

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| | |
|---|-----------------------|
| משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה 08.08.2012 נתקבל | הוראות התוכנית |
| תיק מס' | תוכנית מס' ען/1067 א |

שם תוכנית: בית ספר חטיבה צעירה, ג'ת

| | |
|---|---|
| משרד הפנים הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה 22.07.2012 נתקבל | מחוז: חיפה מרחב תכנון מקומי: עירון סוג תוכנית: תוכנית מפורטת אישורים |
| תיק מס' | הפקדה |

| | |
|---|-------|
| שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' ען/1067 א הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.12.11 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית | הפקדה |
|---|-------|

| | |
|---|--|
| הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____ | הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/1067 א פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6288 ביום 31.8.11 |
|---|--|

| | |
|---|--|
| הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____ | הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/1067 א פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6288 ביום 31.8.11 |
|---|--|

דברי הסבר לתוכנית

היעוד הקיים של השטח עליו חלה תוכנית זו הוא שטח ספורט ו ש.צ.פ. לפי ג/1009 (תוכנית מתאר ג'ת מ-1986), כיום קיים בשטח בית ספר חטיבה צעירה במסגרת שימוש חורג מותנה בשינוי יעוד השטח לשטח למבנה ציבור. עיריית באקה-ג'ת יוזמת תוכנית זו במטרה להכשיר את המבנה הקיים ולאפשר פיתוחו והרחבת שימושים ציבוריים במגרש למטרות חינוך, תרבות וקהילה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית ספר חטיבה צעירה, ג'ת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ען/1067/א

מספר התוכנית

11,306 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 30.6.2012

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית ועדה מחוזית

• לפי סעיף בחוק 63

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון ואדי עארה

קואורדינטה X 700367
קואורדינטה Y 205608

1.5.2 תיאור מקום ג'ת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית באקה ג'ת

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

חדרה
ג'ת
ג'ורף
39
24

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8841 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 43 |
| 8831 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 21,39 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| | |
|----------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| לי"ר | לי"ר |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| | |
|-------------|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| לי"ר | לי"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|------|
| לי"ר |
|------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|---------|--------------------|
| 18/12/1986 | 3409 | שינוי יעוד, שינוי לתוכנית ג/1009 בתחום תכנית זו | • שינוי | 1009/ג |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|------------------|
| | ועדה מחוזית | אדרי' עלי נאטור | 18-03-2008 | | 19 | | • מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אדרי' עלי נאטור | 18-03-2008 | 1 | | 1:500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית | אדרי' עלי נאטור | 18-03-2008 | 1 | | 1:200 | • מנחה | נספח בינוי |
| | ועדה מחוזית | גסאן עבד אלחי | 26.06.2008 | 1 | | 1:250 | מנחה | נספח תנועה ותניה |
| | ועדה מחוזית | אדרי' עלי נאטור | 18.08.2008 | 1 | | 1:200 | מנחה | נספח פתוח נופי |
| | ועדה מחוזית | גסאן עבד אלחי | 19.03.2012 | 1 | | 1:250 | מנחה | נספח ביוב |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים התוכנית תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|------------|--------|------------|--------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקת (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| 8841-93 | | 04-6383069 | | 04-6286541 | מבנה העירייה | 500213541 | עיריית באקה-ג'ת | | | | |

