

הוראות התכנית

תכנית מס' 1169564-354

הקטנת קו בנין בגוש 20300 חלקה 61

חיפה

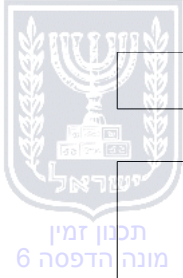
מחוז

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

תכנית נקודתית הנמצאת בגוש 20300 חלקה 61, התכנית מציעה שינוי קו בניין קדמי למתן אפשרות לביצוע חניה מקורה ומרפסת לא מקורה והוספת שטחי שירות תת קרקעיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הקטנת קו בנין בגוש 20300 חלקה 61

354-1169564

מספר התכנית

0.836 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
X קואורדינאטה	215303
Y קואורדינאטה	717793

1.5.2 תיאור מקום

בשטח השיפוט של מעלה עירון בשכונה הצפונית לכפר משוריפיה.

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

שכונה

מושיריפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20300	מוסדר	חלק	61	

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/ 960	61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
26/06/2011		5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 960



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא אלדין זייד אלכילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא אלדין זייד אלכילאני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	17: 19 02/04/2023	בהא אלדין זייד אלכילאני	02/04/2023	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 25 02/01/2023	בהא אלדין זייד אלכילאני	18/12/2022	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
	פרטי	מערוף גבארין (1)			מעלה עירון			04-6358584		zaidarch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מערוף גבארין			מעלה עירון (1)			04-6358584		zaidarch@gmail.com

(1) כתובת: תד..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא אלדין זייד אלכילאני	119491		ערערה	עארה (1)		04-6358584		zaidarch@gmail.com
מהנדס- מודד	מודד	עז אלדין ג'בארין	1173		מעלה עירון	(2)		04-6358584		zaidarch@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.

(2) כתובת: תד..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תוכנית ניקודתית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית חוקית לבניית מבנה מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (15)

2. קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4)

3. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (5)

4. קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4א)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	836	100
סה"כ	836	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	834.77	100
סה"כ	834.77	100



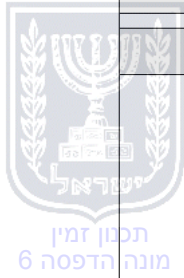
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מגורים.</p> <p>ב. מסחר משרדים וחנויות.</p> <p>ג. מלאכה זעירה הכוללת שימוש במכונות עד חצי כח סוס בלבד.</p> <p>ד. אחסון.</p> <p>ה. חניה וחניה מקורה.</p> <p>ו. מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאושר בתכניות תקפות קודמות.</p>	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>א. מסחר משרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ' ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן.</p> <p>ב. יותרו משרדים שלא לפי סעיף א. בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור.</p> <p>ג. מסחר, חנויות, מלאכה ושטחי שירות להם יותרו בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ד. היתר למלאכה או איכסון שלא לצורכי מסחר/מגורים, ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.</p> <p>ה. שטחים שאינם לצרכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבניה המותרים.</p>	



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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	15	5	2	50	50	10	80	836	1	מגורים א'	מגורים א'		



