

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ענ/1241

שם תוכנית: שכונת מגורים בצפון ג'ת

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מתוז חיפה

10-07-2014

נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף

תיק מס'

הפקדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1241/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6596
ביום 23.5.13

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה
שינוי תכנית מתאר מס' ענ/1241-354
הומלץ להפקדה

כשייבא מס' 2011003 מיום 27.03.11
י"ר ע"פ פקודת
משרד הפנים
מנהל הועדה המקומית
לתכנון ובניה - עירון
מנהלס ועדת עירון

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
2.9.13
לאשר את התכנית
יוסף משלב י"ר הועדה המחוזית
תאריך 4.1.15

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתוכנית

זו תוכנית בכפר ג'ת המהווה שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד ציבורי לחינוך, מגורים, ותכנון נחוץ למערך דרכים שותף. הצורך העיקרי בהגשת תוכנית זו הוא עקב המחסור בשטחים לבניני ציבור בעיקר לבניני חינוך השטח המיועד בתוכנית זו מיועד להקמת בית ספר חטיבת ביניים לפי ציפי עתידית בתוכנית האב לחינוך בכפר ג'ת, תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר ג'ת 1009/ג ותואמת תוכנית מתאר ג'ת המוצעת ותואמת תוכנית אב באקה ג'ת המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת מגורים בצפון ג'ת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

ענ/1241

מספר התוכנית

104.423 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן חוקף

שלב

1.3 מהדורות

9 מספר מהדורה בשלב

29/8/2014 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

תוכנית מפורטת

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

ועדה מחוזית

62 סעיף קטן (א) + סעיף 63

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

לייר

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

קואורדינטה X 203100
קואורדינטה Y 701400

1.5.2 תיאור מקום ג'ת

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית ג'ת

התייחסות לתחום הרשות

נפה חדרה

יישוב ג'ת

שכונה לייר

רחוב לייר

מספר בית לייר

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
8810	מוסדר	חלק מהגוש		28-31, 33, 35, 39-54, 57, 58, 60-62, 64, 65
8811	מוסדר	חלק מהגוש		39, 62, 64, 65, 67, 69
8819	מוסדר	חלק מהגוש		1
8820	מוסדר	חלק מהגוש	15-23, 31	1-5, 7, 9-14, 26, 28
8822	מוסדר	חלק מהגוש		1, 2, 5, 6, 9, 15
8824	מוסדר	חלק מהגוש		1, 5, 7, 10, 11-13, 16-18, 21, 30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	לייר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/1009	שינוי	שינוי לעניין שימושים וזכויות	יפ. 3409	18/12/1986
ג/400	שינוי	שינוי ייעוד קרקע שינוי הוראות ושימוש	יפ. 989	10/1/63
ענ/1052	שינוי	כפיפות לעניין שימושים וזכויות בנייה	יפ. 6255	26/6/2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ז.ר.ם אדריכלים בע"מ אד' זועבי ראוב	29/8/2014	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		ז.ר.ם אדריכלים בע"מ אד' זועבי ראוב	29/8/2014	לי"ר	24		מחייב	הוראות התוכנית
		אינג' מזאוני גסאן	29/8/2014	1	לי"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
		אינג' אוסאמה פרח	29/8/2014	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח בינוי
		אינג' אוסאמה פרח	29/8/2014	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח מים
		אינג' אוסאמה פרח	29/8/2014	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח ביוב
		אינג' אוסאמה פרח	29/8/2014	1	לי"ר	1:1250	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		046383069		04-6286500	30100 מיקוד		מועצה מקומית גית				

1.8.2 יזם במעל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				רשות מקומית וועדה מקומית חכנו ובנה עירון		ת.ד. 241 עארה 30025 מיקוד	04-6351789		046351647	
				מועצה מקומית גית		30100 מיקוד	04-6286500		046383069	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים										

