

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0717678

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 8 ו 61 בגוש 8752 והעתקת שביל



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

התכנית יזומה ע"י עיריית באקה אלגרכייה במטרה עיקרית העתקת שבל למקום שמשמשים בו בפועל גישה למבנים הקיימים והוא סלול והגדלה באחוזי בניה עד 130% ( שטח עיקרי 100% ושטחי שירות 30% על קרקע ולפי תכנית מאושרת מס' 354-0579599



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 8 ו 61 בגוש 8752 והעתקת שביל

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0717678

שטח התכנית 1.2 14.396 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 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	205053
קואורדינאטה Y	702710

### 1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד המזרחי של הישוב באקה אלגרביה

### 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

שכונה שכונת משפחת מנסור

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8752	מוסדר	חלק	8, 61	62, 64

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



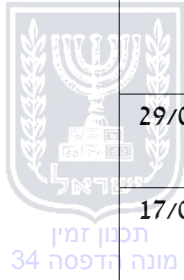
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 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	תכנית זו משנה רק את האמור בה בלבד.	4279	1718	29/01/1995
354-0579599	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 354-0579599. הוראות תכנית 354-0579599 תחולנה על תכנית זו.	8696	3904	17/02/2020



**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	טבלאות איזון והקצאה	09: 23 02/12/2020	מוחסן זחאלקה	15/11/2019	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	15: 45 02/12/2020	סלים קטאוי	08/07/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	05: 18 21/07/2019	סלים קטאוי	08/01/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383519	04-6383069	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6383519	04-6383069	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383519	04-6383069	
בעלים		בלאל עתאמנה			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6383514	04-6280753	
בעלים		לולו חוסני עתאמנה			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6383514	04-6280753	
בעלים		מוחמד טהה עתאמנה			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6383514	04-6280753	
בעלים		מוחמד סמיח עתאמנה			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6383514	04-6280753	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		סוהיר עתאמנה			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6383514	04-6280753	

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 ומודד מוסמך	מודד	ביאדסה האני	1027		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6386324	04-6386324	hbayadsi@yahoo.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	מרכז הכפר		04-6355005	04-6355005	
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן עבדאלחי	3975		טירה	דרך יפו		09-9735920	09-9735920	



## 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 34

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

- 1-הסדרת החזקה בין הבעלים על הקרקע וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- 2- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1.חלוקה חדשה ללא הסכמה.
2. שינוי בקווי בניין.
3. שינוי הוראות בקשר בינוי.
4. שינוי בגודל מגרש מינימאלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 20
קרקע חקלאית	300
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	101
שביל	102, 103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	14, 15, 19, 20
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	300
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	13 - 16, 19
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	102, 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	200
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	מגורים ב'	11, 12, 16, 18, 19
להריסה	שביל	102, 103
להריסה	שטח ציבורי פתוח	200
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	10 - 20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	102, 103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	666.74	4.63
מגורים א'	10,343.41	71.84
קרקע חקלאית	213.5	1.48
שביל להולכי רגל ולרכב	458.2	3.18
שטח ציבורי פתוח	2,715.31	18.86
<b>סה"כ</b>	<b>14,397.16</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	666.74	4.63
מגורים ב'	10,348.63	71.88

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.48	213.55	קרקע חקלאית
6.60	949.5	שביל
15.41	2,218.66	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>14,397.09</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתי מגורים חד או דו דירתיים בקומה אחת או בשלוש קומות או שלוש קומות על עמודים שגובהם לא יעלה על 2.20 ס"מ בכל מגרש. השימוש במבנה יוגבל לשימוש המתואר והמוגדר בהיתר הבניה. כל חריגה מהנ"ל בשימוש ובייעודו של המבנה יצריך הוצאת היתר חדש בועדה המקומית. לא יותר שימוש במבנה אשר יהווה לדעת הועדה המקומית או רשות מוסמכת אחרת, מטרד סביבתי. גדרות: הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות המגרש. על פי תכנית החלוקה המאושרת. ובסימון מיקומה בשטח על ידי מודד מוסמך. עיצוב הגדרות וחמרי הבניה יהיה לפי הוראות הועדה המקומית. גובה יהיה 1.20 מ' לאורך של 30 מטרים מצירי הדרכים הגובלות. גובה מקסימלי לגדרות בגבול הצדדי והאחורי של המגרש - 1.80 מ'. למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      בינוי ו/או פיתוח מספר בנינים על מגרש: ניתן לבנות יותר מבנין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תוכנית זו ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 5 מ' בין מבנים. אין בסעיף זה כל מניעה להקמת מבנה עזר שהותר לפי תנאי תוכנית זו. מספר יחיד לא יעלה על 3 יחיד. אחוז בניה מירבי: אחוז הבניה המירבי באזור זה יהיה 90% בתוספת 7% לפי המותר בחוק, משטח המגרש לא כולל מבנה עזר. תכסית קרקע מותרת תהיה בשיעור של 40% משטח המגרש. א. חניה: חניית מכוניות פרטיות של דיירי הבית תהיה במקום העמודים או במרתף הבנין. לכל יחידת דיור - מקום חניה אחד. גבה קומת העמודים - 2.20 מ'. התקנת מקומות חניה כנ"ל יהוו תנאי בהיתר הבניה. תותר הקמת מבנה חניה בנפרד במגרש בשטח של 25 מ"ר. - יותר קירוי בשתי חניות בלבד למגרש, אך ורק בחניה קדמית הנמצאת בפית המגרש, או כפי שיקבע בתכניות הפיתוח והבינוי. ב. תכסית: - יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מכל תכסית לצורך חלחול נגר עילי. גגות משופעים: תותר בניית גגות משופעים. - תותר בניית עליית גג בגגות משופעים. שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר שטח עיקרי ליחיד. ד. גדרות: - תותר בניית גדרות עד גובה של 1.80 מ' בגבולות המגרש ו- 1.40 מ' בחזית המגרש. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה. - תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש. ה. מרתפף ומבני עזר:</p>





