

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה: הדפסה 22

תכנית מס' 354-0094177

משאבה 8 באקה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה: הדפסה 22

מתן תוקף

הפקדה

שרד הפנים - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 354-0094177
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.7.13 לאשר את התכנית.
[Signature]
יו"ר הועדה המחוזית

היעדה הסטודנטית לחכמה ולגמישות - ע"מ
שינוי תכנית סתאר מס' 354-0094177
הופלץ להפקדה
בי"ש ב-19/7/12
2012
[Signature]
מ.ר. 20347
מנהל האגף לעירון

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



תכנון זמין
מונה: הדפסה 22

הודעה על אישור תכנית מס' 354-0094177
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6211
ביום 10.12.13

הודעה על הפקדת תכנית מס' 354-0094177
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6584
ביום 30.7.13

חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית יזומה ע"י תאגיד מי עירון להקמת משאבת ביוב מרכזית לסניקת מי הביוב, של המורד הצפוני בעיר באקה, למט"ש באקה באופן דחוף ביותר לפתרון בעית זיהום סביבתי בוערת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית
משאבה 8 באקה

מספר התכנית
354-0094177

שטח התכנית 1.2
3.436 דונם

מהדורות 1.3
שלב
מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/09/2013

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי עירון

קואורדינטה X 203096

קואורדינטה Y 704124

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בכניסה הצפונית של באקה אלגרבייה.

1.5.3 רשויות מקומיות. בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרבייה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		

שכונה שכונה צפונית באקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8713	מוסדר	חלק		12

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
483 / ג	שינוי		2518		22/02/1979
משח/ 31	שינוי	שינוי ייעוד קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים	3317	1658	31/03/1986



תכנון זמין
מונה-הדפסה 22



תכנון זמין
מונה-הדפסה 22



תכנון זמין
מונה-הדפסה 22

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 125	שינוי	שינוי ייעוד מאזור חקלאי לשטחים פתוחים ומתקני הנדסה	4279	1718	29/01/1995
תמא/ 3	כפיפות	התכנית קיבלה בתאריך 11.6.2013 הקלה מאת הוועדה לקווי בניין לקו בנין של 30-38 מטר (במקום 80 מטר) מציר דרך אזורית מספר 574 עבור דרך הגישה למתקן ההנדסיץ.	2247	2362	26/08/1976



1.7 נספחים ומסמכים נלווים



תכנית זמין
מונה הדפסה 22

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סלים קטאוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סלים קטאוי			תשריט מצב מוצע	לא
הוראות בינוי *	מנחה	1: 100	1	10/10/2012	קטאוי סלים		23/10/2012		לא
מצב מאושר *	מנחה	1: 500	1	10/08/2012	קטאוי סלים		27/12/2012		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנית זמין
מונה הדפסה 22

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



משרד תכנון ומיתון
הדפסה 22
Mayeroon@gmail.com

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6381223	04-6383069	
			מי עירון בע"מ	אום אל- פחם	אום אל- פחם (1)		04-6312597	04-6312597	Mayeroon@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אלפחם כביש ראשי ת.ד. 677.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		מי עירון בע"מ	אום אל- פחם	אום אל- פחם (1)		04-6312597	04-6312597	Mayeroon@gmail.com

(1) כתובת: כביש ראשי ת.ד. 677.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



משרד תכנון ומיתון
הדפסה 22
מונה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383519	04-6382510	
בעלים			מינהל מקרקעי ישראל	חיפה	קרית רבין (1)	15	04-8630855	04-8645537	

(1) כתובת: קרית הממשלה - בנין אי, רח' פלייס 15

ת.ד. 548.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סלים קטאוי	21363		זמר	ביר א סכה) (1	1	09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	גימאל זידאן	721	זידאן הנדסה בע"מ	זמר	זמר		09-8743121	09-8743353	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

(1) כתובת : זמר-38828 ת.ד. 3270.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה - חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובנייה - 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. מונח הדפסה 22

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת תחנת שאיבה בצפון באקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית למתקנים הנדסיים ולדרך.
- ב. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