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	זועבי ראובן ז.ר.ס אדריכלים בע"מ	56282171 -	35184 -			נצרת ת.ד. 9228/16000	046081599	0505409092	046084694	046084694
מורד	אינג' מואיד גאנס		1014					0506541014		
מהנדס החברה	אינג' נסאן מואוי	023498785	79631			נצרת מיקוד 8064 ת.ד. 8064	04-6566475	050-558933	04-6566475	Mgassan@zahav.net.il
מהנדס מים ניקוז וכיב	אינג' אוסאמה פרח	027510452				נצרת ת.ד. 3030 מיקוד 16130	04-6021943	052-2660625	04-6000149	Sf_osama@bezeqint.net

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 תכנון ובניה מעלה עירון
ועדה מחוזית	ועדה תכנון ובניה מחוז חיפה
	כמפורט בפרק ב' הגדרות 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**

הקמת שכונת מגורים וסגירת הפער במחסור הקיים בכפר גית לעניין שטחים למבני הציבור ומוסדות החינוך.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטחים לבניני ציבור לחינוך, מגורים, דרכים, ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. התווית דרכים.
3. קביעת שימושים המותרים בכל יעוד.
4. קביעת הוראות בנייה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 104.423 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		36535	+34765	1770	מ"ר	מגורים
		183	+174	9	מסי יח"ד	
		7385	+7341	44	מ"ר	שטח לבניני ציבור

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' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים - עצים לשימור		תאי שטח	יעוד
עץ אחד	תא שטח - 6	1-9,500-505,13/3	מגורים ב'
		100	מבנים ומסדות ציבור
		400-404	שטח ציבורי פתוח
		200-206	דרך מאושרת
		210-227	דרך מוצעת
		230-231	דרך משולבת
8 עצים	תא שטח - 224	240-241	שביל
		110	שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור

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

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
38.88%	40595	4.24%	4427
7.41%	7738	0.05%	49
		90.88%	94862
33.81%	35302	-----	-----
2.59%	2709	0.01%	11
14.09%	14708	4.01%	4196
1.18%	1231	0.81%	848
0.55%	580	-----	-----
1.49%	1559	-----	-----
100%	104423	100%	104423

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
38.88%	40595	4.24%	4427
7.41%	7738	0.05%	49
		90.88%	94862
33.81%	35302	-----	-----
2.59%	2709	0.01%	11
14.09%	14708	4.01%	4196
1.18%	1231	0.81%	848
0.55%	580	-----	-----
1.49%	1559	-----	-----
100%	104423	100%	104423



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.1.1	שימושים
א.	בתים חד-משפחתיים
ב.	בתים דו-משפחתיים
ג.	בתים רב-משפחתיים
ד.	משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.
ה.	מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת, שלא ישתמשו במכונות ככח ולא יציגו סחורות או פרסומות, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבנין.
ו.	חניה או סככה למכוניות פרטיות.
ז.	מבני עזר לפי תכנית ג/1009
ח.	באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום.
ט.	מקלטים פרטיים וציבוריים.
י.	גינה פרטית לדיירי הבית.
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגשת תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה)</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כיו"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>הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה.</p>
ב.	<p>1. גודל מגרש מינימאלי הוא 450 מ"ר או כמסומן בתשריט.</p> <p>2. במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 בתים.</p> <p>הרוחק המינימאלי ביניהם יהיה 6 מ'. במגרש למגורים בלבד יורשו בנוסף לאחוזי בניה מותרים, מבני עזר הכוללים חדר כביסה, מחסן ומוסך למכונית פרטית בשטח מכסימלי של 30 מ"ר. במגרש פנימי באזור מגורים א', המרווחים יהיו צדדיים בלב.</p> <p>במקרה שעומק החלקה הרשומה או המגרש המוצע עפ"י תכנית ג/1009, קטן מ-15 מ', תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קו בנין קדמי שלא יקטן מ-3 מ' ומרווח אחורי שלא יקטן מ-2 מ'</p>
ג.	<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. מבנה עזר שהוא מבנה חניה למכונית אחת לא יעלה על 20 מ"ר</p>

ד.	מעקות מעל גגות שטוחים	כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.
	מתקנים על הגג	1. לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. 2. על בית אחד תותקן אנטנה אחת בלבד, אשרתשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית. 3. הועדה המקומית רשאית להחליט, בהסכמת העירייה להתקין אנטנה מרכזית עבור אזור מסויים ולהורות לכל בעלי האנטנות באותו אזור להסיר את האנטנות הפרטיות שלהם ולהתחבר, על חשבונם, לאנטנה המרכזית.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים	
א.	בניינים ציבוריים	
ב.	גינות ציבוריות	
ג.	רחבות להולכי רגל	
4.2.2	הוראות	
א.	אזור זה יישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, דת, רווחה, ספורט, נופש, בריאות ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.	

