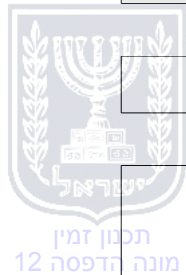


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1191386

תוספת זכויות בנייה והמרת שטחים לצורכי מסחר ותעסוקה נזיה אבו מוך



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005287636/310>

דברי הסבר לתכנית

היזם בעלים בשני מגרשים בתחום התכנית מבקש להוסיף זכויות בסמכות מקומית וכן לנייד שטח ממגרש למגרש בהתאם לסעיף 62 (א) סעיף קטן 6 וכן להתאים קווי בנין לבניה קיימת



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: תוספת זכויות בנייה והמרת שטחים לצורכי מסחר ותעסוקה נזיה אבו מוך

מספר התכנית 354-1191386

1.2 שטח התכנית 3.045 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13)ב

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | עירון |
| קואורדינאטה X | 204028 |
| קואורדינאטה Y | 703096 |

1.5.2 תיאור מקום

באקה מרכז

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8758 | מוסדר | חלק | | 24-26, 84 |

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/ 694 | 26/3, 26/1 |
| 354-0579599 | 25/2, 25/1 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון 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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/01/2006 | | 1388 | 5485 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 694 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>ענ/ 694</u> |
| 17/02/2020 | | 3904 | 8696 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול. | שינוי | <u>354-0579599</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: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15: 19 10/08/2024 | מוחמד תופיק | 11/02/2023 | 1 | 1: 1000 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | נזיה אבו מוך (1) | | | באקה אל גרבייה | | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מרכז.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|-------------------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | נזיה אבו מוך | | | באקה אל גרבייה | | (1) | | | |

(1) כתובת : מרכז.

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 |



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

תוספת זכויות בניה לפי חוק הסדרים וכן והמרת שטחי בניה למסחר תעסוקה ותיירות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת אחוזי בניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן (13 ב) במגרש 100 ומגרש 102
2. תוספת אחוזי בניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 16 במגרש 101 (תכנית שהוגשה לפני 1.6.2023)
3. תוספת שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לפי סעיף קטן (13 ב). במגרש 100 ומגרש 102
4. תוספת שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לפי סעיף קטן 15 במגרש 101
3. שינוי תכסית על ידי שינוי הוראות בינוי לפי סעיף קטן 5
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה וניוד שטחי בניה ממגרש 100 וממגרש 101 למגרש 102 ממגרשים לא יותר מ 50 אחוז במגרש סעיף קטן 6.
5. תוספת קומה לפי סעיף קטן 4 (א4).
6. תוספת יחידות דיור לפי סעיף קטן 8.
7. תוספת שטחי שרות (50 מ"ר ליחידה). כנגד תוספת יחידות לפי סעיף קטן 8
8. הוספת שימוש מסחר משרדים ותיירות (25%). לפי סעיף קטן 11.
9. קביעת הנחיות להריסת מבנים חורגים לפי סעיף קטן 19
10. שינוי קו בנין. לפי סעיף קטן 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|-----------|
| מגורים ב' | 102 - 100 |
| דרך מאושרת | 200 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| חזית מסחרית | מגורים ב' | 102 |
| להריסה | דרך מאושרת | 200 |
| להריסה | מגורים ב' | 101, 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 298 | 9.78 |
| מגורים ב' | 2,748 | 90.22 |
| סה"כ | 3,046 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 297.09 | 9.76 |
| מגורים ב' | 2,747.47 | 90.24 |
| סה"כ | 3,044.56 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. בתי מגורים חד, דו או רב דירתי י בקומה אחת עד שש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות מסחר, משרדים ותיירות</p> <p>ב. מבני עזר</p> <p>ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים.</p> <p>ד. . במגרש המסומן עם חזית מסחרית תותר חזית מסחרית ושימושי מסחרי במבנה כולל חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים, כגון מזון, הלבשה והנעלה</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>מגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר, ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו, ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. או כפי שיקבע על ידי הוועדה המקומית לפי תכנית פיתוח, אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תוכנית זו במרחק פחות מ 6 מ.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | |
| 4.2.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | | | | | גודל מגרש מרבי |
| | | | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | |
| (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | 2 | 6 | 18 | 9 | 75 | 200% | | (2) 50 | (1) 123 | 650 | 100 | מגורים ב' |
| (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | 2 | 6 | 18 | 19 | 75 | 200% | | (5) 52 | (4) 120 | 1443 | 101 | מגורים ב' |
| (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | (3) 3 | 1 | 6 | 18 | 9 | 75 | 100% | | (7) 50 | (6) 227 | 650 | 102 | מגורים ב' |

