



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'ען/1188

שם תוכנית: שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים ומספר בקה אלגרביה

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
13. 09. 2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: עירון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>1188/ע</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>14. 9. 11</u> לאשר את התכנית. <u>901/ב</u> יו"ר הועדה המחוזית.</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1188/ע</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6250</u> ביום <u>14. 6. 11</u></p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	

התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש
התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש
התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש
התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש

התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש
התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש
התאחדות הסטודנטים
המרכז החדש

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית הינה תוספת ועיבוי באחוזי הבנייה המותרים וזאת בכדי לאפשר ניצול תכליות מותרות הן למסחר והן למגורים.

התוכנית מציעה הוספת תכלית מסחר ומשרדים במגרש הגובל למ.ע.ר ומרכז עסקים אשר לגביו הונפק היתר בנייה למגורים אולם כיום משמש למסחר בקומת הקרקע למסחר, ומקומות העליונות למשרדים ומגורים ע"פ היתר לשימוש חורג שניתן על ידי הועדה המקומית עירון..

התכנית מציעה הסדרת השימושים ככל שמתאימים ומשתלבים עם אופי הסביבה והובטחה חנייה מתאימה בתחום המגרש לכל התכליות המוצעות.

התוכנית תוואמת למדיניות העיבוי והצפוף וחיזוק המרקם העירוני בתוך הישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

ענ/1188

מספר התוכנית

2.148 דונם

1.2 שטח התוכנית

- מתן תוקף
-
-

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 1.6.2012

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק 62 א

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

קואורדינטה X 204/600
קואורדינטה Y 701/950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בשויות מקומיות

רשות מקומית באקה אלגרבייה-גת
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות
•
•

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
חדרה
באקה-גת
דרום

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8778	• מוסדר •	• חלק מהגוש •		5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ען/במ/359	: • שינוי •	שינוי יעוד	4800	7.9.99

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ען/מק/1004/ב	: • שינוי •	שינוי יעוד	6076	12.4.10

מספר תכנית מופקדת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.מ. 6	• תואם	• פיתוח עירוני	• טרם אושרה	• טרם אושרה

ת.מ.מ. 35	• כפיפות	• פיתוח עירוני	• 5474	27/12/2005
ת.מ.מ. 4/ב/34	• כפיפות	התכנית כוללת, הנחיות לניקוז והחזרת נגר עילי	• 696	16/11/06
ת.מ.מ. 38	• כפיפות	התכנית כוללת הנחיות לחיזוק מבנים	• 3537	14.4.2005.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מוחמד תופיק	15.3.2010		24		• מחייב	הוראות התוכנית
		מוחמד תופיק	15.3.2010	1		1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
		מוחמד תופיק-	15.3.2010	1	1	1:250	מנחה, ומחייב לעניין קווי בניין וכניסה אחת לחנייה	נספח בינוי התוכנית
		מחאמיד עבד אלרחמאן	15.3.2010	1		1:250	מחייב לעניין כניסה אחת לחנייה	נספח תחבורה

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0507111781		בקה אלגרבייה גת				25689564.3	חב' אלסנדיאן באמצעות מורתגי אבו מוך	

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0507111781		בקה אלגרבייה גת				25689564.3	חב' אלסנדיאן באמצעות מורתגי אבו מוך	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0507111781		בקה אלגרבייה גת			25689564.3	חב' אלסנדיאן באמצעות מרתגי אבו מוך		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי / מורד / יועץ תכורה וכד'
mohndis@wall.a.co.il	6312752	0526585155	6312049 046349003	א.א.פחם בקה אלגרבייה מעאווייה			79394 1094 107070	123252968 26193003	מחאמיד מוחמד בראנסי בראנסי מחאמיד עבדלחרמן	אדריכל מורד יועץ תכורה	עורך ראשי מורד יועץ תכורה תנועה וכד'

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
ועדה מקומית	ועדה לתכנון ובניה עירוני
ועדה מחוזית	ועדה לתכנון ובניה מחוזי חיפה

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**

תוספת אחוזי בנייה, הוספת תכלית מסחר ומשרדים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת אחוזי בנייה למגרש המיועד למגורים והוספת תכליות מסחר ומשרדים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 2.148

הערה	סה"כ מוצע בתוכנית		שגיח (+/-) למצב המאוסף	מצב מאוסף	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1200		230+	סכ"ה 1200 מתוך שטח זה 530 מסחר ומשרדים, 670 מגורים	מ"ר	מגורים+חזית מסחרית
	4		2-	6	מסי יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך 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 כפופים		תאי שטח	יעוד
		300	מגורים ומסחר
		100	דרך
		200	חנייה ציבורית

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		יעוד
	מ"ר	מ"ר	
73.2	1572	1572	מגורים ומסחר
24.69	530	530	דרך
2.11	46	46	חנייה ציבורית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
.א	בתי מגורים, עסקים מסחר ומשרדים
4.1.2	הוראות
.א	ביעוד זה יותרו שימושים מעורבים מגורים מסחר ומשרדים לפי זכויות הבנייה המפורטים בטבלת הזכויות

4.2	שם ייעוד: דרך
4.2.1	שימושים
.א	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות
4.2.2	הוראות
.א	בתחום הדרך לא תותר בנייה כלשהיא למעט מתקני דרך, תשתיות

