

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0754671

ניוד שטח ציבורי פתוח בגוש 8753 חלקה 28 בבקה אלגרביה

חיפה

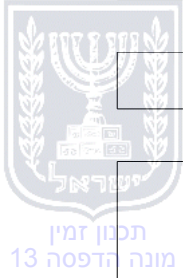
מחוז

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

יום התכנית, בעל הקרקע מבקש לשנות גבולות יעודים במסגרת חלוקה ללא הסכמה בכדי לאפשר ניצול זכויות בניה בתוך החלקה בצורה מיטבית ההולמת לחזקות בין בעלי הקרקע



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

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
נידוד שטח ציבורי פתוח בגוש 8753 חלקה 28 בבקעה אלגריה	

מספר התכנית	354-0754671
-------------	-------------

שטח התכנית	1.027 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204775
קואורדינאטה Y	703125

1.5.2 תיאור מקום**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 מרכז באקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק		28

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/במ/ 361	28/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
354-0579599	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	8696	3904		17/02/2020
ענ/ במ/ 361	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 361 ממשיכות לחול.	4879	3430		14/05/2000



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד תופיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד תופיק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	11/10/2022	מוחסן זחאלקה	21: 50 11/10/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/10/2022	מוחמד תופיק	11: 09 12/10/2022		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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	סממיר אבו חוסין (1)			באקה אל גרבייה	המרכז (העיר הישנה)	3 א	04-6457658		
	פרטי	אחמד מוחמד ח'שאן (1)			באקה אל גרבייה	המרכז (העיר הישנה)	12 ב	04-6701126		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מרכז.

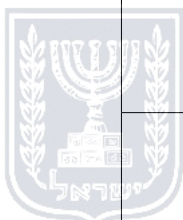
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סממיר אבו חוסין			באקה אל גרבייה	המרכז (העיר הישנה) (1)	3 א	04-6457658		
פרטי	אחמד מוחמד ח'שאן			באקה אל גרבייה	המרכז (העיר הישנה) (1)	12 ב	04-6701126		

(1) כתובת : מרכז.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	מודד	עדנאן אגבאריה	1051		מעלה עירון (1)			050-6487512		

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1044		כפר קרע	(2)	7	052-6585155		

(1) כתובת : מוסמוס.

(2) כתובת : כפר קרע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.



מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה לתכנון ובניה מחוז חיפה
ועדה מקומית	ועדה 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**

שינוי גבולות בין יעודים במסגרת איחוד וחלוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה ללא הסכמה
2. הקטנת קווי בניין למבנים קיימים
3. הקטנת קווי בנין עד אפס לשצפ
- תוספת 20 % בשטחי הבניה המותרים
4. תוספת יחידות דיור
5. שינוי הוראות בינוי על ידי הגדלת תכסית קרקע
6. תוספת שירות תת קרקעיים



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	28B
שטח ציבורי פתוח	28G
דרך מאושרת	28E

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	213	20.75
מגורים	647.71	63.09
שטח ציבורי פתוח	166	16.17
סה"כ	1,026.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	213.4	20.76
מגורים א'	647.71	63.03
שטח ציבורי פתוח	166.59	16.21
סה"כ	1,027.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או חלק מהמבנה העיקרי, סטודיו ו/או משרדים לבעלי מקצועות חופשים הגרים באותו בית, בנוסף לכך יותר להקים חנויות, מסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באישור הוועדה המקומית, תאסר הקמתם של מבני לבעלי חיים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח וחניה ומצוי זכויות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	פיתוח נופי וגנני ומתקני משחקים, ריהוט וספסלים, צמחיה ועצים כול נטיעות, מתקני ספורט, מעבר תשתיות תת קרקעיים תאורה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות לתחום השטח הציבורי תוכן תכנית פיתוח כתנאי לביצוע השטח הציבורי
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, מעבר תשתיות וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	דרכים בטרם סלילה ו/או ביצוע תוכן תכנית סלילה על ידי יועץ ומתכנן כבישים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	10	70	(2) 150		30%	120%	(1) 647	28B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שיושר על ידי הוועדה המקומית לפי תכנית בינוי שתוגש.
- (2) תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לצורכי שירות.
- (3) קומות אלו הינן מתחת לפני הקרקע.
- (4) או כפי שמסומן בתשריט או כפי שקיים לפי הקטן מביניהם.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

לבקשת להיתר לצורכי בנייה, תצורף תכנית פיתוח בהתאם למפורטת להלן:

תוכניות הפיתוח תוגש, בקני"מ 1:100 (או 1:250), ע"י תכנית מדידה מצבית מעודכנת.

