

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0688028

ג'סר אלזרקה-מתחם 6



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
יישובי הברון
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה על שטח בשכונה צפונית ביישוב ג'סר אלזרקה, קואורדינטות Y: 716600, X: 192150. בתחום התכנית קיימת בנייה לא חוקית שחדרה לתחומי דרכים ושטחים ציבוריים אחרים. תכנית זו הוכנה לצורך תיקון החריגות והסדרת בניה לא חוקית תוך שמירה על האינטרס הציבורי והיעודים הציבוריים. ליצירת צדק בין כלל הבעלים בתחום התוכנית, הוכנו וצורפו טלאות הקצאה ואיזון שמהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית. כפיצוי לניוד השב"צ לתא שטח מס' 21, התכנית מציעה הגדלת זכויות בניה בתא שטח מס' 12 כפיצוי לגריעה משטח החלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ג'סר אלזרקה-מתחם 6

353-0688028

מספר התכנית

29.404 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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) (8)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יישובי הברון

192150 קואורדינאטה X

716600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ג'סר אלזרקא-שכונה צפונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות: ג'סר א-זרקא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10398	מוסדר	חלק	59-63, 130-136	58

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 13



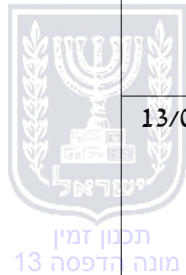
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 356	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 356 ממשיכות לחול.	4100	2281	13/04/1993
ש/ 730	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 730. הוראות תכנית ש/ 730 תחולנה על תכנית זו.	5061	1723	21/03/2002
ש/ מק/ 1226	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1226 ממשיכות לחול.	5572	4836	31/08/2006
ש/ 1240 / א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 1240 / א ממשיכות לחול.	6611	5406	20/06/2013
ש/ מק/ 1158	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 1158 ממשיכות לחול.	5362		03/02/2005
ש/ מק/ 733	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ מק/ 733. הוראות תכנית ש/ מק/ 733 תחולנה על תכנית זו.	4668		04/08/1998



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 53 31/12/2019	מוחסן זחאלקה	24/12/2019	34		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		13: 05 24/10/2018	חאזם יונס	17/09/2018	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית שומרון	זכרון יעקב (1)			04-6305522	04-6397765	mahamudm@vaada-shomron.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 58, זכרון יעקב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית שומרון	זכרון יעקב (1)			04-6305522	04-6397765	mahamudm@vaada-shomron.org.il

(1) כתובת: ת.ד 58, זכרון יעקב.

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
אדריכל ומורשה נגישות מתו"ס	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה		(1)	04-6356660	04-6356660	hazem@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(2)		052-8953546		natheer.ab@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(3)		050-4416154	04-6355005	moh_zahalka@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 486, עארה.

(2) כתובת: כפר קרע.

(3) כתובת: ת.ד. 474.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בניה שחורגת לתחום יעודים לשימוש ציבורי על ידי איזון וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית

- תוספת 20% לשטחי בניה

- הגדלת מספר יח"ד

- שינוי גובה מבנים ומספר קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	17 - 10
מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
שטח ציבורי פתוח	33 - 30
גן לאומי	50
דרך מאושרת	42 - 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	21
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	13, 12
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	33, 32
להריסה	דרך מאושרת	41, 40
להריסה	מגורים ב'	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	42 - 40
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	21, 20
מבנה להריסה	מגורים ב'	17 - 14, 10
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
גן לאומי ועתיקות	1,617	5.50
דרכים	3,875	13.18
מגורים א'	17,284	58.78
ש.ב.צ.	4,889	16.63
ש.צ.פ.	1,739	5.91
סה"כ	29,404	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
גן לאומי	1,617.32	5.50
דרך מאושרת	3,875.06	13.18
מבנים ומוסדות ציבור	4,888.86	16.63
מגורים ב'	17,284.22	58.78
שטח ציבורי פתוח	1,738.54	5.91
סה"כ	29,404	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים במבנים של עד שתי קומות, יכול שיהיו מעל קומת עמודים מפולשת. מסחר קמעונאי זעיר, מכולת, ירקות ופירות, מותר בקומת קרקע שאינה קומת עמודים מפולשת, במגרשים שחזיתותיהם אינם מסומנים בתשריט כחזית מסחרית, בחשבון שטח הבניה הכולל המותר, מותנה באישור לשכת הבריאות המחוזית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1- על יעוד זה יחולו הוראות וזכויות בניה המפורטות בטבלה מס' 5 להלן. 2- גובה קומה בבית מגורים לא יעלה על 3 מ'. 3- גובה קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 2.20 מ'.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 המתאימים לישוב.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. הבניה באזור זה תהיה כמפורט להלן בטבלת זכויות והוראות הבניה . ב. חובה להכין ולאשר תכנית בינוי לכל המתחם ע"פי תכנית זו. ב. תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ 8 מטר . ג. על פני תא שטח מס' 21 תותר כמסומן בתשריט התכנית, זיקת הנאה למעבר רגלי.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. שטח זה ישמש לגן ציבורי ומגרש למשחקי ילדים ונוער.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. שטח זה לא ישמש לבניה ו/או כל מטרה שאינה כלולה בפירוט השימושים המותרים לעיל. ב. על פני תא שטח מס' 32 תותר כמסומן בתשריט התכנית, זיקת הנאה למעבר רגלי.
4.4	גן לאומי
4.4.1	שימושים
	פתח אמת המים התת קרקעית מיועדים לשמש כגן לאומי בהתאם לתכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הבינוי יהיה בהתאם להוראות בתוכנית המתאר הארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע.
4.5	דרך מאושרת

