

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1274240

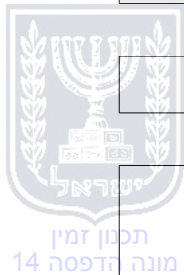
**חלוקה לשני מגרשים ושינוי מיקום שביל סאלם**

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/SV4/1/3005340840/310>

## דברי הסבר לתכנית

חלוקה לשני מגרשים תוך שינוי מיקום שביל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

מספר התכנית	354-1274240
-------------	-------------

שטח התכנית	2.470 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62.א (א) (13ב)

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	219164
קואורדינאטה Y	716239

**1.5.2 תיאור מקום סאלם****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מעלה עירון

שכונה סאלם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20718	מוסדר	חלק		23, 40

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
29/08/2010		4579	6131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 962 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 962</u>



## 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					מוחמד תופיק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		מוחמד תופיק		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			9	11/03/2024	זחאלקה מוחסן	12: 41 24/03/2024	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
מצב מאושר	רקע			1	23/10/2023	מוחמד תופיק	15: 37 23/10/2023	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון					mhndis.m@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : סאלם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון (1)					mhndis.m@gmail.com

(1) כתובת : סאלם.

**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	זחאלקה מוחסן	27123		כפר קרע	(1)	7			

(1) כתובת : כפר קרע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

איחוד וחלוקה ושינוי מיקום שביל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1
2. תוספת זכויות עד 50 אחוז לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13ב
3. תוספת יחידות לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8
4. שינוי תכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5
5. תוספת קומה וגובה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
6. תוספת שטחי שרות תת קרקעי לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 13ב
7. הקטנת גודל מגרש מינמלי לפי סעיף קטן 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102 - 100
דרך מוצעת	200
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	102, 101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	14.46	0.59
מגורים ב'	2,337	94.64
שביל	118	4.78
סה"כ	2,469.46	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	14.46	0.59
מגורים ב'	2,337.24	94.63
שביל	118.2	4.79
סה"כ	2,469.9	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים מסחר, משרדים וחנויות איחסון לצורכי מגורים ומסחר בלבד חניה וחניה מקורה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות כלליות</b> 1. מסחר ומשרדים וחנויות בשטחי פיתוח חדשים המוצעים במסגרת תכנית זו יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן 2. מסחר ומשרדים וחנויות בשטחי פיתוח מאושרים טרם אישור תכנית זו, יותרו בכפוף לתכנית מאושרות קודמות אשר חלות על אותו שטח 3. יותרו משרדים שלא לפי סעיף 1 דלעיל בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה שהוא בעל מקצוע חופשי ואינם מהווים מטרד לציבור 4. מסחר, חנויות, ושטחי שרות להם יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מר והם יכללו במסגרת סהכ אחוזי הבניה המותרים
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, חנייה, גינון, הנחת תשתיות קוויות ומבני דרך כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה רוחב מזערי של דרך 8 מ או כפי שקיים בתכנית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> 1. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע מהדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר 2. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בניין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך 3. הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב הצומת לא יפחת מ 8 מ. 4. בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך או להיתר סלילת דרך ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט 5. לא יותרו הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך בתחזוקתה ותיקונה 6. חרף האמור בסעיף 5 דלעיל, בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרות ריהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. 7. חרף האמור בסעיף 5 יותרו קווי תשתיות למיניהם, חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', בשטח דרכים כפוף לתקנות תכנון והבניה . 8. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר 9. דרך קיימת המיועדת על פי תכנית זו לביטול לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית

<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<p>אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית 10. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת קרקעיים תעלות גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהיכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה נחסה או בוטלה 11. עבודות ההטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להיפגע מהעבודות האמורות</p>	
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
	<b>שימושים</b>
<p>ישמש גישה לרכב והולכי רגל ולהעברת תשתיות -שירותים (עליים ותת קרקעיים) שטחי השבילים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית</p>	
	<b>הוראות</b>
	<b>4.3.2</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט		
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	4	15	10	75	100%		39%	120%	300	1273	100	מגורים ב'
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	4	15	10	75	100%		39%	120%	300	762	101	מגורים ב'
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	4	15	10	75	100%		39%	120%	300	302	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) או כפי שמסומן בתשריט לגבי בניה קיימת תותר כפי שקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	איכות הסביבה
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>ו. תנאים בדבר קווי ביוב ברדיוס מגן:</p>



הוראות תכנוניות	6.1
<p>התוכנית נופלת בתחום רדיוס מגן ג' של שני קידוחים פעילים.</p> <p>1.מ' מי עמי 2: רדיוס ב' 271 מ', רדיוס ג' מ' נ"צ 712910/209700.</p> <p>2.מ' מי עמי 1 : רדיוס ב' 438 מ', רדיוס ג' 877 מ' נ"צ 712100/209700.</p> <p>1.התחברות קווי ביוב מהמבנים המוצעים אל מאסף ראשי תהיה באמצעות שוחת ביוב הקיימת בגבול המגרש. אין להוסיף שוחת ביוב למאסף הראשי.</p> <p>2.קווי הביוב שיחברו את המבנה אל מערכת הביוב הציבורית הקיימת יהיו מסוג HDPE או שווה ערך לפחות ובעלי תו תקן ישראלי. הקו יהיה רצוף עד כמה שניתן, החיבורים יתבצעו באמצעות ריתוך.</p> <p>3.שוחות ביוב יהיו מונוליתיות, החיבורים לתאים-אסיה-יבוצעו מחומר גמיש המוגן מפני דליפות ובעלי חו תקן ישראלי.</p> <p>4.מחברים יהיו גמישים.</p> <p>5.חיבור שפכי המבנה למערכת ביוב מרכזית יעשה בפיקוח מהנדס מוסמך. יועבר למשרד הבריאות אישור בכתב של מהנדס כאמור בדבר ביצוע הדרישות וזאת כתנאי למתן טופס 4.</p> <p>עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב בתחום המגרש ע"י חברה מוסמכת ותוצאות הבדיקה יועברו למשרד הבריאות.</p> <p>מבלי לגרוע באמור לעיל, על היזם לתאם ביצוע מערכת הביוב בתחום המגרש עם תאגיד מים וביוב אזורי "מי עירון"</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.1.2</b></p>
<p>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>א.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>ב.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p> <p>ג.הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34 , ב , 3 ותנאי למתן היתר קבלת אישור רשות הניקוז .</p> <p>ד.הואיל ותחום התוכנית מוגדר כאזור פגיעות א 1 לפי תמ"א 4/ב/34 העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יהיה לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי</p>	



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<p><b>6.1 הוראות תכנוניות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ה.תנאי למתן היתר בניה אישור רשות הניקוז לנספח ניקוז מפורט אשר יכלול פרטי ניקוז, מפרט טכני וספיקות קיימות ומתוכננות .</p>	
<p><b>6.2 מקרקעין</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.2.1 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.2.1</b></p>
<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>	
<p><b>6.3 הוראות אחרות</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.3.1 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3.1</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p><b>6.4 דרכים וחניות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.4.1</b></p>	<p><b>6.4.1</b></p>
<p>א. תנאי למתן תוקף הינו סיום ביצוע הדרך הדרומית וחיבורה לישוב הקיים מהצומת שבתוך הישוב ובהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד התחבורה . זאת בהאם להיתר סלילה שיאושר על ידי הוועדה המקומית עירון. ב.לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ג.תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי. ד.מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ה.החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החנייה תהיה כולה תת קרקעית (למעט חניה תפעולית).</p>	
<p><b>6.4.2 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4.2</b></p>
<p>אלאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ב.החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ג.השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות</p>	



**6.4**

הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.  
 ד. במסגרת היתר הבנייה תוגש ויאושר תשריט חלוקה תואם לתכנית זו.

**חשמל**

**6.4.3**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ'ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



6.4

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מונה תכנון זמין הדפסה 14 אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

**פסולת בניין**

6.4.4

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 למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

-מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

-מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטיית.

הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.4

ו. עבודות שאינן טעונות היתר .  
נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן  
טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים הוראה מנחה

