

הוראות התכנית

תכנית מס' 1296458-354

תוספת אחוזי בניה לפי חוק ההסדרים

חיפה

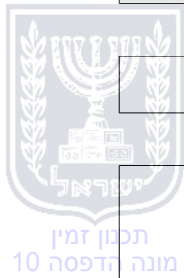
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005356092/310>

דברי הסבר לתכנית

תוספת אחוזי בניה לפי חוק ההסדרים שכן מצב מאושר 60 אחוז הוא תת ניצול של הקרקע כך שמבוקש ניצול טוב על ידי הוספת יחידות וזכויות רקע המגרשים המופיעים בתכנית כבר אושרו בתשריט חלוקה מאושר ורק הוטמע בגוף התשריט כחלוקה מוסכמת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת אחוזי בניה לפי חוק ההסדרים

מספר התכנית 354-1296458

1.2 שטח התכנית 0.908 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (11), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (8), 62 א.א (א) 62 א (13)ב

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	216461
קואורדינאטה Y	716409

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עקאדה אום אלפחם

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 עקטדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20432	מוסדר	חלק	102	

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/ 240	40/9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
16/11/1995		415	4349	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 240 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 240</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	מסמך זה הינו תשריט חלוקה והקצאה מאושר וחתום על ידי הבעלים וחתום על ידי הוועדה לתכנון ובניה ומוטמע בתבע המהווה מעין הסכמה לחלוקה	18: 13 15/01/2024	עדנאן אגבאריה	02/01/2024	1	1: 250	רקע	חלוקה לתאי שטח
לא		18: 39 03/02/2024	מוחמד תופיק	03/02/2024	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	אחמד מחמיד (1)			אום אל- פחם					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונת עקאדה אום אלפחם.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת : שכונת עקאדה 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
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון		(1)	050-6487512		

(1) כתובת : מוסמוס.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 אחוזי בניה לפי חוק ההסדרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1. תוספת אחוזי בניה עד 80 אחוז לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13 (ב)
2. תוספת 200 אחוז שטחי שרות מתחת לפני הקרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13 (ב)
3. תוספת יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8
4. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
5. שינוי גובה מבנה ומספר קומות לפי סעיף 62 א (א) (4)
6. שינוי הוראות בינוי ותכסית לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5
7. המרת עד 25 אחוז משטחי הבניה לצורכי מסחר, משרדים ותיירות. לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 11
8. תוספת שימושים ציבורים כגון גן ילדים, מרפאות וכדומה ותוספת 10 אחוז כנגד תוספת שימושים כאמור. מונה הדפסה 10
9. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 7
10. חלוקה בהסכמה לשני מגרשים לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1 (הטמעה של תשריט חלוקה קנייני מאושר על ידי הוועדה, ראה מסמכי רקע תשריט חלוקה מאושר וחתום על ידי הבעלים המוטמע בגוף התשריט)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101,100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	908	100
סה"כ	908	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	908.06	100
סה"כ	908.06	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי ודירות מגורים, חניה, שימושים ציבורי לפי סעיף 13 לחוק ההסדרים כגון גן ילדים, מרפאה, מעון יום וכדומה כשימוש המופעל על ידי בעלי הנכס והוא מוגבל עד 10 אחוז מהשטח הכולל המותר במגרש. השימוש הציבורי ימוקם בקומת קרקע ותתאפשר עבורו כניסה נפרדת וחיצונית. יותר שימוש מסחר ו/או משרדים ו/או תיירות
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבני				
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7	75	200 (4)	346.5 (3)	118.8 (2)	455 (1)	100	מגורים א'
								200 (4)	324 (12)	118.8 (11)	455 (10)	101	מגורים א'
3 (9)	3 (8)	3 (7)	3 (6)	2	5 (5)	7	75	200 (4)	346.5 (3)	118.8 (2)	455 (1)	100	מגורים א'
3 (15)	3 (8)	3 (14)	3 (13)	2	5 (5)	7	75	200 (4)	324 (12)	118.8 (11)	455 (10)	101	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:

- יותר שטח עד 25 אחוז משטחי הבניה לצורכי מסחר ו/או משרדי ו/או תיירות
- 10 אחוז מתוך שטחי הבניה המפורטים ישמשו לצורכי שימושים ציבוריים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- או כפי שיאושר בתשריט חלוקה על בסיס תכנית בינוי המבטיחה מימוש מלוא הזכויות, הקטן מביניהם.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 60 אחוז מותרים ועוד 80 אחוז במגרש פנוי. בתוספת 10 אחוז כנגד הוספת שימושים ציבוריים.
- 50 מר מותרים מכוח ענ/240 (לפי 20 מר ליחידה כאשר המגרש המקורי כלל 5 יחידות שזה 100 מר וחלוקתו לשני מגרשים יצרה 50 מר למגרש) לשטח זה מתווסף 40 מ"ר (80 מ"ר/2 עבור כל מגרש) כתוספת שטחי שרות לפי סעיף 13 (ב) במגרש פנוי שזה תוספת 80 אחוז מתוך 100 מר מותרים. שטח שרות יחד מאושר ותוספת לפי סעיף 13 (ב) יוצא 90 מר לכל מגרש.
- התכנית מוסיפה 9 יחידות, לכל יחידה מתווסף שטח 50 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8 שזה 450/2 לכל מגרש שזה 225 מר לכל מגרש יחד מתקבל 315 מר.
- שטחי שרות עבור שימושים ציבוריים 10 אחוז מתוך שטחי השרות שזה 31.5 מר
- סכ"ה שטחי שרות למגרש עבור שימושים מגורים וציבורי 346.5.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתחת לפני הקרקע.
- לא כולל קומת עלית גג.
- או כפי שמסומן בתשריט או 1.5 מ מהגבול, הקטן מביניהם קו בניין למרתף מותר עד אפס, בנוסף למרחק הקטן מהגבול תותר בליטה עד 40 אחוז מהקו בניין.
- או כפי שמסומן בתשריט ועד קו בנין 1.5 מ מהגבול השביל, הקטן מביניהם, בנוסף לכך תותר בליטה עד 40 אחוז מקו הבנין המוקטן כאמור, קו בניין למרתף יותר עד אפס.
- בגבול המשותף בין שני המגרשים תותר בניה מתחת לפני הקרקע בקו בניין אפס בתנאי שתקרת הבניה בקיר אטום בין שני המגרשים לא תעלה על 1.2 מ מפני קרקע טבעית.



תכנון זמין
מונה תדפיס 10



תכנון זמין
מונה תדפיס 10

(9) 3 או כמסומן בתשריט הקטן מבניהם, תותר בליטה עד 40 אחוז מקו בנין הקטן ביותר, קו בנין למרתף יותר עד אפס.

(10) או כפי שיאושר בתשריט חלוקה על בסיס תכנית בינוי שתציג אפשרות מימוש למלוא זכויות הבניה, הקטן מביניהם.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 60 אחוז מותרים ועוד 80 אחוז במגרש פנוי. ותוספת 10 אחוז כנגד הוספת שימושים ציבוריים.

(12) 50 מר מותרים מכוח ענ/240 (לפי 20 מר ליחידה כאשר המגרש המקורי כלל 5 יחידות שזה 100 מר וחלוקתו לשני מגרשים יצרה 50 מר למגרש) בתוספת 40 מר לפי חוק ההסדרים תוספת 80 אחוז

,בתוספת 9 מ"ר לפי תוספת 10 אחוז כנגד שימוש ציבורי לאחר מכך תוספת 225 מר כנגד תוספת יחידות דיור 50 מר לכל יחידה (תוספת 4.5 יחידות בכל מגרש מוכפל ב 50 מר).

(13) או כפי שמסומן בתשריט או 1.5 מ מגבול המגרש הקטן מבניהם, בנוסף תותר בליטה עד 40 מקו הבניין הקטן ביותר, קו בניין למרתף מותר עד אפס.

(14) או כפי שמסומן בתשריט או עד 1.5 מ מגבול המגרש הקטן מבניהם, בנוסף תותר בליטה עד 40 מקו הבניין הקטן ביותר, קו בניין למרתף מותר עד אפס.

(15) 3 או כמסומן בתשריט הקטן מבניהם, בנוסף תותר בליטה עד 40 אחוז מקו בנין הקטן ביותר, קו בנין למרתף יותר עד אפס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10





תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p> <p>1.א - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>2.א - 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>3.א - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>4.א ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .</p> <p>5.א ? 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 פתוחים 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>															
<p>6.2</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תכנית חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט או לפי כל תשריט חלוקה אחר שיאושר על ידי הוועדה המקומית</p>															
<p>6.3</p> <p>חשמל</p> <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>3.0 מטר</td> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> </tr> <tr> <td>2.0 מטר</td> <td>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> </tr> <tr> <td>5.0 מטר</td> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20.0 מטר</td> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> </tr> <tr> <td>35.0 מטר</td> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> </tr> <tr> <td>1.0 מטר</td> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מטר</td> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> </tr> </table> <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>	3.0 מטר	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	20.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	35.0 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	
3.0 מטר	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים														
2.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים														
5.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו														
20.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)														
35.0 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)														
1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת														
3.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד														



	<p>6.3 חשמל</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>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.4 ניקוז</p> <p>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 דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>6.5 פיתוח ונוף</p> <p>א. עבודות עפר</p> <p>בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לחרוג אל תחומים גובלים ו/או תחום ש.צ.פ ואין לפגוע בצמחיה קיימת בשטחים אלו.</p> <p>אחר ביצוע עבודות עפר ו/או פיתוח יבוצע שיקום נופי עפ"י תכנון שיאושר מראש ע"י הרשות המקומית</p> <p>ותכלול, טיפול מדרונות, כיסוי וגינון, גריסה או סילוק עודפי עפר בגינון והשקיה חובה לבצע רצועת גינון בחזית הפונה לדרך והגובלת בשטחי ציבור.</p> <p>ברצועות הגינון יינטעו שיחים ועצים בוגרים, כל הנטיעות יחוברו למערכת השקיה ויתוחזקו לצמיתות על ידי בעלי המגרש.</p> <p>-בצמתים מורחבות רצועות הגינון ע"י קיטום היוצר משולש המרחיב את השטח המגונן והנותן דגש גנני מיוחד לאזור הצומת.</p> <p>תכנית גינון והשקיה לכל שטח המגרש תוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p> <p>ג. גדרות, שערים וקירות תמך</p> <p>-חובה להקים גדרות בגבולות המגרש הצדדי והאחורי ובגבול רצועת הגינון הקדמית.</p> <p>-גובה הגדר לא יעלה על 2.0 מטר מגובה פני השטח הסמוך.</p> <p>-במקרה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים קיר גבוה יותר, יבוצע הקיר עם דירוג.</p> <p>- לא תורשה הגבהת הגדר ע"י חוטי תיל.</p> <p>-הקמת קיר תמך בין מגרשים סמוכים תהיה באחריות המגרש ביותר.</p> <p>-חומרי הגדר יהיו בהתאם לטבלה להלן:</p> <p>סוג גדר תאור הגדר חומרים מותרים בשימוש</p>	<p>6.5</p>

1

גדר קדמיתגדר מלאה בנויה במנות אורך שוות, מאבן כורכרית, מפרופילי מתכת קשיחה, בצבועה אבן נסורה מעובדת במחוספס, או אבן כורכרית בגובה עד 120 ס"מ מעל המדרכה, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית.

2

גדר

צדדית/אחוריתכמו בסוג גדר 1 וכן גדר בנוי אטומה עם חיפוי מסד גדר החזית או צבועה בצבע אקרילי, או חומר איכותי אחר באישור הועדה המקומית, וכן גדר שקופה כדוגמת גדר החזית הקדמית.

גדר רשת שזורה וגדר תיל לא יותרו.

שערי הכניסה יהיו מסבכת ברזל כדוגמת סבכת הברזל הקדמית.

- פתיחת השערים תהיה בהזזה או כלפי פנים המגרש.

- תוכנית גדרות ושערים הכוללת פרטים מוגדלים, חזיתות, חומרי

גמר וגוונים ופריסת קירות תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ד.חומרי גמר על פני השטח

-החניות והכבישים הפנימיים בין הבניין לקו הגבול בחזיתות הפונות לדרך יהיו מאבן משתלבת.

-יתרת שטחי החניות והכבישים יהיו מאספלט.

-מדרכות להולכי רגל יהיו מאבן משתלבת או גרנוליט או חומר איכותי אחר בכפוף לאישור

הועדה המקומית. לא יותרו שטחים לא מכוסים באחד מחומרי הגמר הנ"ל.

-פירוט חומרי גמר על פני השטח יופיע בתוכנית הפיתוח הכללי שתוגש כחלק מהבקשה להיתר

בניה.

ה. הפרשי גובה

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים בשטחי המגרשים בגבולותיהם יהיה באמצעות מסלעות ו/או

קירות מדורגים.

ו. תאורת חוץ

תאורת החוץ תהיה על גבי עמודי תאורה בלבד ותכנונה יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

ז. תכנית פיתוח

לפני הגשת הבקשה להיתר יש להגיש לאישור הועדה המקומית, תכנית פיתוח, בה יפורט

האמור בסעיפים הרלוונטים לעיל.

<p>6.6 פיתוח סביבתי</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. ב. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים. ג. תנאים נוספים למתן היתרי בניה כמפורט בען 240</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 כתב שיפוי</p> <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>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</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 :- א. 1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א. 2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר) אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר). 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. ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהיכדר 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 פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ב. עבודות שאינן טעונות היתר. נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן</p>	<p>6.9</p>



6.9 חומרי חפירה ומילוי	6.9
טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .	

6.10 דרכים תנועה ו/או חניה	6.10
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תותר קומת מרתף בקו בניין אפס בהתאם לטבלת הזכויות תוך שמירה על 15% תכסית להחדרת נגר עילי</p>	

6.11 מקלטים	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.12 הוראות פיתוח	6.12
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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	ביצוע הפקעות והוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10