

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0467621

בני חמדאן- מגורים ומסחר

חיפה

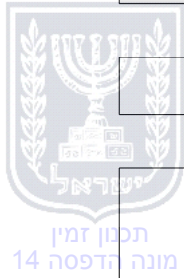
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2017

להפקיד את התכנית

13/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

המגרש נמצא במקום שהוא קרוב למכללת אלקאסמי שיש צורך במסחר ומשרדים לתת שרות לאוכלוסיה והסטודנטים בסביבה .



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בני חמדאן- מגורים ומסחר

מספר התכנית 354-0467621

1.2 שטח התכנית 0.786 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	203400
קואורדינאטה Y	703325

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בשכונה הצפונית של באקה - צפן אלדרדס- בסביבה שקיימים בה מוסדות חינוך ובריאות .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות : באקה אל גרבייה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרבייה	אלדרדס		

שכונה צפון אלדרדס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8765	מוסדר	חלק		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

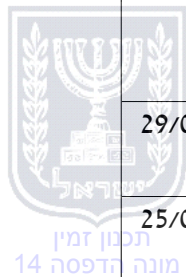
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 125	שינוי	שינוי ייעוד ממגורים למסחר	4279	1718	29/01/1995
ענ/ במ/ 360	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 360 ממשיכות לחול.	4884	3600	25/05/2000



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: 250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/03/2018	סלים קטאוי	16/03/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/03/2018	עבדאלרחמאן מחאמיד	16/03/2018	נספח החניה יהיה נספח מנחה למעט עיניין של סימון כניסה למגרש וטבלת איזון החניה.	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	01/01/2017	סלים קטאוי	24/01/2017		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

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	סאמר חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, סאמר חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		האני חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	
בעלים		העיסאם חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	
בעלים		חוסאם חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	
בעלים		חמדאן חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	
בעלים		סאמר חג אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381779	04-6381779	

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלים קטאוי		סלים קטאוי	זמר	זמר		09-8743019		alamarasalim@yahoo.com
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	עבדאלרחמאן מחאמיד	107070		אום אל- פחם	אום אל-פחם (1)	7	04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 7.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית 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**

הקמת בנין למסחר ומגורים בקרבת מרכז חינוכי מכללת אלקאסמי בבאקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1. שינוי יעוד אזור מגורים א' עם חזית מסחרית למסחר ומגורים.

2. הגדלת אחוזי בניה למסחר בתוספת 50% (393 מ"ר) ולמגורים בתוספת 40% (314.40 מ"ר) ומספר קומות מ-3 קומות ל-5 קומות.

3. קביעת זכויות והוראות בניה לתכנית זו.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ומסחר	10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' עם חזית מסחרית	786	100
סה"כ	786	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	786.44	100
סה"כ	786.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



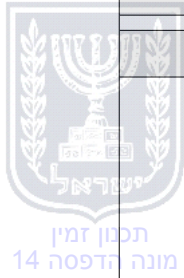
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר : בתי מגורים חד או דו דירתיים מבני עזר. קומת קרקע תשמש למסחר , בקומת א' משרדים , בקומות ב', ג ו-ד' מגורים. אחוז בנייה עיקרי מותר בשיעור של 150% משטח המגרש , אחוז בנייה מותר בקומת קרקע 40% ובקומות א', ב' ו-ג' 30% לקומה ובקומת ד' 20% משטח המגרש. קומת מרתף תשמש לחניית רכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה , ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. - למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. - היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות. - הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 250 שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש , התוכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה , תאורה ומתקנים הנדסיים . - השימושים המסחריים במגרש יהיו בקומת קרקע ושטחם העיקרי לא יעלה על 40% מסך זכויות הבנייה . - השימושים למשרדים יהיו בקומת א' ושטחם העיקרי לא יעלה על 30% מסך זכויות הבנייה. - פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. - תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות
5 (4)	4	4 (4)	4	1	3 (3)	20.8	5	46	98	18 (2)	80 (1)	786	10	מגורים ומסחר	
5 (4)	4	4 (4)	4	1	2	20.8		46	162	80 (7)	12 (6)	70 (5)	786	10	מסחר ומשרדים

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:

השימושים המותרים באזור מגורים ומסחר : בתי מגורים חד או דו דירתיים מבני עזר. קומת קרקע תשמש למסחר, בקומות א' משרדים, בקומות ב', ג ו-ד' מגורים. אחוז בנייה עיקרי מותר בשיעור של 150% משטח המגרש, אחוז בנייה מותר בקומת קרקע 40% ובקומות א', ב' ו-ג' 30% לקומה ובקומת ד' 20% משטח המגרש. קומת מרתף תשמש לחניית רכב פרטי למגורים ולמסחר ומשרדים..

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30% לקומת ב', 30% לקומת ג' ו- 20% לקומת ד'..
- (2) 6% לכל קומה.
- (3) 3 קומות מגורים מעל שתי קומות למסחר ומשרדים.
- (4) אפס לקומת מרתף (חניה).
- (5) 40% משטח המגרש מסחר בקומת קרקע ו 30% משטח המגרש למשרדים בקומת א'..
- (6) 6% לקומת קרקע ו 6% לקומת א'..
- (7) ישמש לחניה לכל היעודים..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	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. ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה. נספח החניה יהיה נספח מנחה למעט עניין של סימון כניסה למגרש וטבלת איזון החניה.
6.3	איכות הסביבה
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים: א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 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. ג. הגשת תכנון למערכות האוויר של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוויר תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוויר ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. 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.

6.3

איכות הסביבה

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.

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.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

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.

6.4

חשמל

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 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.

מציר הקו מהתיל 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'



חשמל	6.4
- 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 * 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 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.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
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 ממני גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת-קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשיעור רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.	



6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
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.	
6.6 פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.7 פיתוח תשתית	6.7
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 קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), וצינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	
6.8 שרותי כבאות	6.8
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.9 תנאים למתן היתרי בניה	6.9
א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע. ג. תנאי למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית.	



6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	ד. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. ה. היתר בניה יינתן בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות.
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.
6.11	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.12	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת התשתית	
2	הוצאת היתר בניה ראשון יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב, ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות.	
3	ביצוע עבודות בניה	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14