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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 100 אחוז מאושר לפי ענ/694 בתוספת 100% לפי חוק ההסדרים מבנה מיועד להריסה מתוכו הופחת והועבר שטח של 500 מ"ר לטובת מגרש 102 הגובל.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מותר 20% לפי ענ/694 ותוספת 200 מ"ר עבור תוספת 4 יחידות במגרש.
- (3) או כפי שמסומן בתשריט או כפי שקיים הקטן מביניהם.
- (4) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 100 אחוז מאושר בתוספת 20 אחוז בתכנית שהוגשה לפני 1.6.2023.
- (5) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 30 אחוז בתוספת 400 מר כנגד תוספת 8 יחידות במגרש לפי 50 מר ליחידה.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 100 אחוז מאושר בתוספת 50 אחוז מגרש מבונה ותוספת 500 מר ממגרש 100.
- (7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מותר 20% לפי ענ/694 ותוספת 200 עבור תוספת 4 יחידות.

6. הוראות נוספות

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> | <p>6.1</p> |
| <p>1. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח והסדרי חניה בתחום המגרש על רקע מאזן חניה 2. תנאי למתן היתר ראשון למבקש ההיתר בתחום תא שטח 101 הריסת בעל המבנה החורג לתחום דרך מאושרת</p> | |
| <p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:</p> <p>תוכניות הפיתוח תוגש, בקני"מ 1: 100 (או 1: 250), ע"ג תכנית מדידה מצבית מעודכנת. אשר תכלול כל הבניה הקיימת בניה מוצעת ובניה קיימת להסדרה כפי שהיא קיימת ביום הפקדת התכנית כולל פתרונות חניה בתחום המגרש, פרטי פתוח, נגישות וכדומה.</p> <p>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.</p> <p>תוכנית פיתוח תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פרישות מגרשים. 2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה 3. פרישת קירות 4. תכנית עבודות עפר 5. פרטי פיתוח | |
| <p>6.3 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, מעקות וגדרות כפי שמופיע בנספח הבינוי וכפי שקיים, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית. ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> | |
| <p>6.4 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התש"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |

| | |
|---|-------------------|
| <p>6.5 חניה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החנייה התשמ"ג 1983 .</p> | |
| <p>6.6 ניהול מי נגר</p> | <p>6.6</p> |
| <p>ניקוז ומי נגר עילי 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. ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. 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 מזהמים לסביבה.</p> | |
| <p>6.7 חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.7</p> |
| <p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות ואישור תצ"ר ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> | |
| <p>6.8 חשמל</p> | <p>6.8</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 בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 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> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>חשמל</p> <p>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>6.8</p> |
| <p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <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> | <p>6.9</p> |
| <p>פסולת בניין</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 :-</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 לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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>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 אינרטי.</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> | <p>6.10</p> |



| פיתוח תשתית | 6.11 |
|---|------|
| <p>כללי :- * 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 יפותחו 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> <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 מגוננים 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> | |
| שרותי כבאות | 6.12 |
| <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| מגבלות בניה לגובה | 6.13 |
| <p>מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על 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.</p> <p>ג. היתר בניה לקומה הנוספת בתכנית ביחס למצב מאושר תועבר להתייחסות משרד הביטחון</p> | |

| | |
|---|-------------|
| מקלטים | 6.14 |
| לא יוצא היתר להקמת דירת מגורים אלה אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד . | |

| | |
|--|-------------|
| הוראות פיתוח | 6.15 |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---------------------|--------|
| 1 | אישור תצר | מנחה |
| 2 | ביצוע הפקעות ורישום | מנחה |
| 3 | ביצוע תשתיות | מנחה |
| 4 | הפקת היתרים | מנחה |

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים בערך - נתון מנחה בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12