4.3	שם ייעוד: חנייה ציבורית
4.2.1	שימושים
.ב	חנייה לכלי רכב, מתקני תשתיות,
4.2.2	הוראות
.ב	תשמש ללחנייה לכל הציבור בתחומה לא תותר בנייה כלשהי למעט מתקני חנייה ותשתיות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר /		מטחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה מ"ר /		מעל מפלס לכניסה הקובעת	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי		שרות	עיקרי					
3	3	3	3	3	5	3	12	70	2.5	4	105	1700 מ"ר	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	1200 מ"ר	400 מ"ר	1618 מ"ר	300	מגורים ומסחר		
העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט
העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט
העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט	העי"פ המסומן בתשריט

- שטחי השרות יישמשו למחסנים, מעברים מקוריים, חדרי מדרגות משותפים מתקנים ושטחי שרות הדרושים במבנה משותף.
- בתחום המגרש קיימת קונוולוה והמפה כנסיה למבנה המופיעים ברקע מצב מאושר, הועדה רשאית לאשר אותם על אף שהם נמצאים מחוץ לקווי הבניין המוצעים.

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. 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.
- ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז..

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

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.

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.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.2**דרכים וחניות**

א. 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 הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

ד. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
ה. שטח החנייה המוצעת יגונן כחנייה מגוננת ויינטע עץ בוגר לכל שלוש חניות, בחזית כלפי דרך מסי' 31 יפותח שטח גינון ונוי ויוצג בתוכנית הבנוי ובהיתר הבנייה.

6.3. חשמל

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 מהנדס 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.

מצייר 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 עבודות 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.

6.4

הוראות בנושא עתיקות

השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) באקה אלגרבייה – בורין ח", : הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), הדבר יבוצע על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.5

ניקון משמר נגר

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

- 1.א - במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- 2.א - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.
- 3.א - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- 4.א - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- 5.א - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ב. 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.

- ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
- ד. הוראות לשיקום רצועת הנחל יהיו בהתאם להוראות ת.מ.א 34, ב, 3 ותנאי למתן היתר קבלת אישור רשות הניקוז.

6:6

הפקעות לצרכי ציבור

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

6:7

הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

בכל עת שתחליט הרשות המקומית על הריסת הקיר והרחבת הדרך לרוחבה המלא מתחייב הזים להקים את הקיר מחדש בגבול מגרשו..

6:8

חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. לאחר אישור התכנית יוגש תשריט חלוקה לאישור הוועדה תואם למגרשים המוצעים
- ה. במסגרת היתר הבנייה תוגש ויאושר תשריט חלוקה תואם לתכנית זו.

6.9

מיגון אקוסטי

לא רילוונטי

6.10 - סילוק פסולת עפר ובנייה

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 הההיתר, 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 .

בהיכר 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 התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .
- ה. **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 .

6.11

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.12

סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / / תוספת גובה [בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002

6:13

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 הוועדה 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.

6:14

פיקוד העורף

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

6:15

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.
- 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 הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970.

6:16

פיתוח תשתית

- א. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ב. 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 קו 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.
- ג. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

- ד. 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.
- ה. 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.
- ו. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
 - ז. תנאי למתן היתר הוא התחברות בפועל למערכת הביוב האזורית.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה חיבור המבנה למערכת הביוב.

6.17

קולטי שמש על הגג

- 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.

6.18

שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.19

חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

- 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)

7. ביצוע התוכנית

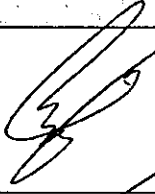
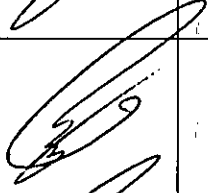
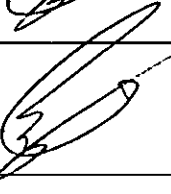
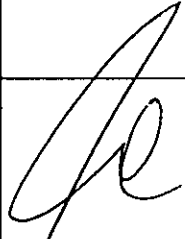
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א	ל"ר	
ב		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.5.12			023125933	מורתגי אבו מוד	מגיש התוכנית
10.5.12			023125933	מורתגי אבו מוד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.5.12			023125933	מורתגי אבו מוד	בעלי עניין בקרקע
10.5.12			2325968	אדר' מוחמד תופיק	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן $\sqrt{\quad}$ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	כן	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	1.7	מסמכי התוכנית
		אם כן, פרט: _קיים בינוי משולב ביעוץ תחבורה ללא נספח תחבורה הואיל ואין שינוי למערך הדרכים		
	כן	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	כן	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	כן	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	כן	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	כן	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	כן	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	כן	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	כן	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	כן	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	כן	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	כן	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	כן	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	כן	שם התוכנית	1.1	
	כן	מחוז		
	כן	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	כן	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	כן	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		לא
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		לא
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
• בתי קברות				
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		לא		
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	כן	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	כן	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	כן	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		לא
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		לא
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	כן	
				לא

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**


אני החתום מטה מחאמיד מוחמד _ (שם), מספר זהות 23252968, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ען/1188 ששמה שינוי יעוד למגורים ומסחר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל ומתכנן ערים מספר רשיון 79493.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/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 והנחיות 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 דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר



תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: עו/1188

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.6.2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ד"ר אורי
בראונסון
מועד מוסמך
רשיון מס' 1094

1094
מספר רשיון

ב. ריאן ב. ריאן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____ 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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערה על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