במסגרת התכניות יסומנו: המבנה המוצע, קווי בנין, גבהים סופיים (כל 10 ס"מ), גבהי הכביש המתוכנן הצמוד למגרש, פתרונות הניקוז (באופן שלא יזרום אל מגרש השכן), מפלסי ומיקום חניות, תוואי קירות תומכים וקירות גדר תוך ציון גובהם, מסלעות, גדרות, מעקות, שבילים, סוגי הריצופים, כניסות ושערי כניסה לחצרות ולחניות.

תוכנית פיתוח תכלול:

1. פרישות מגרשים.
2. חתכים אופייניים של המגרש והמבנה
3. פרישת קירות
4. תכנית עבודות עפר
5. פרטי פיתוח

6.2**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.
2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.3**דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

6.4**חניה**

תנאי להוצאת היתר בנייה הבטחת מקומות חניה בתוך גבול המגרש בהתאם לתקנות החניה התשמ"ג 1983.

6.5**הפקעות ו/או רישום**

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

6.6

חשמל

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא יינתן היתר בניה לבנין 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 החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

3.0 מטר

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים

2.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים

5.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו

20.0 מטר

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)

35.0 מטר

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת

3.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .

אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

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.

6.7

ניקוז

א . השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-

א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע .

א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום .

א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .

א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .

א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה , השהייה 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 .

ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים



ניהול מי נגר	6.8
ניקוז ומי נגר עילי א. אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום ונגר עילי - מיכלי אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן. ב. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. ג. בכל מפעל ו/או בחצרות המפעלים יתוכנן מערך ניקוז שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. 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 מנכל משרד הפנים) "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: ? לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. ? תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: ? בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה ? בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	

6.11

פסולת בניין

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 וכמפורט להלן :-

א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).

א.3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ג. חציבה ומילוי.

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

בהיכדר איזון ?

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

ב. 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

6.12

פיתוח סביבתי

הסדרי הנגישות יבנו מותאמים לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם

תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים מעברים מתקנים שנעדו לשימוש הציבור הרחב

נגישות מבנה מגורים יותאמו לתקנות התכנון והבניה

שצפ"ים יתאימו לתקנון בכל מדרכה או דרך תשאר רצועת הליכה של 1.3 מ' לפחות

שיפוע צד מדרכה לא יעלה 1.5%

לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות שלא באמצעות מדרגות

6.13

פיתוח תשתית

כללי :-

* כל התשתיות ?כולל חשמל- יהיו תת-קרקעיות.

1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד

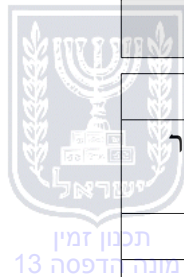
הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.



פיתוח תשתית	6.13
2. ניקוז : 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. 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, 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. כמוכן דרכים מאושרות ונגישות קיימת ודרכי גישה למגרשים יהיו לפי מצב מאושר ו/או לפי מצב קיים ו/או לפי חלקות דרך רשומות ו/או לפי זיקות הנאה רשומות ואשר יפותחו ויעניקי נגישות למגרשים ולבתים ללא שינוי. 4. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.	
שרותי כבאות	6.14
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים בהליך הרישוי	6.15
התנאים למתן היתרים לבניה חדשה בתחום התוכנית יהיה לפי תוכנית ע/ן 361 u ותכנית 354-0579599 וכמפורט בהוראותיהן.	
כתב שיפוי	6.16
היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.	
מבנים קיימים	6.17
על מבנים קיימים יחולו הוראות תוכנית זו , קווי הבניין יהיו כפי שקבוע בטבלת הזכויות ולפי המצב הקיים ביום הפקדת התוכנית.	



6.17 מבנים קיימים	6.17
על אישור בניה קיימת וחריגות קימות כאמור יוטל ויגבה היטל השפחה כחוק.	
6.18 מקלטים	6.18
לא יוצא היתר להקמת דירת מגורים אלה אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד .	
6.19	6.19
א.הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	
6.20 הריסות ופינויים	6.20
כל ההנחיות בדבר פינו והריסת גדרות / מבנים המסומנים להריסה בתכנית זו יהיו בהתאם להוראות התכנית מבקש ההיתר יבצע בעצמו את הפינוי ועל חשבונו .	



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשתיות	תנאי לכל בניה חדשה כיום תשתיות באישור הרשות המקומית
2	ביצוע הפקעות	
3	הוצאת היתרים	
7.2 מימוש התכנית		
תוך 10 שנים בערך -נתון מנחה בלבד		