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים	
א.	1- שטח מיועד לגנים ציבוריים חורשות ושדרות. 2- מגרשי ספורט ומשחקיה. 3- רחבות ושבילים להולכי רגל.	
4.3.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של פיתוח לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו.
ב.	תוכנית פיתוח	תוגש תוכנית פיתוח כחלק מהיתר הבניה מראה מפלסים סופיים של פיתוח, כניסה רגלית ורכב, גידור, מיקום פחי אשפה, פלר חשמל, תקשורת והתחברות לקוי מים וקוי ניקוז מיקומיים.

4.4	שם ייעוד: דהכים קיימות
4.4.1	שימושים
א	דרך קימת – מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב.
4.4.2	הוראות
א.	בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
ב.	הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב הצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.

4.5	שם ייעוד: דרכים מוצעות
4.5.1	שימושים
א	דרך מוצעת – מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב.
4.5.2	הוראות
א.	הוראות בנייה של ג/1009 חלות לגבי שבילים
ב.	כל המבנים, חלקי המבנים חומות וגדרות שבתחום הדרכים מיועדים להריסה.
ג.	תותר עבודות תשתיות מים חשמל וכו' לפי התקנות.

4.6	שם ייעוד: דרך משולבת
4.6.1	שימושים
א	דרך משולבת-מותרת לתנועת הולכי רגל וכלי רכב.
4.6.2	הוראות
א.	בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה ראייה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
ב.	הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב הצומת לא יפחת מ- 8 מטרים.

4.7	שם ייעוד: שביל
4.7.1	שימושים
א	שביל-מותר לתנועת הולכי רגל בלבד בהתניית רוחב מרבי של 4.0 מטר ובשיפוע המאפשר מדרגות. במקרה ושביל נמצא בתוואי דרך רשומה במפת גוש, יותר רוחב השביל כרוחב דרך.
4.7.2	הוראות
ד.	הוראות בנייה של ג/1009 חלות לגבי שבילים
ה.	כל המבנים, חלקי המבנים חומות וגדרות שבתחום הדרכים מיועדים להריסה

4.8	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
א	שטח מעורב בין שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור ביחס של 70% שטחים פתוחים ו 30% מבנים מוסדות ציבור.

5. טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) *		קדמי	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מזרש/ מזררי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני									מתחת הקובעת	מעל לקניסה	מתחת לקניסה הקובעת				שירות	עיקרי
3	3	3	לפי תשריט	3 או 3 מעל קומות עמודים	14.5 מ'	40	5	183	120%	120%				30%	90%	450	1-9 500-505, 13/3,	מגורים ב'
5	4	4	5	3 או 3 מעל קומות עמודים		50			120%	120%				30%	90%	500	100	שטח לבנין ציבור
5	4	4	5	3 או 3 מעל קומות עמודים		50			120%	120%				30%	90%	500	110	שטח ציבורי משולב

* מבנים קיימים ברקע המדידה של התכנית ומסומנים בתשריט המצב המוצע בתא שטח (500-504), יאושרו על פי קווי הבניין כפי שקיימים בפועל כיום אישור התוכנית. הרחבת מבנים אלה תותר בהתאם לקו הבניין המוצע בתכנית.

6. הוראות נוספות**6.1. היתרי בניה**

א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית ג/1009, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.
 ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.
 ג. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון התחברות מערכות השפכים של המבנה המיועד לרשוי לרשת השפכים של העיר.

6.2. מקלט או מרחב מוגן

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א).

