

הוראות התכנית

תכנית מס' 1065150-354

מסגד אלאנדלוס

חיפה

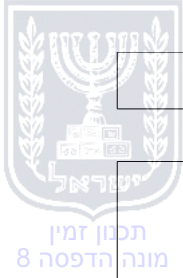
מחוז

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

מסגד אלאנדלוס נבנה על מגרש ביעוד מגורים התכנית מניידת שטח המגורים במתקונת איחוד וחלוקה בהסכמה ומעבירה שטח ציבורי למסגד כדי שיהיה בסיס חוקי להוצאת היתר למבנה המסגד התוכנית מבוססת לפי תצ"ר מאושר מס' 1118/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מסגד אלאנדלוס

שם התכנית

354-1065150

מספר התכנית

1.460 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) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 |
| קואורדינאטה X | 214231 |
| קואורדינאטה Y | 714610 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלאנדלוס אום אל פחם

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|----------|------------|
| | | אלאנדלוס | אום אל-פחם |

שכונה אלאקואס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 20340 | מוסדר | חלק | 190 | 186 |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|--------------|
| 41,118 - 114 | ענ/ 217 / במ |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 21/08/1997 | | 5308 | 4561 | תכנית זו משנה רק המפורט בתוכנית זו יתר הוראות תכנית ענ/217/במ ממשיכות לחול | שינוי | ענ/ 217/ במ |



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|-----------------------------|----------|-------------------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | | ריאד מחאגינה | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2 | 1: 250 | | | ריאד מחאגינה | | לא |
| טבלאות הקצאה | מחייב | טבלת הקצאה | 1: 1 | 1 | 26/09/2022 | מנסור מחאמיד | 21: 41 26/09/2022 | לא |

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

| סוג המסמך | תחולה | תיאור המסמך | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------|-------|-------------------------------|----------|-------------------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|
| בינוי | רקע | נספח בינוי למגורים | 1: 250 | 1 | 09/10/2022 | ריאד מחאגינה | 15: 26 09/10/2022 | לא |
| בינוי | רקע | נספח בינוי מסגד | 1: 250 | 1 | 09/10/2022 | ריאד מחאגינה | 15: 25 09/10/2022 | לא |
| מצב מאושר | רקע | מצב מאושר לפי תוכנית ענ/217מק | 1: 1250 | 1 | 03/10/2022 | ריאד מחאגינה | 14: 35 03/10/2022 | לא |

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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 |
|------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------|-----------------------|----------------|---------|-----|------------|------------|---------------------|
| מנ"כ חברה כלכלית | רשות מקומית | רשות מקומית, מחמוד אגבאריה (1) | 5121077 72 | חברה כלכלית לפיתוח | אום אל- פחם | אלמדינה | 1 | 04-8285674 | 04-6313504 | kal@uefmai l.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב אלמדינה.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------------------------|---------------|------------------------------------|----------------|-----------------|-----|------------|------------|-----------------|
| חברה כלכלית | חברה כלכלית, מחמוד אגבאריה | 5121077 72 | חברה כלכלית לפתוח אום אל פחם | אום אל- פחם | אלמדינה) (1 | | 04-8285674 | 04-6313504 | kal@uefmail.com |

(1) כתובת : דרך אלמדינה.

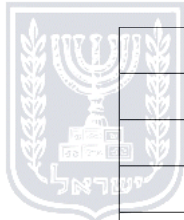
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|--------------|---------------|------------------------|----------------|---------------------|-----|-----------|-----|---------------------------------|
| | עורך ראשי | ריאד מחאגינה | | ריאד מחאגינה אדריכל | אום אל- פחם | אום אל-פחם | | 046316654 | | spaziotempo @gmail.com |
| | מודד | מנסור מחאמיד | 767 | מנסור מחאמיד | אום אל- פחם | דרך עין גראר (1) | 1 | | | r.spaziotemp o@gmail.co m |

(1) כתובת : דרך עין גראר אום אל פחם.

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 8

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|--|
| החוק | חוק התכנון והבניה - התשכ"ה, 1965 |
| ועדה מחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה |
| ועדה מקומית | ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון |
| מגרש | יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו |

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 שטחים לפי איחוד וחלוקה בהסכמה על מנת ליצור בסיס חוקי להוצאת היתר למבנה המסגד הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין .

2. ניוד שטחים מגורים א מבנים ומוסדות ציבור במתקנות איחוד וחלוקה בהסכמה .

3. שינוי בגודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)7 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מגורים א' | 2 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|----------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 730.16 | 49.98 |
| מגורים א' | 730.81 | 50.02 |
| סה"כ | 1,460.97 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 730.81 | 50.02 |
| מגורים א' | 730.16 | 49.98 |
| סה"כ | 1,460.97 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים חד ו/או דו קומתיים, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת. (2.20 מ' גובה נקי) שטח מזערי של מגרש - אחוז בנייה מותר כולל, בשיעור של 60% משטח המגרש. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומה ושטח בהתאם, בהתאמה לאופי הבנייה בסביבה. |
| 4.2 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 4.2.1 | שימושים |
| | שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה, תרבות ושטחים פתוחים. גודל מגרש מזערי עפ"י הנחיות הרשויות הנוגעות לאחזקת השירות. מבנים בני עד שלוש קומות. אחוז בנייה מירבי מותר בשיעור של 80% משטח המגרש. אחוז בנייה מרבי מותר בקומה בשיעור 40% משטח המגרש. תותר בניית מספר מבנים נפרדים על מגרש, בתנאי והמרחק המזערי ביניהם יהיה 6.0 מטר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------|------|---|-------------------------------|---------------------------|
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| 5 | 4 | 4 | 4 | 3 (1) | 14 | | 40 | | | 30% | 80% | 730 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור לדת | מבנים ומוסדות ציבור |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 2 (2) | 9 | 4 | 40 | % | | 20% | 60% | 730 | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) *

(2) מותר קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

6.1.1

חלוקה ו/ או רישום

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
2. לאחר תחילתה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, לא יינתן היתר בנייה במתחם האיחוד והחלוקה, אלא לאחר שאושרה על ידי הוועדה המקומית תכנית לצורכי רישום לכל מתחם האיחוד והחלוקה.

