

הוראות התכנית

תכנית מס' 1045145-354

18-8762 אבו טועמה אחמד

חיפה

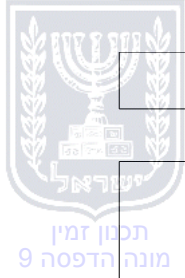
מחוז

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

מגרש המגורים המאושר עם בניה קיימת בהיתר, נשוא תכנית זו, הוקטן ב כ: 100 מ"ר עקב אישור תכנית אלשבסיה שהרחיבה את הדרך הצפונית הצמודה ב כ- 4 מטר על חשבון מגרש זה, דבר שהעלה את אחוזי ההפקעה בבעלותו של יוזם התכנית ל- 54.70% (בבעלותו 892 מ"ר, נשאר לו 404 מ"ר) ופגע קשות בפוטנצייל העתידי של המגרש. למרות שיוזם התכנית ימשיך לדרוש ולחפש אמצעים לקבלת פיצוי הולם עבור פגיעה זו במקרקעין שלו, אלה שהוא בשלב זה מקדם תכנית זו על מנת לשפר ולאפשר הקמת מבנה דירות ראוי חדש לו ולבנים ולבנות שלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

8762-18 אבו טועמה אחמד

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

354-1045145

מספר התכנית

0.404 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 (15), 62 א (א) 62 (16), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (8), 62 א (א) 62 (5), 62 א (א) 62 (7)

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	203600
קואורדינאטה Y	703062

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלשבסיה - מול מכללת אלקאסמי - 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

אלשבסיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8762	מוסדר	חלק		18

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
354-0080036	99

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/08/2017		8785	7572	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0080036 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0080036



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלי נאטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלי נאטור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 21 26/12/2022	עלי נאטור	22/12/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	12: 13 08/12/2021	עלי נאטור	07/12/2021	1	1: 200	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	אחמד אבו טועמה (1)		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	רח 31	6	050-2211612	09-7686737	AlinatAlina t@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אלשבסיה - חלקה 18 מול מכללת אלקאסמי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד אבו טועמה		באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	רח 31 (1)	6	050-2211612	09-7686737	AlinatAlinat@gmail .com

(1) כתובת: שכונת אלשבסיה - חלקה 18 מול מכללת אלקאסמי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinatalinat @gmail.com
	מודד	עמאד ביאדסי	1011	באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה	(1)		050-6349003	072-2820329	

(1) כתובת: מתחם ב-ס יסודי אלגזאלי באקה אלגרביה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

מטרת התכנית היא שיפור תנאי המגרש בכדי לאפשר הקמת מבנה מגורים ראוי ע"י הקטנת קו בניין קדמי והוספת 7% או 50 מ"ר הגדול מבניהם בשטחי הבניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעה/שינוי בקווי בנין עפ"י 62א (א) (4) .
2. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי עפ"י 62א (א) (7) .
3. הגדלת מספר יחידות דיור עפ"י סעיף 62א (א) (8) .
4. הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית ב - 7% עפ"י סעיף 62א (א) (16) .
5. שינוי בגובה מבנה והוספת שתי קומות עפ"י סעיף 62א (א) (4) .
6. שינוי בהוראות בדבר בינוי או עיצוב ארכיטקטוני עפ"י סעיף 62א (א) (5) .
7. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א (א) (15) .

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	404	100
סה"כ	404	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	404.06	100
סה"כ	404.06	100



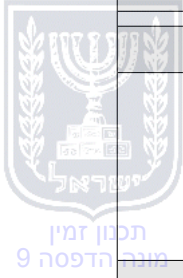
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים חד , דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות . ב. מבני עזר. ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים.
4.1.2	הוראות



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
											שרות						עיקרי
0	(3)	3	(2)	2	5	15	6	60	696.4	100%	282.8	(1) 413.6	404	1	20	מגורים ב'	מגורים 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

הוראות טבלה 5:

התוספת היא עפ"י סעיף: (16) (א)2: : במגרש המיועד לפי תכנית שאישרה הוועדה המחוזית למגורים בבניה שאינה בנייה רוויה ? בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הגדול, ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר;

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 90% מאושר + 7% או 50 מ"ר תוספת מכוח תכנית זו

$$.413.6 = 50 + 363.6$$

(2) לפי המסומן בתשריט ..

(3) לפי המסומן בתשריט.

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>6.1</p>										
<p>6.2 חניה</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>6.2</p>										
<p>6.3 חשמל</p> <p>1 הגבלת בניה לאורך קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין טעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת מונח זמין מונה הדפסה 9 הנחיות עם חברת חשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'	<p>6.3</p>
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'										
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'										
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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</p>	<p>6.4</p>										

<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"י 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.</p> <p>אספקת מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים 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 בניינים 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>6.5</p> <p>תקשורת</p> <p>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.</p>	
<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</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 בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>א. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שההייתם 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, שההייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p>	



		<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
		<p>6.7</p>	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>א.היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>(1)הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2)על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב.היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
		<p>6.8</p>	<p>סטיה ניכרת</p> <p>כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19/2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.</p>
		<p>6.9</p>	<p>פסולת בניין</p> <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 הבניין 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 אינרטיית.</p> <p>הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר</p>



<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר 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>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</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 סולריים), 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>	
<p>6.12 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.</p>	
<p>6.14 מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<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. א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים. בנייה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.</p>	
<p>6.15 הריסות ופינויים</p>	<p>6.15</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



6.15	הריסות ופינויים
	<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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית

