

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0752451

חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 46 גוש 8756 "שכנות אל באסה" באקה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

החלוקה נשוא תכנית זו מחולקת בפועל בין הבעלים אולם אין הסכמה פורמלית לחלוקה. התכנית מסדירה את החלוקה וזאת במסגרת חלוקה חדשה ללא הסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 46 גוש 8756 "שכנות אל באסה" באקה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0752451

שטח התכנית 1.2
14.117 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) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204700
קואורדינאטה Y	703475

1.5.2 תיאור מקום

צפון לקוון מזרח צפון ממרכז העיר באקה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרביה			

שכונה אל בסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8756	מוסדר	חלק	46	

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/ 125	46/4 - 46/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/01/1995	1718	4279	כפיפות לעניין שימושים, התכנית מהווה שינוי רק לעניין האמור בה . כל יתר הוראות ענ-125 ממשיכות לחול .	שינוי	ענ/ 125



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני ענבوسی				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני ענבوسی		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 34 15/03/2020	מחסן זחאלקה	23/02/2020	13		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		13: 40 13/04/2020	חוסני ענבوسی	12/04/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		13: 42 13/04/2020	עבד אל רחמן מחמיד	23/11/2020	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא		14: 23 15/03/2020	חוסני ענבوسی	20/02/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	עלי ענבوسی			באקה אל גרבייה	ואדי אלחירובי		04-6282395	04-6282395	
	פרטי	אחמד קעדאן			באקה אל גרבייה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באקה אל גרבייה 30100 שכונה אלמרדאווי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	עלי ענבوسی			באקה אל גרבייה	ואדי אלחירובי		04-6282395	04-6282395	
פרטי	אחמד קעדאן			באקה אל גרבייה	(1)				

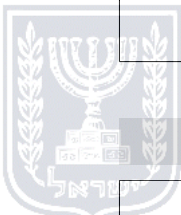
(1) כתובת: באקה אל גרבייה 30100 שכונה אלמרדאווי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עזבון המנוח נאגי חיליל נאגי מגי'אדלה			באקה אל גרבייה	אלבסה		04-6282395	04-6282395	
בעלים		עלי ענבوسی			באקה אל גרבייה	ואדי אלחירובי		04-6282395	04-6282395	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סובחי קייסי			באקה אל גרבייה	אם אלקאקי		04-6282395	04-6282395	
בעלים		אחמד קעדאן			באקה אל גרבייה	(1)				
בעלים		רשות הפתוח רשות הפתוח		500206545/חפ	חיפה	(2)		04-8645537	04-8630855	

(1) כתובת: באקה אל גרבייה 30100 שכונה אלמרדאווי.

(2) כתובת: רח' סל-ים 15 בניין א.ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חוסני ענבوسی		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	אם אלנור		04-6355005	04-6702606	moh_zahalkla@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף מחמיד	833		אום אל-פחם	(1)		04-6353510	04-6353510	sobhe1@bezqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אל רחמן מחמיד	107070		אום אל-פחם	(2)		04-6114077	04-6114077	segma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת: אום אל פחם מיקוד 30023.

(2) כתובת: מועאיה ת.ד. 459.

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 15

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	פירושה הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	פירושה 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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת חלוקה חדשה בחלקה .
יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימון ז' לחוק
- 1- שינוי בקוו בניו לבניינים קיימים .
 - 2- שינוי בגודל מגרש מגרש מינימלי
 - 3- הגדלת אחוזי בנייה עיקרי בשיעורה של 7%.
 - 4- הגדלת אחוזי שירות בשיעור של 5%



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מאושרת	201, 200
שביל	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	16 - 13, 11 - 8, 6 - 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	100
להריסה	דרך מאושרת	201, 200
להריסה	מגורים א'	16, 11 - 6
להריסה	שביל	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים מאושרות	1,190	8.43
מגורים א'	11,780	83.45
ש.ב.צ	1,147	8.13
סה"כ	14,117	100

