

הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0667220

בבכ/מק 25/18/15421 - איחוד וחלוקה בהסכמה והסדרת שטח תעסוקה בענה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה והסדרת בהסכמה מתחם מגורים ומסחר ותעסוקה - בענה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בבכ/מק 25/18/15421-איחוד וחלוקה בהסכמה והסדרת שטח תעסוקה בענה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 260-0667220

שטח התכנית 1.2 17.281 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 19, 62 א (א) 2, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 9

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 בקעת בית הכרם

226571 קואורדינאטה X

759703 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפון מזרח דרומית לדיר אל אסד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			ביענה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18974	מוסדר	חלק		5-8, 27-29, 41-42, 51

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בבכ/ מק/ 15421 / 5 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/ מק/ 15421 / 14 / 5 ממשיכות לחול.	7368	364	03/11/2016
בבכ/ מק/ 19786 / 8 / 14	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/ מק/ 19786 / 14 / 8 ממשיכות לחול.	7232	4551	21/03/2016
ג/ 15421	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15421 ממשיכות לחול.	6640	7278	06/08/2013
ג/ 19786	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19786 ממשיכות לחול.	6491	711	01/11/2012



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 34 20/10/2019	רושאן חכים	09/08/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 41 07/11/2018	שאדי אבוריש	16/07/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		11: 09 19/09/2019	שאדי אבוריש	19/09/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 05 03/07/2019	וסים שלה	27/09/2018	1	1: 500	מנחה	מפת מדידה

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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			בית מטבחים דבאח בע"מ	דיר אל- אסד	(1)		04-6629999	04-9580737	hatim@dab bah.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1147.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית מטבחים דבאח בע"מ	דיר אל- אסד	(1)		04-6629999	04-9580737	hatim@dabbah.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1147.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				בית מטבחים דבאח בע"מ	דיר אל- אסד	(1)		04-6629999	04-9580737	hatim@dabbah.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: + פרטיים

(1) כתובת: ת.ד. 1147.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש	49829	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	ירכא	1	04-8502115		eng.sh1976@ gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	רושאן חכים	1946	שמאית מקרקעין	נצרת	(1)		04-6552953		roushan.h3@gmail.com
	מודד	וסים שלה	1026	גלונס - מדידות והנדסה	ירכא	אזור התעשייה		04-9996680		Glonass@012.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 3079.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 בהסכמה והסדרת מתחם מגורים ומסחר ותעסוקה - בענה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמה .
- שינוי קווי בניין.
- שינוי חלוקת שטחים מותרים במגורים מעיקרי לשרות.
- הוספת שטח עיקרי עד 500 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה ושטחי שרות במגורים.
- הגדלת תכסית הבניה בייעוד מסחר ותעסוקה.
- הוספת שטחי שירות בתת- הקרקע בייעוד מסחר ותעסוקה.
- קביעת הוראות לעניין הריסות.
- שינוי מספר קומות וגובה המבנה.
- הארכת דרך התוואי המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	182,155,154
שטח ציבורי פתוח	632,624,604
דרך מוצעת	700
דרך משולבת	902,901
מגורים ומסחר	250
מסחר ותעסוקה	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	250
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	632
מבנה להריסה	דרך משולבת	901
מבנה להריסה	מגורים ב'	155,154
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	624

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	305	1.77
דרך משולבת	1,576	9.12
מגורים ב 2	8,899	51.50
מגורים ומסחר	1,844	10.67
מסחר ותעסוקה	3,026	17.51
שטח ציבורי פתוח	1,631	9.44
סה"כ	17,281	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	304.98	1.76
דרך משולבת	1,934.73	11.20
מגורים ב'	8,825.45	51.07
מגורים ומסחר	1,844.46	10.67
מסחר ותעסוקה	3,026.7	17.51
שטח ציבורי פתוח	1,345.08	7.78
סה"כ	17,281.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים. - מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. - באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו אפס ללא נסיגות, תחבר הדרך עם המבנה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א 1 הוראות ארכיטקטוניות ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. במפגש דרכים וצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 80 ס"מ. על מנת לשמור על רואת תקנית.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מתקני הסקה, מבני שירות, ציבורי גז, מכלי דלק, וכיוצא בשה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 התוכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים או יצוקים, גובה שולי המגרש ביחס למגרשים גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר וכיוון שיפוע הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב, שיעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת ומיקום פח האשפה.</p> <p>ד. מתקנים משולבים בבניין: דודים יותקנו בחלל הגג, במקרה של גג שטוח יותקנו מאחורי מסתור יבנה על הגג למטרה זו קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי משולב עם הגג. לא יותר הקמת אנטנה נפרדת, אלה חיבור למערכת מרכזית. תותר התקנת צלחת.</p> <p>ה. קירות וגדרות בגבולות המגרשים יהיו מאבן לקט מקומית, כל חומר אחר יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ו. חומר הגמר בחזיתות הפונים לדרכים ייבנו בשילוב 75% לפחות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א 2 הוראות פיתוח המגרש:</p> <p>א/2 יש לבנות קירות/גדרות בחומר מקומי ובהתאם לתוכנית פריסת קירות וביחס לגבהים סופיים לדרכים גובלות, בתוספת גובה מינימאלי של 20 ס"מ מפני קרקע טבעיים למניעת סחף ולשמר מי נגר.</p> <p>קירות תומכים מבטון יש לחפות עם אבן לקט מקומית.</p> <p>בתוכנית היתר בניה, חתכים אופייניים יש לערוך מגבול המגרש למשנהו בשילוב עם תוכנית פיתוח אשר תכלול גבהים ביחס לדרכים ורצפת המבנה.</p> <p>א/2/2 מפלס הכניסה הראשית למגרש תהיה ביחס לגובה מפלס הדרכים והמדרכות גובלות המגרש.</p> <p>בחזית המגרש יתוכנן נישות מבטון מחופים באבן לקט מקומית בגובה עד 1.3 מ' להתקנת המגרש. פילר הדרנטים ושעוני מים.</p> <p>מיכלי גז ופילירים ימוקמו בנישה נפרדת רחוקים ממעשה וונדליזם וכו'.</p> <p>בכל מקרה מתקנים הנ"ל יהיו נגישים, מוסתרים במידת האפשר ולא יהוו מכשול כלשהו לתנועה מטורית ואו להולכי רגל מרווחי הבניה הפונה לדרכים ישמשו לגינון ולריהוט גן, שבילים מרוצפים, תאורת גן וכד'.</p> <p>א/2/3 בנוסף השצ"פים יתוכננו בהתאם לנתוני השטח הקיימים ובהתאם לתפקידם האקסטסיבי/</p>

4.1

מגורים ב'

האינטנסיבי, לשירות האוכלוסייה ועוברי אורח תוך שמירה על הטבע והסביבה ומניעת פגיעה באיזון האקולוגי.

בכל מקרה השצי"פים יבוצעו לפי תוכנית פיתוח עורכה ע"י אדריכל נוף.

א/2/4 בשטחים במדרון מעל 20%, על היזם להימנע מעבודות פיתוח מוגזמות (חפירה ומילוי) עקרית צמחיה קיימת ללא סיבה למזער הפגיעה בטבע ובנוף הסביבתי.

יש להתאים ולשלב תכנון וביצוע המבנה למדרון הקרקע הקיים.

א/2/5 היזם יימנע מזיהום מי תהום ע"י הפרדה מוחלטת בין מערכות ביוב ומי קולחין לבין מערכות ניקוז מים ו/או תת-קרקעיים.

א/2/6 ביצוע קווי ביוב יהיה בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה מערכות / מתקני ביוב יהיו תת-קרקעיות אטומות, יותקנו בפיקוח מלא של מתכנן ביוב והרשות המקומית להבטחת הפרדה מוחלטת ממי נגר.

קו הביוב יבוצע כחלק בלתי נפרד ממכלול התשתיות, כולל פתרון קצה לקו ביוב.

מוביל למט"ש, כאמור קו הביוב יהיה בקוטר מתאים לכמות מי קולחין בתוכנית עם שוחות במרחקים סבירים שיאפשרו לביקורת שוטפת, טיפול וניקוי מתאימים.

א/2/7 יש לנצל החומר המקומי המתאים לבניהאו לגינון באתר, במקרה ונוצר עודפים יש לפנותם באופן מיידי לאתרים מתאימים עפ"י הוראות הרשות המקומית.

אין להשאיר שטחים חפורים ו/או ערומות אדמה או פסולת באתר.

א/2/8 שילוט והכוונה: יותקן שילוט והכוונה בכניסה לשכונה עם שמות ומספרי דרכים, אזורי מגורים ואתרים שונים בסביבה. תוכנית השילוט תוכן ע"י אדריכל נוף מוסמך.

א/2/9 תנאים לקבלת היתר בניה:

א. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים.

ב. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש.

ג. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב בתעסוקה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה חוות דעת מקצועית, בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית, בהתאם להנחית מנהל התכנון- יוני 2009 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת המלצות חוו"ד יוטעמו בבקשה להיתר הבניה.

א/2/10 משטחי אחסון ללא קירוי: יש לציין מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית עפ"י דרישות הועדה המקומית.

א/2/11 פיתוח השטח: יש לציין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, גינון בתחום המגרש ושלבי ביצוע המבנים.

א/2/12 גדרות גובלות בדרכים ציבוריות: גדרות בחזית מגרשים לדרכים ציבוריות יהיו גדרות ממתכת עם פרופילים מלבניים. גדרות בגליון חס בטבילה ללא צביעה. מעקה פלדה מעל גדר בגובה עד 50 ס"מ. קטעי הגדר יהיו אופקיים. לכל אורך הגדר תהיה ערוגת צמחיה ברוחב מינימלי של 80 ס"מ.

הטיפול ההנדסי בהפרשי גבהים לרבות בשטחים מדרוניים מעל 20% יהיו נתמכים ע"י קירות תומכים (קיר כובד מסלעות, טרסות וקיר ניקוז וכוד').

- קירות מבטון יצופו באבן לקט מקומית.

- בניית קירות תומכים בגבהים שונים יבוצעו עפ"י תוכנית פיתוח כוללת פרסית קירות וגבהים הקשורים למערכות פיתוח גובלות, גובה ראש קיר יהיה 20 ס"מ מעל אדמה גננית לשמירת מי נגר ומניעת סחף.

- מעקות בטיחות ימוקמו על עד 1.20 מ'.

המעקות יהיו מרשת מרותכת, מתוקנות במגרות פלדה לא מחלידה.



4.1	מגורים ב'
ג	<p>ניקוז</p> <p>1. מערכת הניקוז תתוכנן תמיד על בסיס אגני היקוות הטבעיים של מתחמי התכנון והיא תשתלב במידה מרבית במערכת הניקוז הטבעית הקיימת על מנת לחסוך בעלויות. המערכת תכלול מובלים סגורים תת-קרקעיים המאפשרים כושר העברת מי נגר בחתך זרימה קטן יחסית ובמהירות גדולה, העמידים בשחיקה. האלמנטים הללו יאפשרו ניצול השטח העילי לכבישים וכו'.</p> <p>2. המטרה להעשיר את מי התהום יש לאסור על חיבור מזבי מי גשם למערכת הביוב (הדבר גם אסור ע"פ החוק). כן יש לבצע הכוונת מרזבים לבורות חלחול, הגדלת שיהוי המים בשטחים פתוחים וירוקים ע"י הצהרת המוצא ואמצעים נוספים המפורטים במדריך.</p> <p>3. בעת תכנון גאומטרי של תעלות יש לתכנן ע"פ שיקולים הנדסיים כלכליים ועל פי האילוצים הנובעים מתנאי השטח וכן ע"פ הצורך לשלב את התעלות בפיתוח הסביבתי, בנוסף לאפשרות של הקטנת ספיקות שיא במוצא, שיהוי מים וצמצום הסנה להצפות, בהתאם לתנאים.</p> <p>4. כחלק מהתכנון הכללי יש לעשות ניסיון לשמר שצ"פים ורצועות ירוקות לאורך דרכי מים טבעיות.</p> <p>5. הנוסף ניתן ניתן לעשות שימוש בשיטות המוצעות להלן:</p> <p>א. ריצוף חדיר חלקית</p> <p>ריצוף חדיר חלקית הינו כלי אפקטיבי להקטנת אחוז השטח האטום בכל מגרש. החדרת המים בסמוך למקום נפילתם, מקטינה את סך הנגר במורד.</p> <p>סוגים מקובלים:</p> <ol style="list-style-type: none"> שימוש בחומר חיסוי גרגירי (חצץ, טוף, חלוקי נחל, אספלט פורוזיבי). שימוש ביחידות ריצוף חלולות מחומר קשיח המשולבות במשטחי דשא או חצץ. שימוש ביחידות ריצוף אטומות המונחות על הרקע במרחק זו מזו. <p>ב. תעלות החדרה</p> <p>תעלה חפורה אל תוך הקרקע מלאה אבנים או חצץ (30-50 מ"מ), המקבלת את מי הנגר (רצוי דרך משטח דשא או עשב), ניתנת ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים. הנגר מחודד לקרקע דרך דפנות וקרקעית האבן.</p> <p>ג. רצועות סינון</p> <p>משטחי צומח שטוחים(דשא/עשב) בשיפוע נמוך של 1-1.5%, עודפי הנגר מוזרמים בזרימה משטחית. המטרה העיקרית היא האטת מהירות הזרימה והחדרת הנגר לקרקע תוך סינון ראשוני. רצועת הסינון כאמור בשיפוע נמוך לכיוון מוצא הניקוז, שיפועי רוחב הרצועה יהיו לכיוון הציר. ניתן להקים מחסומים לאורך רצועה כזו במרחקים משתנים בניהם כתלות בשיפוע הרצועה על מנת ליצור אוגרים מקומיים קטנים לויסות הנגר. המחסום ייבנה כסוללת עפר נמוכה. רצועות אלו ניתנות ליישום במסגרת שטחים מחלחלים ירוקים במגרשים, רצועות גינון ושצ"פים בצמוד למשטחים מרוצפים. ניתן למקם רצועות אלו גם בנקודות מוצא אגני ניקוז. יתרת הנגר תתנקז מתחת המגרשים בניקוז הכבישים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים ציבורים, מבנה טרנספורמציה לחברת חשמל.
4.2.2	הוראות



4.2	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות פיתוח פיתוח הש.צ.פ.</p> <p>תוכנית נוף ופיתוח של השחים הציבוריים תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לוועדה כחלק מתכנית ההגשה לאישור היתרי בניה, התוכנית תוכן בק"מ מתאים אשר תכלול קירות, גדרות, שערים ומעקות, מסלעות, שבילים, רחבות מרוצפות, מדרגות בגבולות המגרש, גובה הקרקע הסופיים במגרש, כיווני ניקוז, נישות למיכלי אשפה, פילור, תקשורת וגז, מקדמי תצפית. התכנית היתר בניה יצוינו חומרי בניה, גבהים, חומרי גמר ואופן העיצוב.</p> <p>תוכנית פיתוח השטח תלווה אופייניים לכל רוחב/אורך המגרש ז"א מגבול המגרש למשנהו.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4.2	הוראות
4.5	מגורים ומסחר
4.5.1	שימושים
	<p>אזור מגורים משולב עם מסחר שכונתי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים. - מועדונים חברתיים ופרטיים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. - יותר בניה קומה מסחרית בקומת קרקע בלבד, ניתן לסחור בכל מסחר שלא מהווה כל מטרד או זיהום או רעש לסביבה, אסור לסחור בחומרי הדברה וחומרים מסוכנים אחרים. באזור זה יותר הקמת גשר / רמפה בקו 0.0 ללא נסיגה, תחבר הדרך עם המבנה. תנאי למתן היתרי בניה לשימוש מסחר הינו אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
4.5.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות כפוף להוראות בסעיף 4.1.2</p>
4.6	מסחר ותעסוקה
4.6.1	שימושים
	יותר הקמת מבנים לתעסוקה ומסחר כולל שירותים נלווים אשר לא מהווים מטרד ולא מושפעים מהשימוש בבית המטבחים. הסמוך לפי תכנית ג/19786.
4.6.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4.6	מסחר ותעסוקה
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם לנספח עיצוב ארכיטקטוני אשר יערך ע"י אדריכל מוסמך.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי על רקע תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים המיועדים לבניה. 2. שטחים המיועדים לחניה טעינה ופריקה. 3. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים. 4. גובה מבנים מוצעים. 5. מיקום מכלי אשפה. 6. כניסה ויציאה למגרש. 7. חניה דרכי גישה ומערך תנועה. <p>סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית נוף ופיתוח ערוכה ע"י אדריכל נוף מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פריסת קירות ו/או גדרות מסביב למגרש סוגי הקירות, חומר ציפוי, גוון ופרטים אופייניים וכו'. 2. הנחיות והוראות בנושא עיצוב צמחי לרבות סוגי צמחיה, נטיעות ותאורה, מערכת השקיה והוראות טיפול המדרונות במידה וקיים. 3. מיקומם של מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאיים תוך השתלבותם בפיתוח השטח.
ד	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>(עיקרי הטיפול הארכט' והנופי)</p> <p>תמיכת השטח החפור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ביצוע קירות תומכים מדורגים מחופים באבן מקומית, ייבנו בהתאם לגבהים ופריסה מדידים. 2. מבנים עתידיים יהיו חלק מתמיכת השטח החפור, ייבנו בחזות ייצוגית ומטופחת ובעלי גוון אשר ישתלב עם הסביבה. 3. תכנון זרימת מיטבי מי נגר יכוונו לשטח המגונן, העודף יכוון לדרך הציבורית, ומשם לערוץ ניקוז טבעי קיים דרומית השטח.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ul style="list-style-type: none"> - תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, להנחת דעת מהנדס הוועדה. - בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, כתנאי למתן טופס 4. - תנאי לקבלת היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. - היתרי הבניה שיוצאו מכוח תוכנית זו ייעמדו בהוראות תמ"א 38 ותקן ישראלי 413. - תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 - תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור האגף לאיכות המים מרשות המים. - תנאי למתן היתר בניה הריסת הסככות בצד המזרחי והדרום מערבי של התוכנית. - תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית מפורטת לטיפול ארכיטקטוני ונופי לוועדה המקומית.



4.6	מסחר ותעסוקה
	<p>- תנאי למתן טופס איכלוס ביצוע הטיפול הארכיטקטוני והנופי.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז.</p>
ו	<p>חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הגשת תכנון של הסדרי החניה לרבות תכנון רמפות, משטח חניה, משטח פריקה וטעינה הסדרי כניסה ויציאה הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
ז	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
ח	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלקי בתוספת השנייה למתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ט	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב ארכיטקטוני:</p> <p>המבנה יתוכנן ע"י אדריכל, כך שיתאים את אופי המבנה לסביבת המגורים הקיימת בהתחשב בחומרי בניה, גובה, פתחים וגוון המשתלב עם הסביבה ובהתאם לנספח הנחיות הארכיטקטוניות.</p>
י	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תוכנית פיתוח תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים טכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול עפ"י דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>פסולת בניין:</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות</p>



מסחר ותעסוקה	4.6
<p>התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה יהיה פינני ערימות הפסולת המתאים בתחום התוכנית. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה פינני ערימות הפסולת הנמצאים בתחום התוכנית. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה אותו ניתן יהיה לקבל במשרדי הוועדה, במחלת הרישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת הקבלן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש קרקע בתוכנית להלן טבלת יחוס:</p> <p>מבנה משרדים . ----- לפחות 10 טון</p> <p>מסחר ותעשייה קלה ומלאכה. ----- לפחות 6 טון</p> <p>6. הוראות נוספות למתקני אשפה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נפח מתקן פינני פסולת יבשה דרוש לא פחות מ-240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש (נישה מיועדת למטה זו). - מתקן מיועד לקרטונים בנפח לא יפחת מ'6- מ"ק. - קלוב למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח לא יפחת מ' 2- מ"ק. - מתקנים הנ"ל יותקן במרחק עד 100 מ' לשירות הולכי רגל מהבניה המוצעת. - פחי האשפה/ מיכלית פסולת יוצבו במובלעות / נישות המיועדות להם, שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3		(2) 4	(1) 13	4	42	130.1			24	106.1	400	182, 154	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3		3	(1) 14	4	45	84			12	72	500	250	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	3	3	3		3	(1) 14		45	84	(4) 42		6	36	500	250	מסחר	מגורים ומסחר
(7) 0	(7) 0	(7) 0	(7) 0	(5) 1	5	(1) 24		100	184	(6) 100	(5)	60	124	1000	101	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה

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) ללא יציאת גג או גג רעפים.
- (2) כולל קומת עמודים.
- (3) תותר רמפת ירידה לחניה תת-קרקעית בקו אפס.
- (4) שטחי בניה לחניה.
- (5) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (6) שטחי שרות לחניה תת-קרקעית בכפוף להוראות סעיף 62אא (15) לחוק התו"ב.
- (7) חניה תת קרקעית תותר ללא נסיגה מגבולות המגרש.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ביוב- שפכים : אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>	<p>6.2</p>



<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>
<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.4</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.5</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 190,189,188 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.</p>	
<p>6.7</p>	<p>הריסות ופינויים</p>
<p>א. מבנה /גדר המסומן להריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה /גדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים /גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית.</p>	
<p>6.8</p>	<p>מבנים קיימים</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>מבנים קיימים</p> <p>הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו, ע"פ קו המתאר הקיים של המבנה. ב. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>ניקוז</p> <p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.9</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>סילוק עודפי עפר: היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	<p>6.10</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</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: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר-לפני הוצאת ההיתר. ב. 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). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטפס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי ב. בהעדר איזון</p>	<p>6.11</p>

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	<p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6.12	עתיקות
	<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 הועדה 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוכנית זו הינה חלק מתוכנית ג/19786 ו בבכ/מק/15421/4 וכפופה לשלביות הקבועה בהם בשינויים המחייבים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-7 שנים מיום אישור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים

תכנית: 260-0667220 - ב/בכ/מק 25/18/15421-איחוד וחלוקה והסדרת שטח תעסוקה בענה

מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין																					
תאריך החתימה	חתימת הבעלים	חלק בבעלות	יעוד	שטח במ"ר	מגרש תמורה	יעוד	שטח במ"ר	מגרש	חלקים בבעלות	הערת אוהרה סעיף 126	ת.ז.	בעלים	שטח כלול בחלוקה במ"ר	שטח רשום / שטח תא שטח	תא שטח	חלקה	גוש	מס"ד													
		בשלמות	מגורים ב'	7,327.0	154	מגורים ב' 2	8,407	154	בשלמות		35576941	חורי איבתהאג	בשלמות	8407	154	18974		1													
										בית מטבחים דבאח בע"מ	50247071	בולוס גולית																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	28236990	טנוס קטף																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	29860244	בולוס נרימאן																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	34330472	חזאן שירין																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	66569054	מחיל בולוס הווידה ודיעה																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	56923089	בולוס גיון																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	58977398	בולוס חוסאם																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	35454644	בולוס ודאד																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	513823187	בית מטבחים דבאח בע"מ																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	27542778	באסם דבאח																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	50543388	טאהא מוחמד ג'בר																			
										בית מטבחים דבאח בע"מ	54387402	יאסר ח'אזן ח'אזן																			
										מגורים ב' 2	492	182							מגורים ב' 2	492	182	בשלמות	אולם בעלים במושע כמו בתא שטח 154 - וזאת בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה מאושרת חלקה ולאחר עדכון בעלויות בהתאם לרישום עדכני בטאבו	בשלמות	492	182	2				
		מגורים ומסחר	1,844.0	250	מגורים ומסחר	1,844	250	בשלמות		בשלמות	1844	250	3																		
		בשלמות	מסחר ותעסוקה	3,027.0	101	מסחר ותעסוקה	3,026	301	בשלמות		513823187	בית מטבחים דבאח בע"מ						4													
		בשלמות	שצ"פ	416.0	604	שצ"פ	189	302	מועצה מקומית				3,838 ³	5473	7 ²	18974		4													
				919.0	624	דרך משולבת	1,576	200																							
				10.0	632																										
				דרך מוצעת	305.0	700	שצ"פ	351											604												
				דרך משולבת	1,231.0	901	שצ"פ	517											629												
					704.0	902	שצ"פ	574											632												
					דרך מאושרת		184	700																							
					דרך מאושרת		121	1003																							
																															5
																				7											
																				8											
																				9											
																				10											
				17281.0			17,281																								

1 למעט חלקות מספר 7 ו-8, המספרים בעמודות החלקות הם מספרי תאי השטח בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה מאושרת מספר - בכ/מק/15421/5 והיא חלה על חלק משטח תכנית החלוקה דנן.

2 תא שטח זה משתתף באופן חלקי בתכנית החלוקה, לאחר בדיקה במסמכי תכנית האיחוד והחלוקה ללא הסכמה, אשר במסגרתה תא שטח זה נוצר, לא נמצא נתון המצביע על השטח הכולל של תא שטח זה, בהתאם להוראות התכנית, שה"כ שטח ביעוד לדרך מוצעת (תאי שטח 1000-1003) עומד על סך 4.433 דונם.

3 לא כולל שטחים כלולים בתאי שטח אשר נוצרו עקב אישור תכנית "איחוד וחלוקה ללא הסכמה", המאושרת וחלה על חלק משטח חלקה 7 וחלק משטח תכנית החלוקה דנן (יתרת שטח חלקה 7, מהווה חלק מתאי השטח המשתתפים בתכנית, אשר נוצרו כמגרשי הקצאה, במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה מספר בכ/מק/15421/5).

עורך: שאדי אבוריש

811

מודד:

1946

שמאי: רושאן חכים

תאריך

מספר רשיון

חתומות