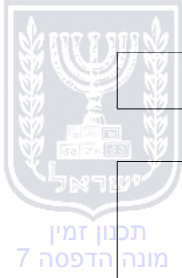


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1287911

תוספת אחוזי בנייה והקטנת קווי בנין בגוש 12149 חלקה 8



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 זו מתייחסת לתאי שטח מסי' 55/8 ו 56/8 לפי תוכנית מאושרת ענ/119 בחלקה 8 גוש 12149 בשכונה צפונית עארה.

מדובר בתוכנית מפורטת שתכליתה התאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים. התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה מ-7 ל-9 יחידות דיור ואת זכויות הבנייה לשטח עיקרי מ 50% ל-90%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אחוזי בנייה והקטנת קווי בנין בגוש 12149 חלקה

שם התכנית 1.1

8

שם התכנית ומספר התכנית

354-1287911

מספר התכנית

1.840 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א), (4), א62 (א), (א4), א62 (א), (5), א62 (א), (8), א62 (א) (א) (13ב)

לפי סעיף בחוק

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 | 207798 |
| קואורדינאטה Y | 712945 |

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית - עארה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית - עארה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 12149 | מוסדר | חלק | | 8 |

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/ 119 | 56/8 - 55/8 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/09/2006 | | 72 | 5582 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 119 ממשיכות לחול. | שינוי | ענ/ 119 |



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 | מצב מאושר | 22: 30 13/12/2023 | בהא אלדין זייד אלכילאני | 12/12/2023 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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 | זוהדי גזמאוי (1) | | | ערערה | עארה | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד..

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|--------------|---------------|----------|-------|----------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | זוהדי גזמאוי | | | ערערה | עארה (1) | | | | |

(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 |

(1) כתובת: תד. 319.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 יחידות דיור והגדלת אחוזי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

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

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

-הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8).

-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 80% לפי סעיף 62א.(א)(13).ב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 2,1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| מגורים א' | 1,840.19 | 100 |
| סה"כ | 1,840.19 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 1,840.19 | 100 |
| סה"כ | 1,840.19 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1. בתי מגורים חד דירתיים או דו דירתיים בקומה אחת או בשלוש קומות מעל קומת מרתף.</p> <p>2. קומת מרתף לצורך שרות ו/או חנייה.</p> <p>3. שימושים חקלאיים כגון: משתלות, חממות, אך לא אורוות, רפתות, דירים או לולים וכל שימוש אחר הכרוך בגידול בעלי חיים.</p> <p>4. מבני תפילה, מועדונים ומנים קהילתיים.</p> <p>5. תכליות עסקיות כמפורט ברשימת התכליות העסקיות המפורטים ב ענ/119 סעיף 4.1</p> <p>5.1. כללי: חניות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון: מזון הלבשה והנעלה.</p> <p>5.2. מסחר: חניות למסחר קמעונאי של מזון ממתקים ודברי מאפה, דוכני עיתונים, סיגריות טבק ואביזרי עישון.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי</p> <p>א. חניות ובתי מלאכה</p> <p>1. לא יותרו חניות או בתי מלאכה זעירה, ולא יעסקו בכל מסחר או מלאכה זעירה, אלא במקום שאושר לתכליות אלו, לפי תכנית ענ/119.</p> <p>2. החניות ובתי מלאכה ימוקמו, אך ורק במבנים שנבנו לתכליות אלה ויאושרו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. באזורים המשלבים מגורים ומסחר תהיה הפרדה בין שני השימושים מבחינת הגישות והחניות.</p> <p>ב. בתי מלאכה ומסחר</p> <p>1. באזור מגורים ומסחר ניתן לאשר שטחים עבור בתי מלאכה ומסחר בתנאי שיאשרו ע"י היחידה לאיכות הסביבה מרחב עירון או איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>2. מותר להקים ציוד מכאני באיזורי המגורים ובאזור חזית מסחרית בתנאי שלא יעלה מעל 1/2 כוח סוס לכל מלאכה או מסחר.</p> <p>ג. שימור ושפור פני העיר</p> <p>1. פיקוח על תכניות בנין:</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתר בניה בתנאים בכל הנוגע למראה הבנין, בחירת חומרים, עיצוב, ביצוע העבודה וצבעו, וכן להכתיב תנאים בקשר עם זה לנקוט בכל האמצעים החוקיים להפסקת עבודה בבנין שלא נתמלאו בו התנאים המפורטים בתעודת היתר בניה.</p> <p>2. תוכנית עיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>2.2.1. הוועדה המקומית רשאית ליזום תכנית עיצוב ארכיטקטוני ולהכתיב בה תנאים בדבר תאום של בנין לרבות הקירות, הגדרות, והחומרים שבהם ישתמשו וכן בדבר גידור גדרות חיות, עצים ושיחים, במטרה לשוות לשטח רצוף מראה ארכיטקטוני אחיד ומושלם. 2.2.2. הוועדה המקומית תהא חייבת לסרב היתר בניה, כל זמן שתכניות אינם תואמות את תנאי התכנית העיצוב ארכיטקטוני.</p> <p>3. השלמת בנינים: כל בנין, חייב להבנות ולהשלים את צורתו החיצונית בהתאם להוראות היתר הבניה.</p> <p>4. תכנון הקרקע סביב לבניינים, ישורה ושתילת צמחים:</p> <p>בסמכותה של הוועד המקומית לדרוש ממבקשהיתר בניה, תכנית המראה את צורת הטיפול הקרקע המקיפה את הבנין (כגון: יישור השטח, נטיעת צמחים וכו') בסמכותה להתנות תנאים להשגת מטרת שמירת העיצוב של השטח הסובב את הבנין. הבנין לא יחשב כגמור, אלא אם מולאו</p> |