חשמל

6.1.2

כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן, משיקולים טכניים, להעביר קווים תת-קרקעיים, יהיו הקווים עיליים ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה)

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

4. שינויים במערכת חשמל שהעתקן חדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובהתאום מוקדם עם חברת החשמל .

ביוב

6.1.3

1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית .
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית .



| | |
|--|-----------------------------------|
| | 6.1 |
| <p>5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .</p> <p>6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם תאגיד מי עירון .</p> | |
| | 6.1.4 תקשורת |
| <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> | |
| | 6.1.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38 |
| <p>1 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקו ישראלי ת"י, 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י, 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקו ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקו ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוד Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקו ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> | |
| | 6.1.6 שמירה על עצים בוגרים |
| <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p> | |
| | 6.1.7 פיקוד העורף |
| <p>תנאי למתן היתר בנייה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |



6.1

פיתוח תשתית

6.1.8

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 דרד, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה) להלו: עבודות התשתית(המצויים בתוד תחומי המקרקעיו ובסמוד למקרקעיו כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

חשמל, תקשורת) למעט מתקנים סולריים, (צינורות

למעט

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית

ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

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.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם,

בתיאום עם בעל

הרשות המקומית

דעת

ייקבע על

אשר

שיאושר עפ"י דיו,

למקום מתאים

התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניו לרשת המים.

תנאים בהליך הרישוי

6.1.9



6.1

1. הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התייחסות לפיתוח הנופי של המגרש, נספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם, מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר, גדרות עם שטחים פתוחים, דרכי גישה וכד' באישור מהנדס הועדה.
2. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין היתר קווי בנין תשתיות פיתוח.
3. אישור תכנית פיתוח לשטח המגרש שתכלול מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הועדה.
4. הגשת נספח תנועה וחניה למתן פתרונות גישה וחניה בתחום המגרש בידי מהנדס תחבורה.
5. הגשת נספח תברואה שיכלול, מערכת סניטרית, מערכת ביוב, חיבור המבנה למערכות המים והביוב וכד' הכל לפי דרישת מהנדס הועדה.
6. אישור היחידה הסביבתית של האזור לבקשה להיתר בניה.

חומרי חפירה ומילוי

6.1.10

תנאי להיתר בניה -אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא .

פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף של ממעל מ 100.000ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

הוראות תכנוניות

6.2

עיצוב אדריכלי




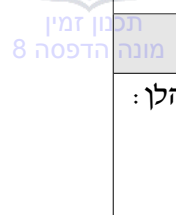
6.2.1

- א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שתוגש תכנית לפיתוח שטח כל מתחם בשלמות ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מתחם בנפרד ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות :
 1. העמדת הבניין, צורתו וגובהו .
 2. מפלסי כניסות, קומות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
 3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים .
 4. פיתוח השטח ושטחים פתוחים .
 5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי .
 6. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית .
 7. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש .

עיצוב אדריכלי

6.2.2

- א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שתוגש תכנית לפיתוח שטח כל מתחם בשלמות ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מתחם בנפרד ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות :
 1. העמדת הבניין, צורתו וגובהו .
 2. מפלסי כניסות, קומות וגגות, דרכי גישה וחניה וכיו"ב.
 3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים .

| | | |
|---|--|--------------|
| | הוראות תכנוניות | 6.2 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>4. פיתוח השטח ושטחים פתוחים . 5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי . 6. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית . 7. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש .</p> | |
| | עיצוב אדריכלי | 6.2.3 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>א. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שתוגש תכנית לפיתוח שטח כל מתחם בשלמות ותאושר על ידי הוועדה המקומית. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור "תכנית בינוי ופיתוח" לכל מתחם בנפרד ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות : 1. העמדת הבניין, צורתו וגובהו , תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים אקוסטיים. 2. מפלסי כניסות , קומות וגגות , דרכי גישה וחניה וכיו"ב. 3. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב), פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים . 4. פיתוח השטח ושטחים פתוחים : גינון, גדרות, חניות, גדרות , לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון : מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים. 5. תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי . 6. חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית . 7. שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש .</p> | |
| | חניה | 6.2.4 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש לתא השטח המסחרי , לתא השטח הציבורי ניתן להשתמש בחנייה הציבורית במבנה העירייה ע"פ אישור מהנדס העיר . ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ג. תותר הקמת מרתפי חניה למתן פתרונות חניה הולמים בהתאם לנספח תנועה וחניה באישור מהנדס הועדה .</p> | |
| | איכות הסביבה | 6.2.5 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי היחידה הסביבתית האזורית בידי מגיש בקשה להיתר בניה , הבטחת סילוק הפסולת תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) , (טיפול בפסולת בניין) , התשס"ה - 2005. 2. יעשה טיפול במטרדים שמקורם בעבודות עפר - חפירה , מילוי , אבק וניקוז כך שהפגיעה תהיה מזערית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות .</p> | |
| | ניהול מי נגר | 6.2.6 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> | <p>- השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי , שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> | |



| | |
|--------------|--|
| 6.2 | הוראות תכנוניות |
| | <p>5. 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 בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> |
| 6.3 | מקרקעין |
| 6.3.1 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | <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> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------|--------|
| 1 | ביצוע תשתיות . | |
| 2 | הפקת היתרי בניה . | |



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.

