

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0750828

שינוי יעוד מחקלאי למגורים צפון זלפה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2023

לאשר את התוכנית

16/08/2023



תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד קרקע והשלמת תכנון חלקה 4 לפי התכנית המאושרת חלקים קטנים מתוך החלקה נכללו בתחום יעוד מגורים ושטח נוסף נותר ביעוד חקלאי דבר שמקשה על מימוש זכויות ויחידות בין הבעלים עיון בתכנית ע/121 אנו למדים כי החלקה מצויה במובלעת תכנונית שגבולה המערבי גובל ביעוד מגורים ודרך מאושרת, כני"ל גבולה הדרומי ואילו גבול הפיתוח הצפוני נתחם בשעתו כגבול תחומי שיפוט ומרחבי תכנון כאשר ידוע כי גבול זה הוא אינו גבול תכנוני אלא אדמיניסטרטיבי מנהלי בלבד.

התכנית המוצעת שומרת על גבול מרחב יזרעלים ללא חדירה לתוכו

בהתאם להחלטת הוועדה עירון בתכנית נקודתית שקודמה בתחום החלקה נקבע כי יש להכין מסמך שלד לתכנון כל המובלעת תוך ראייה תכנונית כוללת בהתחשב בעובדה כי תכנית ע/121 הינה תוכנית ישנה . הוכן מסמך רקע כאמור אשר צופה השלמה תכנונית לאזור זה מתוכו נגרעה התכנית הנוכחית והוא מצורף כמסמך רקע התוכנית כוללת כ- 112 יחידות קיבולת נומינלית מתוכם עד 20 % יחידות קטנות

פרוגרמה :

פרוגרמה : תכנית : 354-0750828 - שינוי יעוד מחקלאי למגורים צפון זלפה

א.נתונים כללים :

1. שטח יעוד מגורים מוצע בתכנית זו כהרחבה ליעוד מגורים ומסחר מאושר הינו 17.500 דונם .
2. היקף יחידות המוצעות בתכנית כתוספת הינם 16 דונם *6 יחידות לדונם = 96 יחידות נוספות.
3. מימוש ריאלי בקרקע פרטית 48-57 יחידות לפי 60%-50% מימוש .
4. מספר נפשות: לפי 3.5 נפשות משק בית: 170-200 נפשות.

ב. שטח ציבורי פתוח :

1. שטח ציבורי פתוח נדרש לפי 5 מ"ר לנפש, 850-1000 , מ"ר : בתכנית מוצע כ 932 מ"ר .
- ג. בניני ציבור :

1. כמות היחידות אינה יוצרת ועומדת ברף תחתון להקצאת שטח בניני ציבור שכן כל שנתון לפי 0.3 גדול בעי אינו מעניק תקן למבני ציבור כמו גני ילדים ,
2. בנוסף לכך בסיביה הקרבה ממש לתכנית קיימים שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור שטרם מומשו ונותנים מענה ברמה שכונתית.



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 40



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 40



מזכירות תכנון
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים צפון זלפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0750828

מספר התכנית

25.998 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון, גלילית מחוז חיפה

217909 קואורדינאטה X

717693 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מעלה עירון - צפון זלפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון
שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		זלפה	מעלה עירון

שכונה צפון היישוב זלפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20398	מוסדר	חלק		4

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 40



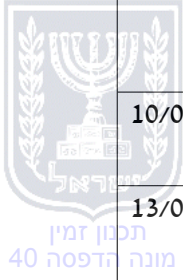
תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
10/01/1963		607	989	"תוכנית 354-0750828 מחליפה תוכנית זו".	החלפה	400 ג/
13/05/2007		2744	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 121 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 121



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 22 09/08/2023	מוחסן זחאלקה	09/08/2023	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח ניקוז	01: 50 28/07/2021	מודר אלשיך	28/07/2021	5		מנחה	ניקוז
לא		21: 18 11/08/2021	מוחמד תופיק	13/04/2021	1		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	מסמך רקע ותכנית שלדית כרקע בלבד	18: 40 04/05/2019	מוחמד תופיק	04/05/2019	1		רקע	קומפילציה
לא	נספח ביוב ומים משולב	22: 35 12/03/2021	מודר אלשיך	12/03/2021	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא		18: 27 07/08/2023	מוחמד תופיק	07/08/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		22: 33 12/03/2021	מודר אלשיך	11/03/2021	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		16: 40 10/07/2023	מוחמד תופיק	10/07/2023	1	1: 500	רקע	עקרונות תכנון
לא		17: 29 10/07/2023	עבדאלרמן מחמיד	10/07/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 02 27/02/2022	מוחמד תופיק	27/02/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)	2541	מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון					
	פרטי	כמאל מחמיד (2)			מעלה עירון		3 א	04-6348546		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זלפה.

(2) כתובת: זלפה מעלה עירון ת.ד. 2547.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	2541	מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון (1)					lischa@maaleiron.m uni.il
פרטי	כמאל מחמיד			מעלה עירון (2)		3 א	04-6348546		lischa@maaleiron.m uni.il

(1) כתובת: זלפה.