6.3. חניה

לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנות לחניה עפ"י תקן משנת 1983 תוכנית פיתוח, לתקנות והבניה ולמשרד התחבורה, בתחום המגרש בלבד.
 תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ונספח פיתוח.
 מפלסי החניה כמפורט בתכנית פיתוח, מוגבהים כ 4% - 2% מגובה המדרכה הצמודה.
 לא תותר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי או הצדדי.
 יותר קירווי לסגירת החניה (גג, קירות ושער), את פרט הקירווי וחומרי הגמר יש להגיש לועדה בבקשה לקבלת היתר בניה.

6.4. מבני עזר

א. השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.
 ב. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.
 ג. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.

6.5. חישוב שטחים מותרים לבניה

השטח המכסימלי לבניה יקבע לפי טבלת היעודים וזכויות הבניה. השטחים יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

6.7. תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחיד במגרש.
2. תנאי לפניית פסולת לאתר בישוב ג'ת בהתאם להוראות תמ"א 16/4.
- 3- חיבור למערכת הביוב של הישוב.
- 4- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש.
- 5- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6- הריסת מבנה/גדר המסומן להריסה בתחום התוכנית.
- 7- אישור סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה.
8. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם

- להוראות תכנית ג/1009, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיישם בשטח.
9. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.
10. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הצגת פתרון התחברות מערכות השפכים של המבנה המיועד לרשוי לרשת השפכים של העיר.
11. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.8 פיתוח תשתית

הוראות לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, בד בבד עם ביצוע התוכנית.

6.8.1 - מיים:

אספקת מיים תהיה מרשת המיים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה אזורית.

6.8.2 - ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.

1- הוראות לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, בד בבד עם ביצוע התוכנית.

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 השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

6.8.3 - ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

6.8.4 - הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 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 במרחקים 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.

מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 9.50	מ' 13.00	מ' 20.00	מ' 35.00
מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 9.50	מ' 13.00	מ' 20.00	מ' 35.00
א. קו חשמל מתח נמוך		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		בשטח בנוי		בשטח פתוח		ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו								

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

חשמל

מערכות מתח גבוה ומתח נמוך (לרבות תאורת כבישים, מגרשי חניה ורחובות) כולן תת-קרקעיות בהתאם לחוק החשמל ובכפופות לתקנים ולמפרטים קיימים.
תחנות ההשנאה יותקנו במקומות שיקבעו לכך, במבנים לפי חוק החשמל וכחתי חברת החשמל לתחנות טרנספורמציה פנימית.

תקשורת

מערכות נפרדות של טלפון וטל"כ תת-קרקעית, בהתאם לתקנים, למפרטים ולהוראות של משרד התקשורת, של בזק ושל זכ"יין הטל"כ באזור.
במידה ונדרשת בישוב מערכת כריזה לפי פיקוד העורף אזי סעיף התקשורת צריך להיות מנוסח אחרת:-

תקשורת

מערכות נפרדות של טלפון, טל"כ וחיבור למערכת כריזה (ישובית) תת קרקעית בהתאם לתקנים, למפרטים ולהוראות של משרד התקשורת, של זכ"יין הטל"כ באזור ושל מפקדת פיקוד העורף.

6.9 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.6 הפקעות

א. כל השטחים המיועדים ע"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188, 189, 190, של חוק תכנון ובניה בתשכ"ח 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

11.6 חלוקה חדשה

א. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

12.6 רישום

א. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
ב. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.

13.6 בנינים קיימים החורגים מהוראות התוכנית

א. מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגיננו תוגש המקומית לא יאוחר מתום שנים עשר חודשים מיום היכנס תוכנית זאת לתקפה.
ב. מבנים קיימים ברקע המדידה של התכנית ומסומנים בתשריט המוצע בתאי שטח (500-505), יאושרו על פי קווי הבניין כפי שקיימים ברקע המדידה ביום אישור התוכנית.
הרחבת מבנים אלה תותר בהתאם לקו הבניין המוצע בתכנית.

14.6 הוראות נגישות

-הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.
-נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:
1- דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918 שהיא תהיה הדרך הראשית.

