד מחמיד | | תשריט מצב מוצע | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 250 | 1 | 28/11/2021 | מוחמד מחמיד | 17: 30 28/11/2021 | | לא |
| דרכים תנועה וחניה | מנחה | 1: 250 | 1 | 20/11/2021 | עבדאלרחמן מחמיד | 15: 23 20/11/2021 | | לא |
| עקרונות תכנון | רקע | 1: 500 | 1 | 11/07/2020 | מוחמד מחמיד | 23: 39 11/07/2020 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 27/10/2020 | מוחמד מחמיד | 18: 28 27/10/2020 | | לא |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 | פירסאן אגבאריה | | | אום אל- פחם | (1) | 1 א | 04-6701126 | 04-6701126 | |
| | פרטי | חסן גבארין | | | אום אל- פחם | (2) | 1 ב | 04-6312778 | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלקינא.

(2) כתובת: גבארין.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|----------------|------|-----|------------|------------|---------------------|
| פרטי | פירסאן אגבאריה | | | אום אל- פחם | (1) | 1 א | 04-6701126 | 04-6701126 | mohndis.m@gmail.com |
| פרטי | חסן גבארין | | | אום אל- פחם | (2) | 1 ב | 04-6312778 | | mohndis.m@gmail.com |

(1) כתובת: שכונת אלקינא.

(2) כתובת: גבארין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|----------|-----------------|-----------|-----|-------------|-----|---------------------|
| | עורך ראשי | מוחמד מחמיד | | | אום אל- פחם | שכ אלכדור | | 04-6312752 | | mohndis.m@gmail.com |
| מודד | מודד | עדנאן אגבאריה | 1051 | | אום אל קוטוף | (1) | | 052-6951045 | | |
| | יועץ תחבורה | עבדאלרחמן מחמיד | 27123 | | בסמ"ה | (2) | 1 ג | | | |

(1) כתובת : אום אלפחם.

(2) כתובת : כניסת שירות אום אלפחם- ת.ד. 7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 יעוד למתחם מגורים, מסחר ותעסוקה בשכונת אלחאנוק אום אלפחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים א' ליעוד משולב למגורים מסחר ותעסוקה
2. שינוי יעוד ממגורים לדרך מוצעת
3. שינוי קווי בניין
4. שינוי בהוראות בנייה
5. קביעת זכויות בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מגורים א' | 200 |
| דרך מוצעת | 300 |
| מגורים מסחר ותעסוקה | 100 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------|---------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה | מגורים מסחר ותעסוקה | 100 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|----------|-----------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 3,528.43 | מגורים א' |
| 100 | 3,528.43 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|---------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 1.40 | 49.44 | דרך מוצעת |
| 11.71 | 413.32 | מגורים א' |
| 86.88 | 3,065.67 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 100 | 3,528.43 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים חד ו/או דו-קומתיים בבנייה טורית עם קיר משותף. רדיוס מגבלות בניה - בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק המאושרת בתכנית ענ/מק/1254 לא יותרו שימושים כמפורט בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | דרך מוצעת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | יותרו עבודות תשתיות, מתקני דרך, סלילה עבודות ניקוז תאורה ביוב |
| 4.3 | מגורים מסחר ותעסוקה |
| 4.3.1 | שימושים |
| | מסחר קמעוני, מזון. ירקות ופרות, שירותים אישיים, משרדים, מזנונים, מסעדות, קיוסקים ובתי קפה, דואר ובנקאות, המשתלבת בסביבה כמו מתפרות, מכבסות, עבודות לעיבוד אלקטרוניקה, וטקסטיל, חניון, מחסנים מעונות סטודנטים ומוסדות ציבור פרטיים רדיוס מגבלות בניה - בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק המאושרת בתכנית ענ/מק/1254 לא יותרו שימושים כמפורט בסעיף 15.1 בתמ"א 18/4 |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | תנאים למתן היתרי בניה |
| | תנאי למתן היתר בנייה בדיקה אקוסטית ואישורה על ידי הגורם המוסמך |