(2) כתובת: זלפה מעלה עירון ת.ד. 2547.

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
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון (1)		3 א			
	יועץ תשתיות	מודר אלשיך	1533		טייבה (2)		2			
	שמאי	מוחסן זחאלקה	264		כפר קרע	כפר קרע				
	יועץ תחבורה	עבדאלרמן מחמיד	264		בסמ"ה (3)			04-6701126	04-6701126	

(1) כתובת : מוסמוס.

(2) כתובת : טייבה ת.ד. 503.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

הרחבת שטח מגורים בצפון זלפה והסדרת מבני מגורים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. רה תכנון של תחום מאושר לבניה בתחום חלקה 4 בגוש 20398 ושינוי יעוד מחקלאי למגורים על מנת להרחיב שטח מגורים ולהסדיר בניה קיימת למגורים
2. קביעת זכויות והוראות בניה לתחום הבניה החדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104 - 112, 116 - 122, 124
מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח ציבורי פתוח	501, 500
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	202
שביל	300
מגורים ומסחר	126, 125

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	200
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	112, 111
גבול שטח שיפוט	מגורים ומסחר	126, 125
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	500
חזית מסחרית	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	202
להריסה	מגורים א'	124, 122, 119, 117, 116, 105
להריסה	מגורים ומסחר	126
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501, 500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	124, 122 - 116, 112 - 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	126, 125
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501, 500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	100	0.39
דרכים	1,844.26	7.09
חקלאי	18,980	73.01
מסחר ומגורים	5,074	19.52
סה"כ	25,998.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,844.26	7.09

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,881.42	7.24
מבנים ומוסדות ציבור	106.61	0.41
מגורים א'	17,623.65	67.79
מגורים ומסחר	3,304.17	12.71
שביל	306.5	1.18
שטח ציבורי פתוח	932.15	3.59
סה"כ	25,998.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני ודירות מגורים לרבות יחידות דיור קטנות, ניתן לשלב במבני המגורים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ופעוטונים. במגרשים מספר 104, 106, 108, 110, 112 תותר חזית מסחרית ויותר השימושים הבאים: מסחר מקומי ושכונתי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים ופעוטונים. תנאי למימוש בינוי לחזית המסחרית יהיה מותנה בסלילת הדרך ברוב מינימלי של 17 מ'.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד. במגרשים ששטחם מעל 500 תותר הקמת שני מבנים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 5 מ.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בניי ציבור, מוסדות חינוך, דת, שירותים קהלתיים, בריאות, שלטון מקומי, מועדונים לרווחת הציבור
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	כחלק מהבקשה להיתר יוצג תכנון ומיצוי זכויות עבור כל השימושים הציבוריים שימוקמו במגרש לפי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית יחד עם הגשת הבקשה להיתר תותר הקמת יותר ממבנה אחד למגרש בתנאי שהמרחק בין מבנים לא יקטן מ 8 מ, מתן היתר בניה מותנה באישור טרומי של תכנית הבינוי על ידי הוועדה המקומית
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	מתקנים משחקים, מגרשי משחקים ומתקני ספורט, שירותים ציבורי, מעברים, נטיעות, גינון מתקנים ותשתית ציבורית, פירגלות ומתקני הצללה
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	תנאי לפיתוח השטח הציבורי יהיה הכנת תוכנית פיתוח על ידי יועץ נוף מוסמך, השצ"פ בצפון מזרח שטח התכנית יתוכנן ויפותח כך שלא יאפשר מעבר כלי רכב
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חנייה, גינון, הנחת תשתיות קוויות ומבני דרך כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה

4.4	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
א	דרכים וחניות תוכן תכנית סלילה שתכלול מסעות, מדרכות, חניה נטיעות וגינון
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חנייה, גינון, הנחת תשתיות קוויות ומבני דרך כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות תוכן תכנית סלילה שתכלול מסעות, מדרכות, חניה נטיעות וגינון
4.6	שביל
4.6.1	שימושים מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, השביל יתוכנן כך שלא יאפשר מעבר כלי רכב למעט חירום והצלה בנוסף יותרו נטיעות והנחת תשתיות קוויות
4.6.2	הוראות
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים מגורים לרבות יחידות דיור קטנות עם קומת קרקע מסחרית הכוללת פעילות מסחרית שמשלבת עם מבנה ושימוש מגורים (מסחר סיטונאי וקמעונאי, שירותיים אישיים, ושירותיים משרדיים)
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	3	4	14	40			50%	100%		400		מבנים ומוסדות ציבור
				3 (1)	11	5	5	60	20%	75%	1016	104		מגורים א'
				3 (2)	11	4	5	60	20%	70%	1339	105		מגורים א'
				3 (3)	11	7	5	60	20%	70%	739	106		מגורים א'
				3 (4)	11	7	5	60	20%	70%	633	107		מגורים א'
				3 (4)	11	6	5	60	20%	70%	774	108		מגורים א'
				3 (3)	11	6	5	60	20%	70%	702	109		מגורים א'
				3 (4)	11	7	5	60	20%	70%	668	110		מגורים א'
				3 (2)	3	5	10	60	20%	70%	1624	111		מגורים א'
				3 (1)	11	7	5	60	20%	70%	644	112		מגורים א'
				3 (4)	11	5	6	60	20%	90%	1260	116		מגורים א'
				3 (4)	11	5	6	60	20%	90%	1200	117		מגורים א'
				3 (3)	5	9	6	60	20%	90%	655	118		מגורים א'
				3 (4)	11	6	6	60	20%	90%	968	119		מגורים א'
				3 (4)	11	6	6	60	20%	90%	910	120		מגורים א'
				3 (6)	11	6	6	60	20%	90%	943	121		מגורים א'
				3 (3)	11	3	6	60	20%	93%	1806	122		מגורים א'
				4	15	3	5	70	20%	70%	1743	124		מגורים א'
				4	15	6	10	70	50%	110%	1636	125		מגורים ומסחר
				4	15			70	50%	60%	1636	125		מסחר ומסחר
				4	15	6	10	70	50%	110%	1669	126		מגורים ומסחר
				4	15			70	50%	60%	1872	126		מסחר 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

הוראות טבלה 5:

מגרש מס' 400 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש גדול יותר והיתר בניה בשטח זה יוצא בהתאם למפורט בפרק 6 בהוראות תכנית זו. התכנית כוללת כ-112 יחידות דיור כקיבולת, מתוכן עד 20% דירות קטנות ששטחן נע בין 80 עד 100 מ"ר. קווי בניין למבני מגורים קיימים בתחום התוכנית בעת פרסומה להפקדה יהיו לפי קונטור המבנים הקיימים. כל בקשה לתוספת בנייה תעמוד בקווי הבניין המסומנים בתשריט המוצע. בשטחי המגורים הפנויים מבינוי קיים-קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט המוצע". שטחי השרות במגרשים 126,125 הינם 50% לכל השימושים יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר קומה רביעית לצורך דירות קטנות בשטח שבין 80 ל-100 מ"ר.
- (2) תותר קומה רביעית לצורך דירות קטנות בשטח שבין 80 ל-100 מ"ר.
- (3) תותר קומה רביעית לצורך דירות קטנות בשטח שבין 80 ל-100 מ"ר.
- (4) .
- (5) תותר קומה רביעית לצורך דירות קטנות בשטח 80 ל-100 מ"ר.
- (6) תותר קומה רביעית לצורך דירות קטנות בהיקף שבין 80 ל-100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
6.2	דרכים וחניות
<p>דרכים וחניות א. תנאי למתן תוקף הינו סיום ביצוע הדרך הדרומית וחיבורה לישוב הקיים מהצומת שבתוך הישוב ובהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד התחבורה. זאת בהאם להיתר סלילה שיאושר על ידי הוועדה המקומית עירון. ב..תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ג..מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקן התקף בעת הבקשה להיתר</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>בקשה להיתר בניה הכוללת שימוש מסחר יתואמו עם היחידה הסביבתית או משרד להגנת הסביבה .</p>	
6.4	חשמל
<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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. מציר הקומהתיל הקיצוני</p>	





חשמל	6.4
<p>2.25 מ'2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>1.75 מ'1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>ניקוז משמר נגר</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</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

ניהול מי נגר	6.5
	<p>יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>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>3. - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p>

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.6
	<p>תנאי למתן היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת כלל המבנה ותוספת הבניה על פי ת"י 413"</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

פסולת בניין	6.7
	<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>1. - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר (אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>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 ייכלול הוראות המחייבות מיחזור 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>בהיכדר איזון</p> <p>-יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>-מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>-מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטיית .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ו.עבודות שאינן טעונות היתר .</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה , מילוי , בנייה ושיפוץ שאינן</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות . הוראות לסילוק אשפה ממגרשים לבניה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ז. יוקם מתקן לאיסוף פסולת בתחום התכנית ועל פי הסימון המנחה בנספח הבינוי ו/או בכל מקום אחר עליו תחליט הרשות והוועדה המקומית</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.9</p>
<p>א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. 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>	
<p>6.10 פיתוח תשתית</p>	<p>6.10</p>
<p>א . אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ב.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. ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ד. 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. ה.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. ו .אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ז . תנאי למתן היתר הוא התחברות בפועל למערכת הביוב היישובית . ח..השפכים שיווצרו בשטח התוכנית יופנו דרך קו המאסף זלפה למטי"ש גבעת עוז</p>	
<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה לכלל מגרשי המגורים שבתוכנית למעט מגרש מס 124 הינו פינוי אורוות הסוסים הקיימת מצפון לשטח התכנית</p>	
<p>6.12 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן מימושה המשוער של תכנית זו הינו 10 שנים מיום תחילתה
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40