

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1046747

איחוד וחלוקה וניוד שטחי ציבור זלפה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הרשות המקומית יחד עם בעלי הקרקע מקדמת תכנית שעניינה העתקת שטח ציבורי נעדר פוטנציאל לאזור קרוב למגרש ציבורי ובתוך השגונה אשר ישמש מתקן משחקים ופינת ישיבה עבור השכונה רחוק ממערכת הכבישים ובטיחותי יותר ובקרבת אתר בניני ציבור שעתידו לשמש טיפת חלב ו/או בית קשיש ושטח ציבורי פתוח זה יעניק פינה שקטה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה וניוד שטחי ציבור זלפה

354-1046747

מספר התכנית

11.361 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 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	218320
קואורדינאטה Y	713351

**1.5.2 תיאור מקום**

כניסה זלפה סאלם

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

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון			

שכונה

כניסה זלפה סאלם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20398	מוסדר	חלק		20

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/1121 ב	50, 21

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
13/05/2007		2744	5663	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 121 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 121
19/05/2013		4695	6593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1121 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1121 / ב



**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		21: 56 02/01/2023	מוחסן זחאלקה	01/01/2023	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 07 02/01/2022	מוחמד תופיק	02/01/2022	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)		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון			04-6701863		mhndis.m@gmail.com
	פרטי	עלאם מחמיד (2)			מעלה עירון					

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת : סאלם.

(2) כתובת : מעלה עירון זלפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון	(1)		04-6701863		mhndis.m@gmail.com
פרטי	עלאם מחמיד			מעלה עירון	(2)				

(1) כתובת : סאלם.

(2) כתובת : מעלה עירון זלפה.

**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	651		כפר קרע	(1)				

(1) כתובת : כפר קרע ת.ד. 265.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

ניוד שטח ציבורי במסגרת איחוד וחלוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62א(א)1
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)4
- שינוי גודל מגרש מינמלי לפי סעיך 62 א(א)7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



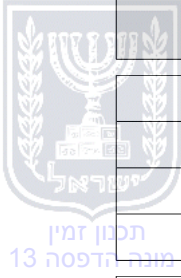
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	301,300	
דרך מאושרת	200	
מגורים ומסחר	101,100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,224	28.39
מגורים ומסחר	7,374	64.93
שטח ציבורי פתוח	759	6.68
סה"כ	11,357	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,224.96	28.39
מגורים ומסחר	7,373.84	64.92
שטח ציבורי פתוח	759.43	6.69
סה"כ	11,358.22	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים, מגרשי משחק, שטחים פתוחים, אתרי קייטנות ומחנאות בהן לא תותר הקמת מבנים פרט למקלט ציבורי, מבני עזר, סככות עונתיות להפעלה תקינה של האתר לצורכי ציבור בשדרת שטח ציבורי פתוח החוצצת בין דרך לאזור מגורים, יותר מעבר אחד ברוחב מרבי של 3 מ לרכב, לכל מגרש. מתקנים הנדסיים לביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך לרכב והולכי רגל
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. באזור מגורים ומסחר יותרו שימושים מסחריים בשתי הקומות הראשונות ובתי מגורים בקומה השלישית והעליונה.</p> <p>ב. עיסוקים: עיסוק מסחר לסוגיו קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, שירותים משרדיים, מבנים משותפים עם מגורים,</p> <p>ג. לא יותר שימוש מכל סוג שהוא וחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה מסחרית, אריזה ומלוי של חומרי הדברה וחומרי ניקוי.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה גרוטאות, חומרי בניין משומשים, חומרים לשימוש חוזר וכל חומר דומה אחר.</p> <p>ו. השפכים היוצאים מתחום המגרש יהיו באיכות של שפכים סנטרים.</p> <p>ז. מתקנים לטיפול קדם בשפכים, במידת הצורך, יוקמו בתחום המגרש.</p> <p>ח. מקורות האנרגיה המותרים הם: חשמל, גז, סולר, אנרגיה סולארית.</p> <p>ט. אסורה פעילות העלולה לגרום לנפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים. בכלל זה אסורה פעילות הבולטת אבק לאוויר כגון מפעלי ביטון, מפעלי בלוקים, מפעלי שיש ומפעלי מרצפות וקירמיקה.</p> <p>י. מפלסי הרעש במבנים שבסביבה עקב פעילות המפעל לא יחרגו מהמפלסים המרביים למבנה ב כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשנ"ג 1990.</p> <p>יא. היתר בניה למבנה הכולל שימוש למסחר יותנה בקבלת חוות דעת עליו על ידי היחידה הסביבתית המשולש הצפוני</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	הבקשה להיתר תציג עיצוב חזיתות המבנים והעמדתם כלפי השטח הציבורי בזיקה תפקודית של המסחר העירוני המופנה כלפי השצ"פ בכדי ליצור חזות ותפקוד עירוני משולב
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b>
	א. הוועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה לדירות מגורים צמודות קרקע קיימות

מגורים ומסחר	4.3
<p>באזור זה.</p> <p>ב. היתר בניה מותנה באישור טרומי של תכנית בינוי, על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. רצועת השטח הפרטי הפתוח בכל תא שטח ביעוד זה תיחשב כחלק משטח המגרש ותיכלל בחישוב אחוזי הבניה אולם תיאסר בניה בתחומה, וקו הבניה יהיה 5 מ מגבול הדרך, למעט השינוי המבוקש בתכנית לעניין הקטנת קו בניין.</p> <p>ד. לא יותר שימוש מכל סוג שהוא מחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה מסחרית, אריזה ומלוי של חומרי הדברה וחומרי ניקוי.</p> <p>ו. באזור זה ניתן להפוך מבנה מגורים למסחר ותעסוקה במסגרת אחוזי הבניה המותרים, אך לא ההיפך.</p>	
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תנאי למתן היתר הכנת תכנית בינוי למגרש שתיתן פתרונות חניה בתחום המגרש ותתציג הממשק בין המבנים והשטח הציבורי הפתוח ולרחוב</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12.75	3	45	235	100 (4)	15 (3)	110 (2)	450 (1)	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

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

- (1) או כפי שמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 80% למסחר- 30% למגורים.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 5% לקומה.
- (4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: אחוז זה מותר רק לקומת חניה לרכב. לא יותרו ניוד אחוזי בניה מקומה זו לקומות אחרות באותו בניין.
- (5) כפי שקיים או כמסומן בתשריט הקטן מבניהם, כל בנייה חדשה תהיה לפי הוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

6.1

## עיצוב פיתוח ובינוי

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. לאחר ביצוע עבודות עפר ו/או פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנון שיאושר מראש ע"י הרשות המקומית ותכלול, טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, גריסה או

סילוק עודפי עפר

ב. גינון והשקיה

- חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור.

- ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתחזקו לצמיתות 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.

- הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש ביותר.

- חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:

סוג גדר תיאור הגדר חומרים מותרים בשימוש :

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

2. גדר צדדית/אחורית כמו 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



<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>קירות מדורגים. ו. תאורת חוץ תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ז. תכנית פיתוח לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הוועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט האמור בסעיפים הרלוונטיים לעיל.</p>	
<p><b>6.2 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. 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. 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. 4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>1. 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. 2. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מ' לפחות באזורים לפיתוח נופי מעל קומת המרתף עבור נטיעת עצים בוגרים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל 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. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	חשמל
<p>20.0 מטר 35.0 מטר 1.0 מטר 3.0 מטר 5.0 מטר</p>	<p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 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  
מונה הדפסה 13

6.6	ניהול מי נגר
<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 . 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 . א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז . א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים . א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב . 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>. השטחים המיועדים לפיתוח ? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :- א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע . 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 . א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז . א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים . א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב . 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ל.ר, קיים תצהיר מטעם המודד כי בתחום התוכנית לא קיימים עצים בוגרים</p>

6.8	פסולת בניין
<p>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</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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר , 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 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 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>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<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.</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. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p align="center"><b>6.11</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 וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p>	
<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על</p>	



**6.12 מגבלות בניה לגובה**

המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר 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. ד. אין וודאות כי בקשה זו תאושר על ידי משרד הביטחון ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעה הקמה

**6.13**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית ללוק התכנון והבניה

**6.14 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים, על פי התוכנית, לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ותשתיות	
2	הוצאת היתרים	
3	הבטחת רישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים כמועד מנחה בלבד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13