

הוראות התכנית

תכנית מס' 0724666-354

הרחבה דרומית גת שינוי תכנון וחלוקה חדשה ללא הסכמה

חיפה

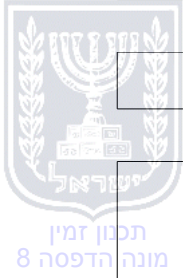
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי תכנון וחלוקה חדשה ללא הסכמה בגוש : 8841 בחלקות : 13-14 על מנת לאפשר הקצאת מגרשים לבעלים עפ"י זכויות במקרקעין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 הרחבה דרומית גת שינוי תכנון וחלוקה חדשה ללא הסכמה

מספר התכנית 354-0724666

1.2 שטח התכנית 16.925 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2)

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	203600
קואורדינאטה Y	699650

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גית - חלק מתחום הרשות: גית

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה דרומית גת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8841	מוסדר	חלק	13-14	

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
354-0321794	400, 300, 101, 100, 32, 31, 26, 25, 21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/11/2017	1101	7615	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0321794 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0321794



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				זיאד קעדאן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		זיאד קעדאן		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	09/10/2019	ערפאת קיואן	09: 13 26/10/2019	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	21/10/2019	ערפאת קיואן	09: 13 26/10/2019	חוות דעת שמאי	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/10/2019	זיאד קעדאן	09: 12 04/11/2019	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	19/09/2019	מוואפק ותד	08: 29 25/09/2019	נספח תנועה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/02/2019	זיאד קעדאן	12: 03 20/03/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	
	פרטי	פוזיה נאצר			ג'ת	(2)				
	פרטי	אמנה ותד			ג'ת	(3)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 510.

(2) כתובת: ת.ד. 902.

(3) כתובת: ת.ד. 380.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ.ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	
פרטי	פוזיה נאצר			ג'ת	(2)				
פרטי	אמנה ותד			ג'ת	(3)				

(1) כתובת: ת.ד. 510.

(2) כתובת: ת.ד. 902.

(3) כתובת: ת.ד. 380.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף ביאדסי			ג'ת	(1)				
בעלים		גאזי ג'מל			ג'ת	(2)				
בעלים		עבדאלראזק ג'מל			ג'ת	(2)				
בעלים		שוקאת וותד			ג'ת	(3)				

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמנה ותד			גית	(4)				
בעלים		וגיה ותד			גית	(5)				
בעלים		פוזיה נאצר			גית	(6)				
בעלים		פאתנה שאיב			באקה אל גרבייה	(7)				

(1) כתובת: ת.ד. 510.

(2) כתובת: ת.ד. 350.

(3) כתובת: ת.ד. 73.

(4) כתובת: ת.ד. 380.

(5) כתובת: ת.ד. 75.

(6) כתובת: ת.ד. 902.

(7) כתובת: מאגיד שאיב ת.ד. 1880.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זיאד קעדאן		זיאד קעדאן	גית	רח 1		04-6381367		newara@012.net.il
	יועץ תחבורה	מוואפק ותד	113645		גית	(1)		077-3453052	077-3453052	mowafak.eng@gmail.com
	שמאי	ערפאת קיואן	4095241		אום אל-פחם	(2)			04-6375078	kewan.land@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2350.

(2) כתובת: א.א.פחם, שכי סולטאנה, ת.ד. 228.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הסדרת חלוקה חדשה לחלקות 13-14 בגוש 8841 ע"י הקצאת מגרשים לבעלים הרשומים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי תכנון תוואי כביש קיים .
- 2- איחוד וחלוקה ללא הסכמה .
- 3- יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	48 - 40
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	103 ,101 ,100
דרך מוצעת	102
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	47 ,44 - 42
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	102
להריסה	מגורים ב'	48 - 46 ,41 ,40
להריסה	שטח ציבורי פתוח	300
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך 24	1,917	11.33
דרך 25	1,571	9.28
מגורים ב'	10,642	62.88
שטח ציבורי פתוח	230	1.36
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות	2,565	15.16
סה"כ	16,925	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,647.96	15.72
דרך מוצעת	923.23	5.48
מגורים ב'	10,588.5	62.88
שטח ציבורי פתוח	228.67	1.36
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,452.18	14.56
סה"כ	16,840.52	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתים חד-משפחתיים ב. בתים דו-משפחתיים ג. בתים רב-משפחתיים ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית וזאת בתנאי שאינה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה) 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש. 4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה. 5. מעקות מעל גגות שטוחים 1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ. 6. מתקנים על הגג לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. 7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויי אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גנים ציבוריים, ושדרות. ומשחקים, מתקני תאורה, רחבות, ושבילים להולכי רגל,
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הנ"ל כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים

<p>4.4 דרך מוצעת</p>	<p>4.4</p>
<p>תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, נופש, לשימוש הקהילה, ובאישור הועדה המקומית. ב. שטח מיועד למשחקה, רחבות ושבילים להולכי רגל. ב. יותר שימוש לשצ"פ ומתקני משחקים והצללות.</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח א 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר. 3. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה. 4. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 5. לא תתאפשר גישה ומעבר מתא שטח המוגדר כשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור למגרשים הפרטיים .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	5	10	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	1926	40	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	4	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	810	41	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	2	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	464	42	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	2	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	464	43	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	2	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(2) 90	400	464	44	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	5	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	1047	45	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	4	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	868	46	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	7	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	1454	47	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	3	3	5	16	40	120	מ"ר	מ"ר	30	(1) 90	400	3144	48	מגורים ב'	מגורים ב'	
4	4	4			40	45					45	1000		400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	40	מגורים ב'	מגורים ב'
5	41	מגורים ב'	מגורים ב'
5	42	מגורים ב'	מגורים ב'
5	43	מגורים ב'	מגורים ב'
5	44	מגורים ב'	מגורים ב'
5	45	מגורים ב'	מגורים ב'
5	46	מגורים ב'	מגורים ב'
5	47	מגורים ב'	מגורים ב'
5	48	מגורים ב'	מגורים ב'
4	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- מתוך שטח היעוד המשולב שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ישמר לפחות 50% משטח היעוד כשצ"פ.
- יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
- יותר חנויות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
- קווי הבניין לבנייה קיימת ו/או תוספת מעליה תהיה לפי קונטור המבנה הקיים, כל בניה חדשה תהיה עפ"י הטבלה לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
- (2) יותר חנויות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
- (1) יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
- (2) יותר חנויות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>א. הבניה הירוקה למבני מגורים ו/או מבנים לצרכי ציבור יהיו לפי הוראות בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.</p> <p>ב. תותר בניה של גגות ירוקים על גגות המבנים בעיקר על מבנים לצרכי ציבור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חלוקה ו/או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תשריט חלוקה ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; ותואמת את התשריט. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תשריט החלוקה תוגש לוועדה מקומית לאישורה. 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>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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 לבנון, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p>	<p>6.6</p>

6.6

חשמל

3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת עם חברת החשמל.

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

ניקוז:

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה

סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15%

משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית

אספקת מים:

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים 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.

הרחקת אשפה:

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות

כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
ב. עצים לשימור:

- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה

6.9

שמירה על עצים בוגרים

המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



6.10

פסולת בניין

1. 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:

1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

1.3. 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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

3.2. בהעדר איזון -

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

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

4. עבודות שאינן טעונות היתר

4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



6.11

תנאים למתן היתרי בניה

א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.

ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.

ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

ד. ביוב:

חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.

ה. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית כל עוד לא תבוצע מערכת הביוב.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע בפועל של קווי התשתית הנדרשת (ביוב, ניקוז, חשמל וכו') וחיבורן למערכות העירוניות.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה חיבור המבנים הקיימים למערכות התשתיות העירוניות ולפתרון קצה.

ח. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה (שרון כרמל).

ט. לאחר אישור תכנית זו תוכן תשריט לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית



6.12

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

3. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. 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.



6.12	תשתיות
	במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.13	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תצ"ר	
2	סלילת דרכים והכנת תשתיות	
3	הנפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8