

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1236231

הוספת תכלית מסחר ומשרדים ביעוד מגורים



מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

חיפה
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005317680/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הוספת שימוש משרדים ומסחר במגרש מגורים מאושר



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 ומספר התכנית שם התכנית

הוספת תכלית מסחר ומשרדים ביעוד מגורים

354-1236231

מספר התכנית

3.368 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) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (13 ב)

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	215047
קואורדינאטה Y	713074

1.5.2 תיאור מקום**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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20343	מוסדר	חלק		1
20434	מוסדר	חלק		14

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
16/05/2012		3988	6416	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 301 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 301</u>
02/11/2014		476	6905	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0121517 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>354-0121517</u>



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		00: 07 08/04/2024	מוחסן זחאלקה	23/08/2023	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 14 24/06/2023	מוחמד תופיק	24/06/2023	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	מוחמד מחמיד (1)			אום אל- פחם			052-6585155		mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת עין אלתינה אום אלפחם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד מחמיד			אום אל- פחם	(1)		052-6585155		mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת : שכונת עין אלתינה אום אלפחם.

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	1044		כפר קרע	(1)	7	052-6585155		

(1) כתובת : כפר קרע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

הוספת תכלית מסחר ומשרדים בהיקף 25%

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 12

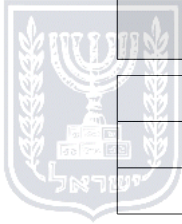
1. הוספת תכלית משרדים ומסחר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 11
2. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
3. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1
4. תוספת שטחי בניה עד 50 אחוז משטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (13 ב).
5. תוספת קומות וגובה מבנה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 (א4)
6. תוספת 6 יחידות במגרש לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8
7. שינוי הוראות בינוי ו שינוי תכסית לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5
8. תוספת שטחי שרות לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (15)
9. הקטנת ושינוי גודל מגרש מינמלי עד 300 מר. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7

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'	142
דרך מאושרת	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	700	20.78
מגורים א'	2,668.3	79.22
סה"כ	3,368.3	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	700.03	20.78
מגורים א'	2,668.11	79.22
סה"כ	3,368.15	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>באזור מגורים יותרו השימושים הבאים כל עוד לא נקבעו לאזור מסוים הוראות אחרות בתכנית זו או בתכנית מפורטת שתבוא בעקבותיה:</p> <p>א. מגורים בדירות למשקי בית מכל סוג.</p> <p>ב. מעונות לפי סעיף "63א" לחוק.</p> <p>ג. שימוש עסקי או מקצועי המתאים להתקיים ולהשתלב בבניינים ו/או בדירות מגורים, מרפאות ומשרדים לרופאים, עורכי דין, מהנדסים, רואי חשבון, יועצי ביטוח, אומנים, ספריות, וכדומה וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>1. השימוש העסקי-מקצועי לא יעלה בשטחו הכולל על שטח המותר לבנייה בקומה אחת, על התכסית המותרת ובדירה המשמשת למגורים לא יותר מ 25% משטח הבניה המותר.</p> <p>2. השימוש העסקי-מקצועי משרת קהל לקוחות מצומצם המגיע כיחידים והפעילות אינה מתקיימת בקבוצות.</p> <p>3. יתקיים תקן החניה הדרוש לשימוש זה עם אפשרות לחפיפה באישור הוועדה המקומית.</p> <p>4. השימוש העסקי-מקצועי אינו מהווה מטרד מטבעו ואינו מהווה בפועל כל הפרעה לשימוש מגורים רגיל וזאת מבחינת רעש אנשים או רעש אחר, לכלוך, אשפה, זיהום אוויר, ביוב, אבק, וכל השפעה סביבתית שלילית אחרת שאינה מתאימה לאזור מגורים, לפי קריטריונים שייקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ד. שירותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי מגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1 עד 4 לעיל, לשימושים כאלה ידרשו תנאים נוספים:</p> <p>ה. בנוסף לתכליות המאושרות והמפורטות בסעיף 4-1 דלעיל ניתן להמיר עוד שטחי בניה למסחר, משרדים ותיירות עד 25 אחוז משטחי הבניה המותרים בתכנית בכל חלקי המבנה.</p> <p>ו. שרותי ציבור שכונתיים המתאימים להתקיים ולהשתלב בין בתי המגורים כגון מעונות וגני ילדים, מרפאות, משרדים ציבוריים וכדומה העומדים בתנאים 1-4 דלעיל, לשימושים כאלה יידרשו גם תנאים נוספים:</p> <p>1. התאמה לדרישות הרשות הממונה על קביעת הנורמות לאותו שרות.</p> <p>2. כניסות נפרדות לשרות הציבור ולשרות בניין המגורים.</p> <p>3. הקצאת חלק מתאים משטח המגרש הפנוי מבניה לשימוש הציבורי. שימוש שהותר אך התברר עם הזמן כגורם להפרעות ואינו תואם לתכנית יוגדר על ידי הוועדה המקומית כשימוש חורג לפי פרק ז' לחוק ויופסק בהתאם</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>כל מגרש יציג פתרונות חניה בתחום המגרש, כולל תכנית פיתוח 1:100 שתכלול העמדת המבנה גבהים</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך לכלי רכב והולכי רגל, מתקני דרך
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	(3) 16	18	70	(2) 70		15%	135%	(1) 2664	142	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) במקרה של חלוקה לחלוקת משנה גודל מגרש מינימלי 300 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתחת לפני הקרקע לצורכי חניה, אחסנה ושטחי שרות.
- (3) מדוד ממפלס הכניסה הקובעת + 465 (+5 מ מפני הכביש הגובל).
- (4) או כפי שמומן בתשריט או כפי שקיים בפועל ביום אישור התכנית, הקטן מבניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	
6.2	בינוי ו/או פיתוח	
6.3	חניה	
6.4	עתיקות	
6.5	דרכים וחניות	