4.1

מגורים א'

דרישות ותנאי הוועדה המקומית.

5. מעקות על גגות :

כל גג שטוח שיש אליו גישה בדרך כשלהי, יהי מוקף מעקה שלם שגובהו אינו פחות מ - 110 ס"מ.

6. תרני רדיו, טלוויזיה, קולטני שמש, מיכלי מים ומתקנים אחרים :

הצבת תרנים, קולטני שמש ומיכלי מים תותר על גגות בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

הפתרון התכנוני יהיה חלק מהיתר הבניה ולפי הנחיות המהנדס.

7. איסור שימוש בפח או באסבסט

7.1. השימוש החיצוני בפח או באסבסט אסור בכל בניה בכל האזורים.

7.2. למרות האמור לעיל תרשה הוועדה המקומית שימוש בלוחות אסבסט או פח פלדה באזורי

חקלאות, אם לא יהווה שימוש זה מפגע למראה הסביבה.

8. גדרות :

הוועדה המקומית תקבע את צורת הגדרות, חומר בנייתם וגובהם, במטרה ליצור מראה אחיד

לאורך הרחוב ולשמור על צביון השכונה. גובה כל גדר לא יעלה על 1.8 מ'. במגרשים פינתיים גובה

הגדר לא יעלה על 80 ס"מ (בחלק הפונה לדרך).

9. הסרת מבנים זמניים :

לפי הוראות הוועדה המקומית ובמשך זמן שיוקצב לשם כך, יסלק בעל הנכס על חשבונו מבנים

זמניים המהווים מטרד לדעתה של הוועדה במקומית.

10. שינויים ותיקונים של מבנים קיימים :

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לצוות בכל זמן על בעל בנין כלשהו, להביא את בנינו למצב

משביע רצון על ידי תיקון, ניקוי ושינויים הנוגעים לצורה החיצונית של הבנין, וזאת על חשבון בעל

הבנין. במקרה של אי מילוי הוראות הצו על ידי הבעל, רשאית הוועדה המקומית לבצע את

העבודות המפורטות בצו לחייב את הנכס בתשלום ההוצאות.

11. גדרות, עצים וגנים

11.1. בסמכות הוועדה המקומית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות בדרכים הסללות ולחייב

אותם לבנות על גבולות הקרקע גדרות וכן לקבוע את גובהם, החומר ושיטת בנייתם, או לחייבם

לנטוע צמחים ועצים, או לחייבם להסיר כל מטרד המפריע לראיה והנמצא בין קווי הבנין לקו

הדרך.

11.2. בעל הנכס שנמסרה לו התראה לבצע את העבודה לפי סעיף זה, חייב לבצע את הדרוש ממנו

בתקופה שנקבעה. אם לא בצע את הנדרש תוך התקופה הנקובה, יהיה באפשרות הוועדה

המקומית לבצע את הנדרש ואת ההוצאות תחייב את בעל הנכס.

12. שמירת עצים

12.1. הוועדה המקומית רשאית להרשות את נטיעתם, ולחייב את שמירתם של עצים וצמחים

אחרים לאורך מדרכות ודרכים.

12.2. הוועדה המקומית רשאית לצוות על בעל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ, על

מנת לשמור על כל עץ הנצאעל אדמותיו.

13. לוחות מודעות, פרסומות ומתקני תאורה :

לא ימוקמו לוחות מודעות, שלטי פרסומות או מתקני תאורה לאורך הדרכים, ללא היתר של

הועדה המקומית.

ד. גובה בנינים :

תותר הקמת מבנים בגובה עד 3 קומות מעל קומת מרתף.



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 (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|------|-----------------|---------|-------|-------|---|-----------|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש מוחלט | | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 13 (2) | 4 | 50 | (1) | 90 | 832.1 | 1 | מגורים א' | מגורים א' |
| 3 | 3 | 3 | 3 | 4 | 13 (2) | 5 | 50 | (1) | 90 | 1008 | 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

הוראות טבלה 5:

- אין בתוכנית זו לפגוע בהקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תוכנית זו.
- שטחי השרות : ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות וחדר שירות לכל יחידת דיור.
- מבני עזר אסור שיעלה שטחם על 30מ'.
- לכל יחידת דיור יתאפשר 50 מ"ר שטחי שירות.
- המרחק בין כל שני בנינים יהיה לפחות 5.5 מטר.
- קו בנין אחורי וצידי ימיני בתא שטח מס' 1 עפ"י תשריט(0.0).
- קו בנין קדמי בתא שטח מס' 2 עפ"י תשריט(0.0).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר 30 מ"ר למבנה עזר כפי שמופיע בטבלת הוראות של טבלת הזכויות בתכנית ענ/119.
- (2) כולל יציאה למדרגות.

6. הוראות נוספות

| | |
|---|----------------------|
| 6.1 | עיצוב אדריכלי |
| <p>6.1.1 כללי הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. 6.1.2 מתקנים טכניים בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. 6.1.3 המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 6.1.4 חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים. 6.1.5 חזית חמישית בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותר על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצוב לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. 6.1.6 צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים. 6.1.7 חצרות שרות הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. 6.1.8 דודי חימום א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. ב. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> | |
| 6.2 | עתיקות |
| <p>כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> | |
| 6.3 | חניה |
| <p>לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה עפ"י תקן משנת 1983 תוכנית פיתוח, לתקנות והבניה ולמשרד התחבורה, בתחום המגרש בלבד. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש. בהתאם לתקן החניה התקף בעת בקשה להיתר.</p> | |
| 6.4 | חשמל |
| <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה 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 הקימוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. 3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים. 2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים. 5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו. 20.00 מ' מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'). 35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר). 1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת. 3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד.</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>6.4</p> <p>חשמל</p> | <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת- קרקעית בלבד.</p> |
| <p>6.5</p> <p>ניהול מי נגר</p> | <p>1. 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 קרקע .</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.</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. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p> |
| <p>6.6</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.6.1 עצים לשימור: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ג. אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ה. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>6.6.2 העתקת עצים או עקירתם תותר בכפוף לתנאים להלן: א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה ב. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>6.6.3 מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> |
| <p>6.7</p> <p>פסולת בניין</p> | <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה: 2005, וכמפורט להלן: 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 היתר, 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, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.7 | פסולת בניין |
| | <p>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 אינרטי. 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> |
| 6.8 | פיתוח תשתית |
| | <p>1. אספקת המים תהיה מרשת המים 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.</p> |
| 6.9 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>תנאי להיתר בניה יהיה 1. תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך. 2. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית. 3. תנאי למתן היתר בניה יהי תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 4. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. 5. המרחק בין כל שני בנינים יהיה לפחות 5.8 מטר. 6. תנאי למתן היתר בניה אישור נספח חניה שיכלול פתרונות חניה אשר יאושר ע"י יועץ הוועדה.</p> |
| 6.10 | מקלטים |
| | <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א).</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

| | | |
|-----------------|--------------------------------|---------------|
| 7 | ביצוע התכנית | |
| 7.1 | שלבי ביצוע | |
| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
| 1 | הפקת היתרים לאחר אישור התכנית. | |
| 7.2 | מימוש התכנית | |
| | 5 שנים מיום אישור התכנית. | |