- 2- שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.
- 3- מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.
- 4- נגישות מבני ציבור: ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם. הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהיה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918.
- 5- נגישות מבני מגורים יתאימו לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון מס' 2/תש"ע 2010 – פרק ב-סימן א.
- 6- שצ"פים יתאימו לתקנון. בכל מדרכה או דרך תישאר רצועת הליכה של 1.3 לפחות שיפוע צד במדרכה לא יעלה על 1.5% (מותרות הצרה מקומית). השיפוע האורכי של הכבישים המקסימאלי 8% עם אתנחתאות.
- 7- לכל שצ"פ מרכזי תהיה גישה נגישה אחת לפחות. שלא באמצעות מדרגות.
- 8- בכל מקום בהם יותקנו מתקני משחק לפחות מתקן משחק אחד יהיה מתקן נגיש.
- 9- תנועה ציבורית: כל התחנות לתחבורה, לרבות העלאה והורדת נוסעים ולרבות מעברי חצייה, יהיו נגישות ויצוינו בתוכניות ויותאמו עם אדריכל הת.ב.ע, ליד אזורי מסחר, כניסות לשצ"פים ומבני ציבור.
- 10- בכל המגרשים של מבני הציבור יוקצו חניות לנכים על פי התקן (בתוך המגרשים) ומהם תחבר דרך נגישה אחת לפחות לכניסה העיקרית במבנה.
- 11- בחניות לאורך הדרכים יוקצו מקומות חניה לנכים בהתאם לכמות הנדרשת לפי ת"י 1918 ו/או בתקנות תכנון ובנייה לעניין חניות נכים. החניות ימוקמו במקומות המאפשרים נגישות למדרכה /שצ"פ/ מבנה ציבור סמוך וככל הניתן באופן המשרת מקסימום פונקציות/מבנים וכל הניתן ללא חציית כביש.
- 12 – אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד, אל בהסטות ככל הניתן.
- 13 – במקום בו קיימים הפרשי גובה יש לשאוף ככל האפשר באפשרות רמפת גישה.
- 14 – במקומות בהם בלתי אפשרי ביצוע רמפה מסיבות טופוגרפיות / הנדסיות יש להקצות מעבר דרך החניה
- 15 – לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש.
- 16 – ברחובות משולבים ישולבו מעברי חצייה נגישים.

6.15 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו 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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.16 ניקוז

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

6.17 הרחקת אשפה

מקום המיכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו. ובהתאם להוראות תמ"א 16/4 ופינוי פסולת בהתייחס לאתר פינוי פסולת בישוב גית.

6.18 כיבוי אש

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

6.19 אספקת מים

- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים 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.

6.20 קולט 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.

6.21 ניקוז משמר נגר

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 בניין, 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, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 1.3. מרבית מי הגשמים יפוננו 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.
 - 1.6. ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשיעור רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.
2. **תכנון שטחים ציבוריים פתוחים** – בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.

6.22 סילוק פסולת ועפר

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:
 - (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה 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.
4. **עבודות שאינן טעונות היתר** – נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.23 חיזוק מבנים קיימים

- א. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 "
- (1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לערכת 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 מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38/ ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוהות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6:24 הוראות לטיפול בעצים בוגרים

- 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:
- (1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בשריט.
- (2) 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 שידרש.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
- (1) בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
- (2) 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.
- תנאי פקיד היערות:**
- א. יש לשמר את עצי האיקליפטוס – יש להתנות הנחיות לשמרם.
- ב. בכפוף לקיום ערך חליפי – בקבלת ערבות בנקאית- הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
- ג. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם מאגרונום.
- ד. בכפוף לביצוע גיזומים על ידי גוזם מומחה.
- ה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום שטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית-וסלילת דרך הטבעת המוצעת - או לסלול דרך מסי 137 למלוא רוחבה	
2	<p>1- הוראות לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת; בד בבד עם ביצוע התוכנית.</p> <p>2- התנייה 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 השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>	

7.2 מימוש התוכנית

10 שנים ממתן תוקף

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מועצה מקומית ג'ת	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: זרם אדריכלים אדר' ראגב זועבי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עירון -מועצה מקומית ג'ת	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: בעלים פרטיים שונים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	



זרם אדריכלים בע"מ
ת.פ. 490086
מספר תאגיד: 490086