3.436

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	3,436	100
סה"כ	3,436	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	935.96	27.24
מתקנים הנדסיים	2,500.48	72.76
סה"כ	3,436.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מתקנים הנדסיים	4.1
<p>שימושים</p> <p>השטח ישמש ל- א. מתקנים הנדסיים וחדרי שאיבה על-קרקעיים ותת-קרקעיים. ב. מעברים למערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, ותקשורת) ונקזים.</p>	4.1.1
<p>הוראות</p> <p>א. מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד . לפי תכנית הבינוי ב. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה ולרבות היקף עבודות עפר וכד'.</p>	4.1.2
דרך מוצעת	4.2
<p>שימושים</p> <p>ישמש לתנועת רכב והולכי רגל . תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל , מים, טלפון וקוי ניקוז .</p>	4.2.1
<p>הוראות</p> <p>בינוי /או פיתוח</p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בה הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון .</p>	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות			קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
													עיקרי
מתקנים הנדסיים	100	2504	250	250	20	10	5.5	1	1	5 (2)	8 (2)	5 (2)	5 (3)

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחנייות

הערה: לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 12.50 מ'.

(2) ולפי תכנית בינוי.

(3) לפי תכנית בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, 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 והתכנון זמין מונה הדפסה 22. תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2 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.

6.3 חשמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'


ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'


ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

כשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* 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.</p> <p>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).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לפנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

	ניהול מי נגר	6.4
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 22</p>	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והפנייה יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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 הגשם למי התהום.</p> <p>א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>א.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, שהייה 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.</p>	

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>ג.תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" 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.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים. ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.6</p>
<p>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, תנאים ואגרות) התש"ל ! 1970.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או 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 שולבו מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד.בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.7 פיתוח תשתית	6.7
ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. היתר בניה ינתן כך לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי בק"מ 500:1 לכל המגרש.</p> <p>ב. היתר הבניה יציג אמצעות להתראה על מצבי חירום, פתרונות למניעה וצמצום גלישות בלבד לסביבה ואמצעות למניעת ריח.</p> <p>ג. היתר הבניה ילווה בפרשה תכנית.</p> <p>ד. היתר הבניה יועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. יש להגיש תכנית נופית לטיפול בחזות ובגבולות המתקן ההנדסי.</p> <p>בכל מקרה הגינון צריך להיות עם צמחיה מקומית הצורכת מעט מים והשקיה תהיה זמנית בלבד.</p>	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מיד עם אישור התכנית	
---------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: עיריית באקה אלגרב'יה על נאסור	רשות מקומית	שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אלגרב'יה 500213541	
תאריך:	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה:	סוג: אינג' ג' באג'ין יוסף	שם ומספר תאגיד: מי עירון בע"מ 514207901	
תאריך:	סוג:	שם:	יזם
חתימה:	אינג' ג' באג'ין יוסף	שם ומספר תאגיד: מי עירון בע"מ 514207901	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה: עיריית באקה אלגרב'יה על נאסור	בבעלות רשות מקומית	שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אלגרב'יה 500213541	
תאריך:	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה:	בעלים	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 0	
תאריך:	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה:	עורך ראשי	שם ומספר תאגיד: סלים קטאוי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

משרד תכנון ערים ואדריכלות
 אד' קטאי סלים ח.ר. 21363
 יו"ר 0505656481

עורך התוכנית: קטאי סלים תאריך: 10.10.2013 חתימה: _____

1. יש לסמן ✓ 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
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	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.

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

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבאי"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
(5) ראה התייחסות לנושא כפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל 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 סלים קטאוי (שם), מספר זהות 021509278, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 354-0094177 ששמה משאבה 8 באקה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 21363.
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

10.10.2013

תאריך

משרד תכנון ערים ואדריכלות
אד' קטאוי סלים ח.ר. 21363
נייד 0505656481

נספח הליכים סטטוטוריים


 משרד תכנון ערים ואדריכלות
 אד' קסאוי סלים ח.ר. 21363
 נייד 0505656481

עורך התוכנית: קטאוי סלים _ תאריך: 10.10.2013 _ חתימה

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 מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> • התוספת אינה חלה. 			

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

(הצהרת המודד)

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **354-0094177**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 26.2.17 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

08.11.2013
תאריך

721
מספר רשיון

גמאל זידאן
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 30.10.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

08.11.2013
תאריך

721
מספר רשיון

גמאל זידאן
שם המודד