<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
	<p>תותר בניית מרתף מתחת לכל קונטור קומת קרקע.</p> <p>קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.90 מ' מקסימום ויובטח בה אוורור מתאים.</p> <p>תנאי לבניית המרתף - פתרון מתאים לאוורור ולניקוז.</p> <p>מוצע כי במרתף יהיה מחסנים פרטיים לדיירים, מקלט, חניה פרטית, חדר הסקה וכיבוי.</p> <p>המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו והשימוש בו.</p> <p>הקירות החיצוניים של המרתף לא יחרגו מעבר לקו הקירות החיצוניים בהיקף הבניין שמעליו.</p> <p>שטח חניה פרטית עד 25 מ"ר לדירה יותר רק 5 מ"ר עבור מחסן ביתי לכל דירה.</p> <p>השטחים הנ"ל אינם כוללים שטח חדר המדרגות, חדר הסקה ומקלט.</p>



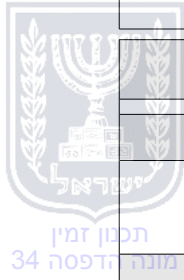
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אזור זה ישמש לחקלאות בלבד בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה . הקמת מבנים חקלאיים באזור זה כפופה לתעליכי רישוי בניה על פי חוק התכנון והבניה וההגבלות כפי שתקבע הועדה המקומית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אזורים מיוחדים</b>
	<p>מיועד לחקלאות, מרעה ויער וישמש גם לצרכי נופש על פי תכנית מפורטת כפי שתאושר ע"י הולק"ח</p>



<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>גנים ציבוריים, חורשות, ושדרות.</p> <p>מגרשי ספורט ומשחקים, מתקני ספורט, מתקנים לנופש, מרגוע ונוי.</p> <p>בתי שימוש ציבוריים</p> <p>מתקני מים, ביוב, תעלות ניקוז, מתקני חשמל וטלפון.</p> <p>אמפיתיאטרון פתוח, בימות להופעות, מתקני תאורה וכדומה.</p> <p>רחבות, ושבילים להולכי רגל, תחנות טרנספורמציה ותחנות שאיבה.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>ישמש לתנועת רכב והולכי רגל . תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל , מים, טלפון וקווי ניקוז .</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא פרט לזו המוזכרת בחוק פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
<b>4.5</b>	<b>שביל</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל . תיאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קווי חשמל , מים, טלפון וקווי ניקוז .
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אין לבנות בשטח השבל 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 השבילים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח %)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה					
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	6	40	30	30	100	748	10	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	8	40	30	30	100	1058	11	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	7	40	30	30	100	904	12	תתת מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	11	40	30	30	100	1422	13	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	11	40	30	30	100	1424	14	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	8	40	30	30	100	1050	15	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	9	40	30	30	100	1113	16	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	7	40	30	30	100	814	17	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	4	40	30	30	100	556	18	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	3	40	30	30	100	425	19	מגורים ומסחר	ב'	
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	1	3	13.5	8	7	40	30	30	100	829	20	מגורים ומסחר	ב'	

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

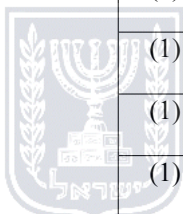
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

לגבי תא שטח מספר 10 היתר בניה למבנה הקיים יינתן רק למבנה הקיים בתחום תא השטח 10.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, 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><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <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>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>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.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ? 1970.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה</p>

<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה 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 לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. 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><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<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. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</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. 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>	
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p>	

ניהול מי נגר	6.6
<p>א. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>א. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערנת הניקוז.</p> <p>א. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקודם ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

חיזוק מבנים, תמ"א / 38	6.7
<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:</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> <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"</p>	

שמידה על עצים בוגרים	6.8
<p>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 הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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	6.9
<p>א. 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, 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 הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון-</p> <p>- 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 התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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>	



פיקוד העורף	6.10
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

פיתוח סביבתי	6.11
<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</p>	

6.11	פיתוח סביבתי
	<p>המקומית. ג. נגר עילי תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. 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'. 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 הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות 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. 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. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>הריסת בפועל לכל גדר חורגת לתחום ה-ש.צ.פ. ובניית גדר מפרידה בין היעוד הציבורי ליעוד מגורים (תנאי לטופס 4).</p>

6.14	זיקת הנאה
	<p>ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז</p>

6.15	מבנים קיימים
	<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>

6.16	היטל השבחה
	<p>- 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.</p>

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>6.18 הריסות ופינויים</b>	<b>6.18</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי.</p> <p>ב. להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.19</b>
<p>1. תנאי למתן היתר למבנה הקיים בתא שטח מס' 10 אישור פעולת איחוד וחלוקה עם חלקה מס' 7 לצורך אחידות המבנה הקיים בשתי החלקות.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר.	
2	פרסום הפקעות לפי סעיף 5,7,19	
3	ביצוע תשתיות.	
4	הנפקת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אשור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34