

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0365817

חלוקה חדשה וביטול חלק מדרך משולבת מס' 7222 בחלקה 11 בגוש 20311

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

יוזם התכנית הינו הבעלים לחלקה 11 מגוש 20311. בתכנית זו רוצה לבטל את החלק של הדרך המשולבת שעולה על הבית שלו ולהציע שביל חלופי ולהגדיל את אחוזי הבניה במגרשים וגובה מבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

חלוקה חדשה וביטול חלק מדרך משולבת מס' 7222
בחלקה 11 בגוש 20311

מספר התכנית 354-0365817

1.2 שטח התכנית 2.777 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 7

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	215182
קואורדינאטה Y	714583

1.5.2 תיאור מקום

אום אל פחם - שכונת אלעיון

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 אלעיון		

שכונה אלעיון אום אל פחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20311	מוסדר	חלק		11

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 12



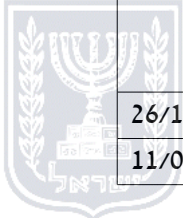
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/ 503	שינוי	כפיפות לעניין שימושים	5753	1066		26/12/2007
ענ/ 251 / במ	שינוי	כפיפות לעניין שימושים	4606	1291		11/01/1998



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים כליפה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים כליפה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	07: 43 20/04/2021	מוחסן זחאלקה	08/04/2021	35	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	07: 52 20/04/2021	אוסאמה חטיב	07/10/2019	1	1: 500	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	07: 57 07/08/2022	אברהים כליפה	07/10/2019	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 (1)		עיריית א.א.פחם	אום אל-פחם			04-6098000	04-6098000	
	פרטי	אימן אחמד אסעד אגבאריה			אום אל-פחם	שכ אלעיון		052-8179071	04-6315962	

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 א.א.פחם	אום אל-פחם	(1)		04-6098000	04-6098000	
פרטי	אימן אחמד אסעד אגבאריה			אום אל-פחם	שכ אלעיון		052-8179071	04-6315962	

(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		אימן אחמד אסעד אגבאריה			אום אל-פחם	שכ אלעיון		052-8179071	04-6315962	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהים כליפה		מהנדס-פרטי	אום אל-פחם	אום אל-פחם	11	04-6311515		ibrahiml@net vision.net.il
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(1)		04-6355005		
	יועץ תחבורה	אוסאמה חטיב	107140		נצרת	(2)		04-6470483		
	מודד	אברהים כליפה	645	מהנדס-פרטי	אום אל-פחם	אום אל-פחם	11	04-6311515		ibrahiml@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 474.

(2) כתובת: נצרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - עירון

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 ופירוק שיתוף / חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- 2- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה עד 7% לפי סעיף 62א(א)16.
- ב. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
- ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62א(א)1.
- ד. שינוי בגודל מגרש מינמאלי לפי סעיף 62א(א)7.
- ה. שינוי בגובה מבנה לפי סעיף 62 א (א) (4א)



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2,1
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
דרך / מסילה לביטול	שביל	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,565	92.37
דרך משולבת	212	7.63
סה"כ	2,777	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,533.73	91.23
שביל	243.58	8.77
סה"כ	2,777.32	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חד או דו קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת (2.20 מ' גובה נקי) .
4.1.2	הוראות
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	שביל להולכי רגל וקווי תשתית הנדסית בלבד . רוחב מזערי מותר 4.0 מ', שיפוע מירבי מותר 15% או מדרגות .
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) תוספת		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
(3)	3	3	3	3	12	8	12	40	67	(2)	1044 (1)	1558	1	מגורים א'	מגורים א'	
(3)	3	3	3	3	12	8	7	40	67	(2)	632 (4)	943	2	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 לבניין קיים ולתוספת מעליו לפי קו הבניין הקיים של המבנה .

* כל יח"ד מקבלת 57 מ"ר לפי הפירוט הבא : ממ"ד 12 מ"ר, 13 מ"ר חניה מקורה, 20 מ"ר מחסן , 12 מ"ר מרפסת מקורה זה יהי בנוסף לשטח בניה מותר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר.

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כל יח"ד מקבלת 57 מ"ר לפי הפירוט הבא : ממ"ד 12 מ"ר, 13 מ"ר חניה מקורה, 20 מ"ר מחסן , 12 מ"ר מרפסת מקורה זה יהי בנוסף לשטח בניה מותר..