| 1.8.2 יזם במועל | | | | | | | | | | |
|-----------------|--------|------------|-------|------------|--------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | סלולרי | פקס | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| alinat@gmx.li | | 04-6383069 | | 04-6286541 | מבנה העירייה | עיריית באקה-ג'ת | | | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|------------|------------|--------------|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| דוא"ל | סלולרי | פקס | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
| alinat@gmx.li | | 04-6383069 | 04-6286541 | מבנה העירייה | 500213541 | עיריית באקה-ג'ת | | | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|----------------------|--------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|---------------------------|-----------|
| דוא"ל | סלולרי | פקס | סלפון | כתובת | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | עורך ראשי |
| alinat@gmx.li | | 04-6383069 | 04-6286541 | מבנה העירייה | עיריית באקה-ג'ת | 0106928 | 059434829 | עלי נאטור | אדריכל | |
| eli@netvision.net.il | 09-7932012 | | 06-6384995 | ג'ת | | 40182 | | מורחמ גרה | מורד | |
| | | | 44915 4433 . ת.ד. | סידה 44915 | | | | נסאן עבד אלחי | מתכנן דרכים, תענה ותשתיות | יועץ תענה |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| | |
|----------------------|----------------------|
| מונח | הגדרת מונח |
| כמפורט בתכנית ג/1009 | כמפורט בתכנית ג/1009 |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מוסדות חינוך ומוסדות קהילה ותרבות בשטח שיועד בעבר לשטח ספורט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח ספורט לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. שינוי יעוד מ ש.צ.פ. לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
3. שינוי יעוד משטח ספורט להרחבת דרך.
4. שינוי יעוד משטח מסחר להרחבת דרך
5. שילוב שימושים ציבוריים נוספים, והרחבת שימושים קיימים שיהוו מענה לרווחת הציבור, התרבות והקהילה.
6. קביעת הוראות וזכויות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

11,200 דונם

סה"כ שטח התוכנית - דונם

| תערוג | סה"כ מצומצם בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאוסר | מצב מאוסר | עפ"י | סוג נתון כמותי |
|-------|---------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | | | | מ"ר | מגורים |
| | | | | | מס' יח"ד | |
| | | | | | מ"ר | דיור מיוחד |
| | | | | | מס' יח"ד | |
| | | | | | מ"ר | מסחר |
| | | | | | מ"ר | תעסוקה |
| | | 5,338 | 5,004+ | 334 | מ"ר | מבני ציבור |
| | | | | | חדרים | תיירות / |
| | | | | | מ"ר | מלונאות |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כמפים | | תאי שטח | יעוד |
|---------------|--|---------|----------------------------|
| | | 1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| | | 101 | דרך מאושרת |
| | | 201-203 | דרך מוצעת |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| אחוזים | מצב מוצע | | מ"ר | מ"ר | אחוזים | מצב מאושר | | יעוד |
|--------|----------|----------------------------|--------|--------|--------|-----------|-----------------|------|
| | מ"ר | יעוד | | | | מ"ר | יעוד | |
| 59.02 | 6,673 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6,099 | 6,099 | 53.94 | | שטח ספורט | |
| 2.06 | 233 | דרך מוצעת | 701 | 701 | 6.20 | | שטח ציבורי פתוח | |
| 38.91 | 4,400 | דרך מאושרת | 4,400 | 4,400 | 38.91 | | דרך מאושרת | |
| | | | 54 | 54 | 0.48 | | מסחר | |
| | | | 52 | 52 | 0.46 | | מגורים א' | |
| 100 | 11,306 | סה"כ | 11,306 | 11,306 | 100 | | סה"כ | |

4 יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | |
|--|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | בנינים ציבוריים לחינוך. |
| ב. | מוסדות קהילה ותרבות. |
| ג. | גינות ציבוריות. |
| ד. | שבילי הולכי רגל. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | <p>1. יחד עם הבקשה להיתר או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח המגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם בקשה להיתר בניה).</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס, ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה.</p> |
| ב. | <p>הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכלל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה</p> |

| 4.2 שם ייעוד: דרך | |
|-------------------|---|
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | תנועת כלי רכב והולכי רגל |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | <p>1. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, הוראות בניה של תכנית ג/1009 חלות לגבי דרכים ודרכים משולבות.</p> <p>2. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | צפיפות לדונם (מ"ר/דונם) | מספר יח"ד | אחוזי כוללים (%) | שטחי בניה | | מפלס לכניסה | | גודל מגרש/ מוער/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יער |
|-------|---------------|----------------------|---------------|------------|-----------------|-----------|-------------------------|-----------|------------------|-------------|-------|-------------|-------|-----------------------------|------------|----------------------------|
| | | שטחי בניה | סה"כ | | | | | | | מתחת לקובעת | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| 5 | או לפי התשריט | 5 | או לפי התשריט | 1 | 15.50 | 40% | ל"ר | ל"ר | 120% | 8007 | 40% | 2669 | 80% | 6,673 | 1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 5 | או לפי התשריט | 5 | או לפי התשריט | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | או לפי התשריט | 5 | או לפי התשריט | | | | | | | | | | | | | |

6. הוראות נוספות**6.1. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ה. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.2. ניקוז

ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותחוה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

6.3. הרחקת אשפה

מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.4. ביוב

כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש החיתר 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.

