

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0568493

עתאמנה מוראד - הגדלת אחוזי בניה ומספר יח"ד דיור



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2020

להפקיד את התכנית לדיור

02/11/2020

יו"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

בעל הקרקע יוזם תכנית זו על מנת לתת פתרון חלקי לבעיית חוסר הדיור בישוב באקה אלגרבייה על ידי הגדלת אחוזי בניה ומספר יח"ד הדיור במגרש מ-5 יח"ד דיור ל-10 יח"ד דיור בחמש קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עתאמנה מוראד - הגדלת אחוזי בניה ומספר יח"ד דיור

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0568493

1.2 שטח התכנית 1.097 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	203479
קואורדינאטה Y	702298

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בשכונה המערבית של באקה אלגרבייה - אום אל רקארקי

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
		באקה אל-גרבייה	באקה אל גרבייה

שכונה שכונה מערבית באקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8774	מוסדר	חלק		8-9, 44

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
354-0388603	10 - 11, 300

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/06/2017	7065	7532	כפיפות לעניין חלוקה לצרכי רישום ולעניין הקצאת שטחי הציבור	שינוי	354-0388603
17/02/2020	3904	8696		החלפה	354-0579599
25/05/2000	3600	4884		החלפה	ענ/ במ/ 360



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלים קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלים קטאוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 04 08/10/2020	סלים קטאוי	05/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	13: 43 30/08/2020	סלים קטאוי	01/01/2016	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחניה	13: 25 01/09/2020	אבראהים עתאמנה	14/04/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	17: 46 06/10/2020	סלים קטאוי	27/08/2017	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	מוראד מוחמד עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6385376	04-6385376	amorad.office@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוראד מוחמד עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6385376	04-6385376	amorad.office@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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
מודד מוסמך	מודד	פיראס אלשיך	1441		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282544	04-6282544	ganemsurvey.eng@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	אברהמים עתאמנה	381218		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6383414	04-6383414	office@ascivileng.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הגדלת זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור המותרות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח המותר לבניה לשטחים עיקריים מ- 100% ל- 150%
2. הוספת קומת עמודים מפולשת בגובה לא יעלה על 2.20 מ'.
3. הוספת 3 קומות מגורים.
4. הגדלת מס' יחידות הדיור מ 5 ל-10 יח"ד.
5. קביעת גובה מבנה ומספר קומות.
6. הגדלת היקף שטחי השירות מ- 60% ל- 70%



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	11
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101

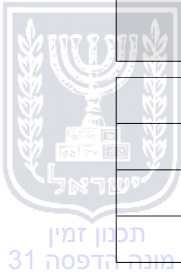
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	260.44	23.71
מגורים א'	838	76.29
סה"כ	1,098.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	259.83	23.66
דרך מוצעת	21.46	1.95
מגורים ב'	817	74.39
סה"כ	1,098.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, בתים חד או דו משפחתיים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>- מבני עזר יהיו בקומת העמודים המפולשת לפי הבינוי בתשריט ובתחום קווי בניה מותרים ולפי טבלת זכויות הבניה של תכנית זו.</p> <p>- 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>- 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	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות								
מגורים ב'	11	817	150	70 (1)	40	10	18	5 (2)	3	3	3	4

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) סה"כ שטחי שרות בקומות למגורים 30% ושטח קומות העמודים המיועדת לחניה ומדרגות 40% לכן סה"כ שטי שירות 70%.

(2) חמש קומות מעל קומת עמודים בגובה שלא יעלה על 220 ס"מ שתשמש לחנית רכב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <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 תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ג. חזיתות המבנה יהיו עם שכבת גמר- שליכט צבעוני או אבן ירושלמי כל זה כפוף להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ד. יוגדר בתכנית הבינוי שטח גינון שלא יפחת על 15% משטח המגרש. שטח זה ישמש רק לגינון וצמחיה.</p> <p>ה. על קירות התומכים בגבולות המגרש יושללו צמחיה מסוג גדר ירוק מטפס אשר יכסה רוב שטח הקירות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p> <p>ג. נספח החנייה המצורף לתכנית מחייב לעניין תקן החנייה ומנחה לעניין מיקום החניות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <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. החלוקה תהיה בהתאם לתכנית 0388603-354.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ'</p> <p>ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'</p> <p>ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב:</p> <p>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.</p> <p>ניקוז:</p> <p>ניקוז השטח ממני גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- 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.</p> <p>- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>1. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי באופן שלפחות 70 % מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו .</p> <p>2. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי , וכמפורט להלן :</p> <p>2.1. במגרשי המגורים לפחות 159 / 6 משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי , פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .</p> <p>2.2. 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 . 2.3. מרבית מי</p>



ניהול מי נגר	6.6
<p>הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>2.4 . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות , לאזורים ציבוריים .</p> <p>2.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>3.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה , השהיה והחדרה של מי נגרן 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 .</p> <p>4.תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<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>	

פסולת בניין	6.8
<p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), 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 שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <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 יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית .</p> <p>3.1. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</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>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.9</p>
<p>- מעהב"ט אינה מתנגדת להקמת התכנית. - לא נדרש סימון יום/לילה. - גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. - במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. - שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות: 1. בפקס למספר: 03-6065954 או במייל: air21@idf.gov.il 2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866 - כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית 354-0388603, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיישם בשטח. ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע. ג. כתנאי להיתר בניה יש להציג פתרון לחיבור המבנים למערכת הביוב המתפקדת של הישוב. ד. תנאי למתן היתר בניה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. ה. היתר הבניה יפוצל כך שתקבע שלביות, תחילה יותקנו מקומות החניה בתת הקרקע ולאחר מכן בניית המבנה. ו. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית בינוי למיצוי מלא של יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש. ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ח. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום התואם לתכנית מאושרת 354-0388603, על כל שטח החלקה 8, כולל הקצאת שטחי הציבור על שם הרשות המקומית. חריגה מהוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>כתנאי להוצאת היתרי בניה 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.</p>	



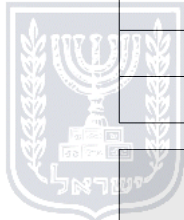
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31