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. תנועת כלי רכב והולכי רגל ב. הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש כללי	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
3	3	3	3	(2) 3	7	40	117%	10%	107%	(1) 400	13, 11, 10, 16, 15, 14, 17	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	3	3	(2) 5	11	40	130%	10%	120%	(1) 400	12	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	5	5	5	(4) 3		40	95	15%	80%	1000	21, 20	מבנים ומסדות ציבור	מבנים ומסדות 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:




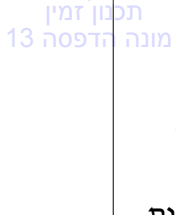
- (1) או כפי שקיים כהגדרתו בתכנית ש/מק/733.
- (2) תותר קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מטר..
- (3) או לפי רוזטה.
- (4) תותר קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' ..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.	
6.2	רישום שטחים ציבוריים	
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית ערערה כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ? 1965. המגרשים המוצעים ירשמו על שם בעלי החלקות הרשומות.	
6.3	היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
6.4	זכויות בניה מאושרות	
	שטח הבניה יחושב מתוך שטח המגרש נטו, לאחר הפחתת כל הפרשות לצורכי ציבור. חישוב שטח הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה תשנ"ב 1992.	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	
	1- לא תותר בניה על פי תכנית זו אלא אם הבקשה הוגשה כחוק ועל יסוד מדידה טופוגרפית מוסכמת של המגרש, גבולותיו הרשומים ושל העצמים העומדים בו ובסמיכותו, לרבות דרכים, עצים, קווי רשת ומבנים. 2- לא יינתן היתר בניה אם כל הפרטים בבקשה אינם תואמים את התנאים והסייגים המצוינים בלוח האזורים וברשימת התכליות. 3. תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה.	
6.6	מבנים קיימים	
	א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.	
6.7	טופוגרפיה/תוכנית מצבית	
	חובת הכנת תכנית מדידה: לא יוצא בתחום התכנית היתר בניה, אלא לאחר מסירת תוכנית מדידה לכל שטח המגרש בתחום התכנית. המדידה תערך ע"י מודד מוסמך, חתומה ע"י כל בעלי זכויות במקרקעין, ותפרט את הדרכים ואת שטחי הציבור.	
6.8	חלוקה ו/ או רישום	
	היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתשריטי חלוקה שיערכו על ידי מודד מוסמך ויאושרו כחוק. הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי חלוקה פנימית של חלקות למגרשים במסגרת תכנית חלוקה שתוכן כדלקמן: 1- התכנית תיערך על פי מפת מדידה ערוכה כחוק על ידי מודד מוסמך. 2- הסכמת בעלי החלקה. 3- הכפפת קביעות תכנית החלוקה לרשימת התכליות ולוח האזורים כנגזר לגבי החלקה/המגרש, ע"פי תכנית זו. 4- סימון השטחים	

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>המיועדים לצורכי ציבור על פי תכנית זו. 5- מתן גישה מדרך ציבורית לכל מגרש/חלקה. 6- סמטאות ושבילים המיועדים לתנועת כלי רכב, אך אינם מסומנים בתשריט כדרך, יירשמו בתכנית החלוקה כשביל פרטי פתוח ומשותף לבעלי המגרשים בחלקה, רוחבם לא יפחת מ 6 מטר.</p>
6.9	חשמל
	<p>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 מהנסד 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' 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. 6.9.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב. ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשהפה. ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית. 6.10. ניהול מי נגר 1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת</p>

<p>6.9</p>	<p>חשמל</p>
<p>הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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 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.</p>	
<p>6.10</p>	<p>תשתיות</p>
<p>התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול, הוראות המתייחסות לנספחים כאמור, ומבטיחות את קיומן המלא של הדרישות הנובעות מהן, ובכל מקרה יכלול: 1. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>	
<p>6.11</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
<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 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. 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 הבניין לרשת המים.</p>	
<p>6.12</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>1. 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 בינוי, 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, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 2. תכנון שטחים ציבוריים</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
	<p>פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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 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.</p>	
	<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
	<p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/ או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם ; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	
	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.14</p>
	<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 : 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. 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). 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. 3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, 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. 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>עתיקות</p>	<p>6.15</p>
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח,חיתוכי בדיקה,חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית,חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות</p>	

6.15	עתיקות
	כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.16	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו 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.
6.18	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	ברקע תשריט התוכנית המוצע מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי על פני תאי שטח 21+12 לטובת תא שטח 33



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