(3) לפי הרוזטה של הדרך או לפי הקיים.

(4) הערך מתיחס למ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>מבנה עזר :-</p> <p>א. השימושים המותרים למבנה עזר יהיו מחסן דירתי וחניה מקורה לרכב פרטי .</p> <p>ב. שטח מבנה עזר לא יעלה על 25.0 מ"ר ליחיד .</p> <p>ג. גובה רום פנימי של מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר .</p> <p>מיקומו יהיה בקומת העמודים של המבנה העיקרי . במבנה ללא קומת עמודים יותר מבנה עזר אחד בתחום המרווח הצידי והאחורי בצמוד לגבול המגרש השכן .</p> <p>הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן , שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <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>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב בתוך המגרש בהתאם לתקן החניה .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <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.</p> <p>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 שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p>6.6</p>

6.6	חשמל												
	<p>חדר מיתוג.</p> <p>ב.לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.</p> <p>מציר הקומהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' קו חשמל מתח נמוך</p> <p>קו חשמל מתח גבוה</p> <p>עד 33 ק"ו :</p> <table border="1"> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>6.50 מ'</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>8.5 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>קו חשמל מתח עליון</p> <p>110 - 160 ק"ו :</p> <table border="1"> <tr> <td>בשטח בנוי</td> <td>13.00 מ'</td> <td>9.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>בשטח פתוח</td> <td>20.00 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>קו חשמל מתח על :</p> <p>מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <p>35.00 מ'</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	בשטח בנוי	6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח פתוח	8.5 מ'		בשטח בנוי	13.00 מ'	9.50 מ'	בשטח פתוח	20.00 מ'	
בשטח בנוי	6.50 מ'	5.00 מ'											
בשטח פתוח	8.5 מ'												
בשטח בנוי	13.00 מ'	9.50 מ'											
בשטח פתוח	20.00 מ'												



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.7	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. מערכת הביוב של השכונה תחובר למערכת הביוב האזורית שפתרון הקצה שלה הוא מתקן טיפול שפכים עין שמר.</p> <p>וכל עוד לא קיימת מערכת ביוב מרכזית בכפר, ידאג כל בעל חלקה בנויה או מגרש, בקשר להיתר בניה, לסלוק שפכים בתחום חלקתו בהתאם לדרישות משרד הבריאות ונציבות המים.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף</p>

ניהול מי נגר	6.8
<p>והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>2.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>4.4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשפ גדולות , לאזורים ציבוריים .</p> <p>5.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים :-</p> <p>בתחום התכנית יבטיח קליטה , השהיה 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>3. תכנון דרכים וחנויות :-</p> <p>בתכנון דרכים וחנויות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	

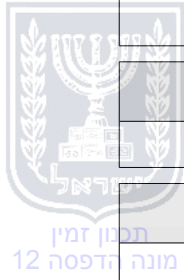


שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח 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>01. נספח עצים בוגרים לתוכנית :</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>02. 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</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.9
<p>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>03. 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> <p>05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריט תחום נספח עצים בוגרים.</p>	
פסולת בניין	6.10
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר)</p>	

פסולת בניין	6.10
<p>לאתר המוסדר , על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר , וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>2. חובת גריסה ? היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי . בהעדר 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 יבשה אינרטי .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודת</p>	
פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
פיתוח סביבתי	6.12
<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>	
פיתוח תשתית	6.13
<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 המועצה.</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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.14
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	



קולטי שמש על הגג	6.14
<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>	

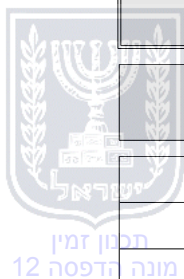
שרותי כבאות	6.15
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.16
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הגשת תשריט חלוקה לצרכי רישום .</p>	

מבנים קיימים	6.17
<p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.</p> <p>א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט .</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענף אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק .</p> <p>ג. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור הניה ע"פי קוי הנין קיימים .</p> <p>ד. בנייה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו .</p>	

6.18	<p>- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
-------------	--

הריסות ופינויים	6.19
<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 הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר .	
2	- ביצוע תשתית	
3	- הפקת היתרים .	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים .