

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0227363

אלשוקפאן-חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 33 ו 34 בגוש 8754
בבאקה

חיפה

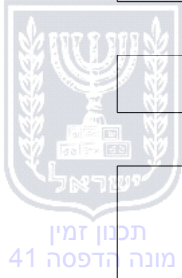
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התוכנית יזומה ע"י אחד מבעלי הקרקע לאפשר חלוקה לפי בעלות וחזקה על השטח, הקצאת שטחים לבעלים רשומים לצורך פישוט הליך הוצאת היתרי בניה ושינוי בתואי דרך מס 67.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אלשוקפאן-חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות
33 ו 34 בגוש 8754 בבאקה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
354-0227363

שטח התכנית
28.995 דונם

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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	254750
קואורדינאטה Y	703150

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בשכונה הצפון מזרחית של באקה - שכונת אלשוקפאן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרבייה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרבייה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלשוקפאן	באקה אל גרבייה

שכונה שכונת משפחת קעדאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8754	מוסדר	חלק	26, 33-34	

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/ במ/ 361	34 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2000	3430	4879	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בנייה	שינוי	ענ/ במ/ 361



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלים קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		17	15/01/2018	מוחסן זחאלקה	05/02/2018		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		4	15/01/2018	מוחסן זחאלקה	05/02/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	21/05/2015	סלים קטאוי	14/07/2017		לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	01/04/2015	גסאן עבדאלחי	17/08/2016		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	02/06/2014	סלים קטאוי	14/07/2017		לא

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 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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	מוראד קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6381883	04-6381883	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, מוראד קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6381883	04-6381883	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהמים קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6381883	04-6381883	
בעלים		גיודאת קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6381883	04-6381883	
בעלים		מוראד קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6381883	04-6381883	
בעלים		עלי קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6381883	04-6381883	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סלים קטאוי	21363	סלים קטאוי	זמר	ביר א סכה) (1		09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	האני ביאדסה	1027		באקה אל גרבייה	אלחירבה		04-6386324	04-6386324	
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	מרכז הכפר		04-6355005	04-6355005	
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן עבדאלחי	39752		טירה	דרך יפו		09-7932012	09-7935920	

(1) כתובת : ת.ד. 3270.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה ? חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עירון.

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

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 26, 33, 34 בגוש 8754 . הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
2. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים .
- ב. שינוי בקוי בנין.
- ג. שינוי גודל מגרש מינימלי
- ד. שינוי בהוראות בדבר בינוי.

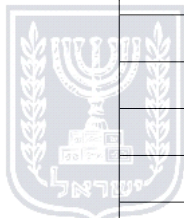


תכנון זמין
מונה הדפסה 41

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101, 100
דרך מוצעת	102
דרך משולבת	203 - 200
חניון	501, 500
מגורים א'	34A, 34B, 33 - 10
שטח ציבורי פתוח	402 - 400



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	21 - 19
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	201, 200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	23, 21, 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	402 - 400
להריסה	דרך מאושרת	101, 100
להריסה	דרך משולבת	202 - 200
להריסה	דרך משולבת	202, 201
להריסה	חניון	501, 500
להריסה	מגורים א'	30 - 23, 21 - 19, 17, 16, 13
להריסה	מגורים א'	30, 26, 25, 16
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402 - 400
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,023.5	6.98
דרך משולבת	1,851.8	6.39
חניה ציבורית	468.5	1.62
מגורים א'	21,644	74.65
שטח ציבורי פתוח	3,008	10.37
סה"כ	28,995.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,894.86	6.53
דרך מוצעת	128.65	0.44
דרך משולבת	1,900.22	6.55
חניון	431.33	1.49
מגורים א'	21,632.67	74.61
שטח ציבורי פתוח	3,008.12	10.37
סה"כ	28,995.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים חד ו-דו משפחתיים. בתי טוריים בעלי חזית אתידה. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית. באישור הועדה המקומית חנות לספוק הצרכים היומיומיים של תושבי המקום.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי אזור מגורים א' חלות על תכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גינון מתקנים למשחקי ילדים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי שטח ציבורי פתוח חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח הנ"ל כל בניה שהיא פרט להנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי דרכים חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות, מיועדים להריסה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות, מיועדים להריסה.



4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי דרכים משולבות חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים המשולבות הקיימות, מיועדים להריסה.</p>



4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	חנית כלי רכב ותנועת הולכי רגל
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי חניונים חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח החניון כל בניה שהיא, פרט בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי החניונים הקיימים מיועדים להריסה.</p>



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	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כולל			
4	3	3	3	3	11.5	11	40	5	60	(1) 1886.9	10	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(2) 384.58	11	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	5	40	5	60	(3) 841.07	12	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	6	40	5	60	(4) 939.96	13	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	6	40	6	60	(5) 955.8	14	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	7	40	5	60	1103	15	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	7	40	5	60	(6) 1142.7	16	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(7) 349.62	17	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(8) 313.65	18	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(9) 443.51	19	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(10) 562.38	20	מגורים אי'
4	3	3	3	3	11.5	7	40	5	60	(11) 1147	21	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(12) 635	22	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	7	40	5	60	(13) 1146.7	23	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(14) 626.31	24	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	9	40	5	60	(15) 1558.3	25	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(16) 499	26	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	5	40	5	60	(17) 798.12	27	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	6	40	5	60	(18) 1109.8	28	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	6	40	5	60	(19) 958.94	29	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(20) 543.4	30	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	5	40	5	60	(21) 798.12	31	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	(22) 657.28	32	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	7	40	5	60	(23) 1101.8	33	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	537	34A	מגורים אי'
3	3	3	3	3	11.5	2	40	5	60	556	34B	מגורים אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנייה למבנים קיימים יהיו לפי הקיים בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (3) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (7) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (8) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (9) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (12) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (13) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (15) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (16) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (17) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (18) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (19) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (20) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (21) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (22) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (23) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת מונה הדפסה 41</p> <p>תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>

6.2	דרכים וחניות
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית/רשות תמרור מוסמכת.</p> <p>ב. 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 /רשות תמרור מוסמכת.</p> <p>ג. פתרונות החניה ינתנו בתוך תחום המגרש ועפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב מקומות חניה)- תשמ"ג, 1983.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית/רשות תמרור מוסמכת.</p>

6.3	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>

6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>

6.5	חשמל
	<p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי</p>

6.5

חשמל

השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס 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.
מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם - 20.00 מ'

המרחקים בין העמודים עד 300 מ')




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




* 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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

	<p>6.5 חשמל</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה. ניקוז: ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה. אספקת מים: - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית. - שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס. - לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה. - לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית. הרחקת אשפה: מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. 3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות</p>	<p>6.7</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>א. יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:</p> <p>א. 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>א. 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>

		<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. 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.</p>	
		<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
		<p>6.11 פיתוח תשתית</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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"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 והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
		<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה מעל בניין שקיים בקו בניין או מרווח אפס שהבניה תהיה בקיר אטום ובהסכמת השכן.</p>	
		<p>6.13 תנאים למתן תוקף לתוכנית</p> <p>1. תכנית זאת מתבססת על תשריט חלוקה מאושר מס' 125199 שאושר בישיבה מס' 190 מיום 17.06.2001 לגבי חלקות 26 + 34 בגוש 8754. (להלן התשריט המאושר).</p> <p>2. טבלת הזכויות בתשריט המאושר תהיה בתוקף, למעט במגרשים בהם שונה תוואי דרך מס' 67 כפי המתואר בתאי שטח מס' 10,11,12,19,20 ו' 21 בהתאם לתשריט התכנית.</p> <p>3. תכנית זאת אינה פוגעת בהיתרי הבנייה שהנפיקה הוועדה בחלקות הנכללות בתכנית.</p> <p>4. תא שטח מס' 34 בתכנית הינו חלק ממגרש 100 בתשריט המאושר ואין בתכנית זאת כדי לגרוע מהאיחוד שבוצע בתשריט המאושר.</p>	
		<p>6.14 מבנים קיימים</p> <p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.</p> <p>א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט.</p> <p>ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.</p>	

6.14 מבנים קיימים
ד. בנייה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.

6.15 היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.16 הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.

6.17 הריסות ופינויים
<p>- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות.	
2	הגשת ואישור תצ"ר	
3	הפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41