אישור תכנית פיתוח והצגת אפשרות מצוי עתידי של זכויות הבניה הן לשימושי ודירות מגורים והן אופציה למסחר ומשרדים על רקע פתרונות חניה .

לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן :
 תוכניות הפיתוח תוגש, בקני"מ 1: 100 (או 1: 250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת.
 במסגרת התכניות יסומנו : המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהיי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.
 תוכנית פיתוח תכלול:

1. פרישות מגרשים.
2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה
3. פרישת קירות
4. תכנית עבודות עפר
5. פרטי פיתוח

תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש ו/או בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983 .

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 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. בכל הקשור לרשוי בניה קיימת תפעל הועדה לפי הוראות ע/ן 301 ולפי סעיף מבנים קיימים גם בהקשר למקומות חניה..

6.6	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים.</p> <p>ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מוזהמים לסביבה.</p>

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. יוגש תשריט מדידה המשקף את המגרשים לפי התכנית המוצעת.</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>

6.8	הפקעות ו/או רישום
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

6.9	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> <table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>3.0 מטר</p> <p>2.0 מטר</p> <p>5.0 מטר</p> <p>20.0 מטר</p> <p>35.0 מטר</p> <p>1.0 מטר</p> <p>3.0 מטר</p> </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</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> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע</p> </td> </tr> </table>	<p>3.0 מטר</p> <p>2.0 מטר</p> <p>5.0 מטר</p> <p>20.0 מטר</p> <p>35.0 מטר</p> <p>1.0 מטר</p> <p>3.0 מטר</p>	<p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</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> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע</p>
<p>3.0 מטר</p> <p>2.0 מטר</p> <p>5.0 מטר</p> <p>20.0 מטר</p> <p>35.0 מטר</p> <p>1.0 מטר</p> <p>3.0 מטר</p>	<p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</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> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע</p>		

6.9	חשמל
<p>מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.10	ניקוז
<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 חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם 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>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 יהיו נמוכים מסביבתם , כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.11	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א לחוזר מנכל משרד הפנים) עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6.12	פסולת בניין
<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</p>	



פסולת בניין	6.12
<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>בהיכר 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 אינרטית .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת 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>	



פיתוח סביבתי	6.13
<p>הסדרי הנגישות יביו מותאמים לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים מעברים מתקנים שנעדו לשימוש הציבור הרחב נגישות מבנה מגורים יותאמו לתקנות התכנון והבניה</p> <p>שצפ"ים יתאמו לתקנון בכל מדרכה או דרך תשאר רצועת הליכה של 1.3 מ' לפחות שיפוע צד מדרכה לא יעלה 1.5%</p> <p>לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות שלא באמצעות מדרגות</p>	



פיתוח תשתית	6.14
<p>כללי :-</p> <p>* כל התשתיות :כולל חשמל- יהיו תת-קרקעיות .</p> <p>1. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. 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>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>	

פיתוח תשתית	6.14
<p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>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 יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.15
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>? לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>? תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>? תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>? בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>? בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	

כתב שיפוי	6.16
<p>היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.</p>	

מבנים קיימים	6.17
<p>על מבנים קיימים יחולו הוראות תוכנית ען/301 והוראות תוכנית זו ,</p> <p>קווי הבניין יהיו כפי המסומן בתשריט ולפי שקבוע בטבלת הזכויות ולפי המצב הקיים ביום</p>	

6.17	מבנים קיימים
	אישור התוכנית, המרחק הקטן מבניהם הוא הקובע. על אישור בניה קיימת וחריגות קימות כאמור יוטל ויגבה היטל השפחה כחוק, ככל וחל היטל כאמור

6.18	מקלטים
	לא יוצא היתר להקמת דירת מגורים אלה אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

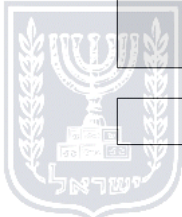
.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשתיות	תנאי לכל בניה חדשה כיום תשתיות באישור הרשות המקומית
2	היתרים	הוצאת ההיתרים

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים בערך - נתון מנחה בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12