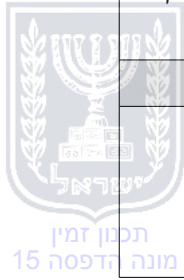
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,190.37	8.42
מבנים ומוסדות ציבור	1,146.42	8.11
מגורים א'	11,217.2	79.39
שביל	575.75	4.07
סה"כ	14,129.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי מגורים . 2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית . 3. מוסך חנייה או סככה למכוניות פרטיות . 4. באישור הועדה המקומית חנות לספוק הצרכים היומיומיים של תושבי המקום . 5. גינה פרטית לדיירי הבית .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א- 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.</p> <p>ב- 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 .</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בניינים ציבוריים 2. גינות ציבוריות . 3. רחובות להולכי רגל . 4. מתקני נופש , מרגוע , נוי וספורט. 5. מקלטים ציבוריים. 6. תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א- יוגש לוועדה המקומית בעת הוצאת היתר בנייה תכנית בינוי ומראים בה ניצול לגבי כל בנייה ציבורית למגרש עם הקצאה מקום חניות לכל הבינוי הדרוש ערוך ע"י יועץ תחבורה</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל , מים, טלפון וקווי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א-תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל , מים, טלפון וקווי ניקוז וביוב .

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א- ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קווי חשמל, מים, טלפון וקווי ניקוז וביוב.



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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3) 4	3	3	3	(2) 3	(1) 14	4	30	5%	67%	690	1	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	4	30	5%	67%	746	2	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	5	30	5%	67%	839	3	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	4	30	5%	67%	700	4	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	5	30	5%	67%	833	5	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	3	3	3	(2) 3	(1) 14	6	30	5%	67%	1082	6	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	3	3	3	(2) 3	(1) 14	9	30	5%	67%	1462	7	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	3	3	3	(2) 3	(1) 14	2	30	5%	67%	478	8	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	3	3	3	(2) 3	(1) 14	3	30	5%	67%	665	9	מגורים א'	מגורים א'
(3) 4	3	3	3	(2) 3	(1) 14	3	30	5%	67%	650	10	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	2	30	5%	67%	455	11	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	2	30	5%	64%	430	12	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	3	30	5%	67%	637	13	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	2	30	5%	60%	477	14	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	3	30	5%	67%	605	15	מגורים א'	מגורים א'
(3) 3	3	3	3	(2) 3	(1) 14	2	30	5%	60%	455	16	מגורים א'	מגורים א'

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:

- א-קווי בניין בטבלה זו מתייחסים לבנייה מוצעת, כל בנייה חדשה תהיה כפופה לטבלה זו
- ב- קווי בניין למבנים קיימים לפי הקיים, וכל בנייה מעל מבנה קיים לא תחרוג מהקנטור הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל ק.עמודים.
- (2) מעל ק.עמודים מפולשת בגובה נטו 2.20 מ'.
- (3) או כפי שקיים.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית 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 התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2**חניה**

- א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש. (בתוך גבולות קווי הבנייה לעניין חניה מקורה)
- ב- תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התמ"ג ? 1983.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

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

6.4**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 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 במרחקים 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.

6.4	חשמל
	מציר הקו מהתיל הקיצוני
	2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך
	6.50 מ' 8.50 מ' מ"ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
	13.00 מ' 20.00 מ' מ"ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
	בשטח פתוח
	35.00 מ' ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.



6.5	תקשורת
	מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



6.6	ניהול מי נגר
	א. השטחים המיועדים לפיתוח? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
	1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
	1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
	1.3. מרבית מי הגשמים יפוננו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
	1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
	1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
	2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים? בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
	3. תכנון דרכים וחניות? בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	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.

חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.7
<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>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.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</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>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<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 בתא שטח מס. _____.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
פסולת בניין	6.9
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>	



6.9	פסולת בניין
<p>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.</p> <p>2. חובת גריסה ? היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי ? היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון</p> <p>3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.</p> <p>3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.</p> <p>הוועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר ? נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
6.10	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
6.11	פיתוח סביבתי
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל ? 1970.</p>	
6.12	פיתוח תשתית
<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 קוי 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 העיר.</p>	



פיתוח תשתית	6.12
<p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	

קולטי שמש על הגג	6.13
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	



שרותי כבאות	6.14
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.15
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



מבנים קיימים	6.16
<p>א-קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב-הועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק</p> <p>ג-בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים ..</p>	

היטל השבחה	6.17
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תצ"ר ואישורו	אחרי אישור התכנית
2	הוצאת היתירים	אחרי אישור התכנית
3	ביצוע תשתיות	אחרי הוצאת היתירים

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15