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|----------|----------------------|-------|-----------------------|----------------------|---------|-------|-----------------|---------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | שרות |
| (2) 3 | (2) 3 | 3 | 13 | 6 | 3 | 60 | 565 | | | 105 | 460 | (1) 460 | 460 | 200 | מגורים א' | מגורים א' |
| (2) 3 | (2) 3 | 4 | 17 | | (4) 14 | 70 | 3200 | | | 1000 | 2200 | (3) 1000 | 3103 | 100 | מגורים א' | מגורים מסחר ותעסוקה |
| (2) 3 | (2) 3 | 5 | 17 | | | 70 | 10030 | (6) 5000 | | 1900 | (5) 3130 | (3) 1000 | 3103 | 100 | מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה |



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | קו בנין (מטר) | |
|------------------|---------|--------------|---------------------|---------------|-------|
| | | | | קדמי | אחורי |
| | 200 | מגורים א' | מגורים א' | 3 (2) | 3 (2) |
| | 100 | מגורים א' | מגורים מסחר ותעסוקה | 3 (2) | 3 (2) |
| | 100 | מסחר ותעסוקה | מגורים מסחר ותעסוקה | 3 (2) | 3 (2) |

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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:

גובה מפלס כניסה הינו, $312.70 = 0.00 +$

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שמופיע בתשריט.
- (2) או כפי שקיים או כפי שמסומן בתשריט הקטן מביניהם.
- (3) במקרה של חלוקה למגרשים.
- (4) במסגרת תכנית בנינו ופתרונות חנייה בתחום המגרש ניתן להקים עד 20 יחידות דיור.
- (5) 1330 מ"ר מסחר
1800 מ"ר משרדים
- (6) שטחי השירות שמתחת למפלס הכניסה ישמשו כחניון לרכב. מתוכם, יותר שטח עד 1,000 מ"ר לשימוש למחסנים ומתקנים טכניים בגובה מקסימאלי של 2.20 מטר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|--|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי |
| | <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> |
| 6.2 | הפקעות ו/או רישום |
| | היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק |
| 6.3 | חשמל |
| | <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>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>3.0 מטר 2.0 מטר 5.0 מטר 20.0 מטר 35.0 מטר 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 .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> |
| 6.4 | ניהול מי נגר |
| | <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 חדירה 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 ההחדרה 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 ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.4</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 . ד.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> | |
| <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> | <p>6.5</p> |
| <p>בעת הוצאת היתר בנייה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.6</p> |
| <p>מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.7</p> |
| <p>1.פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. 2.העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני יח"ס ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת טופס 4.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.8</p> |
| <p>תנאי להיתר בנייה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.9</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 וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ב.תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים. ג. היתר הבניה יציג אפשרות למיצוי של כל זכויות הבניה במגרש ד. אישור משרד הבריאות לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית ה. תנאי למתן היתר בדיקה אקוסטית ואישורה על ידי הגורם המוסמך</p> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.10</p> |
| <p>א. כל קווי התשתיות המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים . ב. ביוב : 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ג. מים : 1. אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו יהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית. ד. הידרנטים :</p> | |

| תשתיות | 6.10 |
|---|------|
| <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תקשורת וחשמל:</p> <p>1. מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ו. מרחב מוגן/מקלט</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א</p> <p>2. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתיות לרבות קווי ביוב ו/או קווי ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה. (להלן: עבודות התשתיות) המצוויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין שכפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים הכרוכים בהם, למיקום מתאים שיאושר על פי דין, אשר יקבעו על דעת הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתיות.</p> | |



| חומרי חפירה ומילוי | 6.11 |
|--|------|
| <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 :-</p> <p>א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2 הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי.</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיעדר איזון</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. עבודות שאינן טעונות היתר.</p> <p>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> | |



| גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה | 6.12 |
|--|------|
| <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו</p> | |



| | |
|---|------------------------------------|
| 6.12 | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| <p>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> | |



| | |
|---|--------------------------|
| 6.13 | מגבלות בניה לגובה |
| <p>מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר של 14 מטר מעל פני השטח ו/או מגבלות התכנית המאושרת, ולטובת הקמת עגורן ו/או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתו תקן ישראלי ת"י 5139.</p> <p>ד. אין וודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה</p> | |

| | |
|---|------------------------------|
| 6.14 | דרכים תנועה ו/או חניה |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר.</p> | |

| | |
|--|---------------------------|
| 6.15 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>כתנאי להוצאת היתרי בניה השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------|--------|
| 1 | פיתוח ותשתיות | |
| 2 | הוצאת היתרים | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים