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. מראה מערכות תמך בבנינים
 - א. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר הבניה ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס המעוצה כולל הכנה לניקוז מסודר לכל יחידה. מיקום המזגנים ייבחן בהתייחס למתן פתרון למניעת מטרדי רעש לשכנים.
 - ב. קולטי שמש ישולבו בתיכון הגג.
 - ג. לא תותקן צנרת חשופה על גבי הקירות החיצוניים של המבנה.
 - ד. מסתורי הכביסה ישולבו בתוך מגרעות במבנה ולא יותקנו כחלק בולט בחזית. חומרי הגמר של המסתורים יפורטו בהיתר הבניה, יהיו מחומר קשיח ובגוון מתאים.
2. עיצוב גגות - "החזית החמישית"
 - א. יותר שימוש בגגות כמרפסות, בגגות אלה יותקנו מעקות על פי התקן.
 - ב. תותר בנית מתקני הצללה על גגות מבנים גם כתוספת לגובה הבניין המותר.
 - ג. מתקני הצללה יהיו בעיצוב מקומי, מסוג פרגולה או סוכות המכוסות צמחים מטפסים.
 - ד. לא תותר סגירת המרפסת בקירות או בחלונות.
 - ה. לא יותרו חלקים משופעים של גגות.
3. קירות תומכים ומסלעות
 - א. בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. בין שתי מדרגות יכלל שטח נטיעה ברוחב של 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות יכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירת יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי אבן, גודלה וסידורה.
 - ב. קירות תומכים ומסלעות יתוכננו בגובה 3-5 מ'. לא תותר תמיכה אחת בגובה שמעל 3 מ'. ג. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצל את התמיכה.
 - ד. במקרה של מסלעות וסוללות עפר יש לשקם את התמיכה ע"י נטיעות ושתילה של עצים ושיחים רב שנתיים, אשר ייעשו על פי תכנית נופית שתאושר על ידי הועדה המקומית.
 - ה. קירות שגובהם עולה על 0.6 מ' יבנו כך שפני ראש הקיר אופקיים.
 - ו. קירות תומכים יבוצעו או יחופו בחומר קשיח, סוג וצורת החיפוי יהיו על פי פרטים והנחיות של המעוצה המקומית.
 - ז. קירות תומכים הסמוכים או החופפים למסדי בניינם יחופו בחומר קשיח התואם לחיפוי מסדי הבניינים.
 - ח. לא תתאפשר בנית מסלעות בחזית המגרש הפונה לרחוב או לשצ"פ
 - ט. במידה ויש צורך במעקה מעל לקיר יהיה המעקה בגובה הנדרש בתקנות התכנון והבניה או בתקן הישראלי ובדגם אחיד שייקבע לכל מתחם.
 - י. במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל וחברות תקשורת, בקירות, מסלעות, או גדרות שבגבול המגרש, על פי פרטים מנחים שיוגשו לאישור אגף ההנדסה של המעוצה.
 - יא. במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנה לני תחילת כל עבודה בשטח, קיר תמך בגובה הנדרש למניעת דרדרת.
 - יב. מתקנים לפסולת ומתקנים נוספים בחצרות כדוגמת מתקני גז יותקנו בתוך קיר חזית המגרש הפונה לרחוב, בתוך נישה המאפשרת גישה למתקנים אלה מהרחוב.
4. גידור



<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. הוועדה המקומית רשאית לקבועה הנחיות לגבי צורתן, גבהן וחומרי הבניה של הגדרות שיוקמו בגבולות המגרשים.</p> <p>ב. גדרות שגבהן יותר מ 0.6 מ' יבנו כך שראשיהן אופקיים.</p> <p>ג. גדרות יבוצעו או יחופו בחומר קשיח בהתאם להנחיות הרשות המקומית או הוועדה המקומית לתו"ב.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתוכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א- תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>כל עבודה בתחום שטח התוכנית תבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978. ב- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 או כל תקן חדש בתוקף.</p> <p>ב. תותר חניה תת קרקעית בגבולות המגרשים בתנאים הבאים:</p> <p>1. החניה תותר עד גבולות המגרש הכניסה והיציאה לחניה תת קרקעית תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקנות תעבורה.</p> <p>2. ביצוע כל מערכות התשתית שיעברו ו/או יועתקו בתחומי החניה יבוצעו ע"י היזם ו/או בעלי היתר הבניה ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. תעסוקה באזור מגורים</p> <p>א. תעסוקה באזור מגורים יותרו בתנאי שאינן מהוות מטריד סביבתי, בנושאים כגון זיהום אוויר וריחות רעים, זיהום מים ו/או רעש ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. לא יותר שימוש באורבות לצורך פינוי מזהמים.</p> <p>ג. מקורות האנרגיה יהיו גז ו/או חשמל בלבד.</p> <p>ד. קרינה-עמידה בחוק הקרינה.</p> <p>ה. תעסוקות בתחום התכנית יעמדו במפלסי רעש באזור ב/ על פי התקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר.</p> <p>ו. לא יותר שימוש הכולל אחסון, ייצור, טעינה ופריקה של חומרים מסוכנים על פי חוק החומרים המסוכנים.</p> <p>2. מים ושפכים</p> <p>א. אי הקמת פעילויות בעלות פוטנציאל לזיהום מי תהום.</p> <p>ב. לא תאושרנה תוכניות כלשהן ולא יתנו התרי בניה ללא מתן פתרון מרכזי להולכה ולטיפול מרכזי בשפכים.</p> <p>ג. לא יאושר פתרון לטיפול בשפכים המבוסס על בורות ספיגה. היתר הבניה יראה התחברות למערכת האיסוף של הישוב.</p> <p>ד. לא יינתן היתר ולא יות רשימוש של תעסוקה שאיכות השפכים שלה אינה תואמת איכות שפכים של מגורים או מחייבת טיפול קדם לצורך התחברות למערכת האיסוף העירונית.</p> <p>ה. טיפול בשפכי תעשייה יתבצע בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות(הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), תשמ"ב-1981, או לתקנות אחרות מתמירות יותר ובכפוף לחוקים ותקנות נוספים הנוגעים למים ולשפכים.</p>	<p>6.4</p>

<p>איכות הסביבה</p> <p>3.פסולת</p> <p>היתר בניה למלאכה ומסחר יציג את פתרונות האצירה והאמצעים וההנחיות למניעת מטרדים מפסולת לסוגיה עד הפינוי.</p>	<p>6.4</p>
<p>חשמל</p> <p>א.תנאי חמתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה :</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>גאיסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תילחשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל	
	<p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) .</p>	
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<ol style="list-style-type: none"> 1.אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2.תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, וזאת בהתאם לתכנית הביוב המאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3.תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז. 4.תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש. 	
6.7	ניהול מי נגר	
	<ol style="list-style-type: none"> 1.השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע . 1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום. 1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים 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 יהו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970. 	
6.8	פסולת בניין	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן: <ol style="list-style-type: none"> 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, 	

6.8	פסולת בניין
	<p>בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר 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 יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



6.9	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.

6.10	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. שטחי חניה א. לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה. ב. לא תותר הקמת מבנה נפרד להחניית רכב בשטח התוכנית אם ניתן לדעת הוועדה המקומית להתקין בקומת הקרקע של הבניין. 2. גידור עד תום הבניה א. על מבקש היתר בניה להקים עד סיום הבנה המבוקשת ועל חשבונו גדר על הרחוב המאושר. הגדר תבוצע לפי הנחיות הוועדה המקומית לגבי צורתה גובהה וחומרי בניה. ב. אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר בניה. ג. בסמכות של הוועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' במקרה של חזית חניית קיימת, כל עוד מתקיימות הוראות הבטיחות המקובלות לבניה.</p>



6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתר בניה למגורים יציג אפשרות למחמוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש. ב. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש. ג. על אף סעיף קטן ב, במגרשים שגודלם מעל 700 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ'. ד. על אף סעיפים קטנים ב' ו ג' יהיה מותר להקים מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים בכפוף להוראות אלה: 1. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן בלבד 2. שטח רצפות מבנה העזר יהיה עד 40 מ"ר בלבד ויחשב במניין אחוזי הבניה הכוללים במגרש. ה. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה, חניה ומחסנים נפרדים. ו. בסמכות של הוועדה המקומית להתנות אישור גמר למבנה בסלילת דרך עד למגרש מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.</p>



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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות והפקת היתרים.	

7.2 מימוש התכנית

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6