6.5. כבוי אש

כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.

6.6. אספקת מים

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.
- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.
- 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.
- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.

6.7. חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

| | |
|---|-------------------|
| א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים | 3.00 מ' |
| ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.00 מ' |
| ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 5.00 מ' |
| ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 20.00 מ' מציר הקו |
| ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) | 35.00 מ' מציר הקו |
| ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת | 1.00 מ' |
| ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד | 3.00 מ' |

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

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

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

6.8. היטל השבחה

- 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.

6.9. חניה

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

6.10. הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.11. סטייה ניכרת

כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס"ב - 2002.

6.12. קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.13. ניקוז משמר נגר

1. **השטחים המיועדים לפיתוח** – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 1.1. 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.
 - 1.2. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 1.3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 1.4. 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 הלחול 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.
3. **תכנון דרכים וחניות** – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.14. סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:
 - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - (1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - (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.
 2. **חובת גריסה** – היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 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. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- עבודות שאינן טעונות היתר** – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.15. חיזוק מבנים קיימים

- 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:

- (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.
- (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).

ב. היתר שינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.16. שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- 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.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.17. דרכים וחניות

לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.18. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תחיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.19. מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

6.20. עיצוב אדריכלי

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 הועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.21. פיקוד העורף

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

6.22. פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.23. פיתוח תשתיות

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. תנאי למתן היתר הבניה, 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.

6.24. שרתות פפאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------------|--------|
| 1 | מימוש החלוקה בפועל | |
| 2 | הכשרת מבנה קיים | |

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים .

8. חתימות

| | | | |
|-----------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------|
| תאריך: 27.02.2011 | חתימה: | שם: אדרי' עלי נאטור | מגיש התוכנית |
| מספר תאגיד: 500213541 | חתימה: עיריית באקה-גית-מחלקת הנדסה | שם: אדרי' עלי נאטור | |
| תאריך: 27.02.2011 | חתימה: | שם: אדרי' עלי נאטור | עורך התוכנית |
| מספר תאגיד: 500213541 | חתימה: עיריית באקה-גית-מחלקת הנדסה | שם: אדרי' עלי נאטור | |
| תאריך: 27.02.2011 | חתימה: | שם: | יזם בפועל |
| מספר תאגיד: 500213541 | חתימה: עיריית באקה-גית | שם: תאגיד: עיריית באקה-גית | |
| תאריך: 27.02.2011 | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: 500213541 | חתימה: עיריית באקה-גית | שם: תאגיד: עיריית באקה-גית | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | חתימה: | שם: תאגיד: | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | חתימה: | שם: תאגיד: | |

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עלי נאטור (שם), מספר זהות 059434829,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ען/1067 ששמה בית ספר חטיבת צעירה ג'ת (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום בנוי ערים מספר רשיון 0106928.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית וחנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטח היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עלי נאטור
אדריכל ומתכנן ערים
052-4743702

חתימת המצהיר

15.09.2012

תאריך

15/09/2012

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ער/1067

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 04-03-2006 בהתאם להוראות החוק והתקנות ^{בנעניין}

מ.ג. מודד המטולש
גרה מוחמד - מודד מוסמך
מ.ג. מוחמד
04-6384995
050-5495495

719
מספר רשיון

מוחמד גרה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 05-07-2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות ^{בנעניין}

מ.ג. מודד המטולש
גרה מוחמד - מודד מוסמך
מ.ג. מוחמד
04-6384995, 050-5404057

719
מספר רשיון

מוחמד גרה
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות ^{בנעניין}.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ג'סאן עבד אלחי (שם), מספר זהות 058962671,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ענ/1067 ששמה בית ספר חטיבה צעירה ג'ת (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית - נספח ביוב ויש בידי תעודה מטעם הטכניון (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


ג'סאן עבד אלחי
חתימת המצהיר

15.09.2012
תאריך