

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

152/152

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0076711

איחוד וחלוקה של ש.צ.פ ומגורים בחלקה 119 גוש 10398 בג'סר אזרקא

מחוז **חיפה**
מרחב תכנון מקומי **שומרון**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית מס' 353-0076711
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6742
מיום 22-01-14 עמוד 3401

ועדה מקומית **רמלה**
הפקדה תכנית מס' 353-0076711
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 77-19 מיום 7-7-14

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0076711
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6875
מיום 10-09-14 עמוד 8094

ועדה מקומית "השומרון"
אישור תכנית מס' 353-0076711
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 764 מיום 24-09-14

דברי הסבר לתכנית

בקרבת מרכז הישוב גסר אזרקא, משתרע שטח התכנית 2.254 דונם בחלקה 119 בגוש 10398, החלקה נמצאת בתחום התוכנית ש/356, יעוד החלקה מגורים ב' עם אחוזי בניה מותרים של 120%, שטח הפקעות לדרכים שונים, שטח ציבורי פתוח במרכז החלקה בצורה לא ריגולארית יצרה שני מגרשים לא מספקים חלוקה תואמת לזכויות כלל הבעלים. לכן יזמו חלק מבעלי החלקה המקומיים תוכנית מפורטת ליצירת שטחי בניה בצורה נורמאלית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה של ש.צ.פ ומגורים בחלקה 119 גוש 10398 בג'סר אזרקא
		מספר התכנית	353-0076711
1.2	שטח התכנית		2.254 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 9
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
	קואורדינאטה X	192159
	קואורדינאטה Y	716366

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מרכז הכפר	ג'סר א-זרקא

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10398	מוסדר	חלק	119	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 1	ש/ 356

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1993	2281	4100	תכנית זו משנה את תכנית מתאר ג'סר אזרקא עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	ש / 356
21/03/2002	1723	5061		כפיפות	ש / 730
03/05/2004		5294		כפיפות	ש / מק / 1076

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראאד עבד אלהאדי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראאד עבד אלהאדי			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		12	03/07/2012	מטר עומר		05/07/2012		כן
בינוי	מנחה	1: 500	1	03/03/2013	עבד אלהאדי ראאד	ועדה מקומית	10/08/2014	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2013	ראאד עבד אלהאדי		08/09/2013	מצב מאושר עפ"י ש/356	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			מ. מ. ג'סר אזרקא	ג'סר א- זרקא	אזור הים		04-6361198	04-6360046	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		מ. מ. ג'סר אזרקא	ג'סר א- זרקא	אזור הים		04-6361198	04-6360046	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אריה גולובניצ'ק			ג'סר א- זרקא	ג'סר א-זרקא		04-6361198	04-6360046	
בעלים	אברהם גלונובצ'ק			ג'סר א- זרקא	ג'סר א-זרקא		04-6361198	04-6360046	
אחר	רפעת אבו עסבא			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית		04-6361198	04-6360046	
אחר	טאהה גורבאן			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית		04-6361198	04-6360046	
אחר	וופא גרבאן			ג'סר א- זרקא	שכונה צפונית		04-6361198	04-6360046	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: לא אותרו כתובות בעלי העניין גולובניצ'ק אריה ואברהם- כתובת המועצה המקומית ג'סר אזרקא להודעות.

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	ראאד עבד אלהאדי	00108784		פורידיס	מרכז הכפר		04-6290876	04-6290876	abed_ra@bezeqint.net
	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	מרכז הכפר) (1		04-6353298	04-6353298	natheer.ab@gmail.com
	שמאי	עומר מטר	703		דבוריה	דבוריה		04-6702370	04-6702606	yasmenmr@bezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 555.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הסדרת חלוקה חדשה של המגרש.
- ב. הסדרת שטח ציבורי פתוח בתחום התוכנית.
- ג. הקטנת קווי בניה עפ"י הקיים ביום הפקדת תוכנית זו.
- ד. הגדלת תכסית קרקע מ-40% ל-50% ללא שינוי בגודל השטחים המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א.א(1) ועפ"י סעיף 122 לחוק.
- ב. שנוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62א.א(4).
- ג. 0.5 מ' עד 1.5 מ' במקום 3 מ' לדרך מס' 42.
- ד. קו בנין אחורי 2 מ' במקום 3 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.254	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *
	מפורט	מתארי	
	9		9
	1,126.8		1,126.8

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים ב'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	402, 401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	2, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	402
להריסה	דרך מאושרת	501
להריסה	מגורים ב'	2, 1
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402, 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
46.82	1,017.42	דרך
41.67	905.55	מגורים ב'
11.52	250.29	שטח ציבורי פתוח
100	2,173.26	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
46.82	1,017.42	דרך מאושרת
41.67	905.55	מגורים ב'
11.52	250.29	שטח ציבורי פתוח
100	2,173.26	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניי
	ישמש לבתי מגורים בני שתי עד שלוש קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יתאפשר מעבר בשצ"פ למגרשי המגורים שמדרום בהתאם להוראות סעי' 9.4 בתכנית ש/730
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	עפ"י תכניות תקפות
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קדמי	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	2	2	1	3	12	5	50	126	657.72			31.32	626.4	522	1	מגורים ב'	
(3)	2	2	1.5	3	12	4	50	126	525.42			25.02	500.4	417	2	מגורים ב'	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קומות עמודים מפולשת (%)	מבואות וחדרי מדרגות (%)	אחסנה (%)	מקלט. מרחב מוגן (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	ייעוד
50	20 מ"ר	10 מ"ר	12 (2)	1	מגורים ב'
50	20 מ"ר	10 מ"ר	12 (4)	2	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

(*) 0.5-1.5 מ"י

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) .
- (2) הערך מתיחס למ"ר.
- (3) .
- (4) הערך מתיחס למ"ר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p>	<p>6.4</p>

חשמל	6.4
<p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה : במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ניהול מי נגר	6.5
<p>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 יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>א. היתר לתוספות 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:</p> <p>(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.</p> <p>(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).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>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):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 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 שיידרש. 3. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט</p>	

פסולת בניין	6.8
<p>להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 יבשה אינרטיית. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוחל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
היטל השבחה	6.10
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ. ג'סר אזרקא 500205414	חתימה:
יזם	שם:	שם ומספר תאגיד:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מ.מ. ג'סר אזרקא 500205414	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	אריה גולובנצ'יק	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	אברהם גלונובצ'יק	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	רפעת אבו עסבא	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	טאהה גורבאן	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	וופא גרבאן	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	ראאד עבד אלהאדי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

ג'ורבאן יעקוב
מהנדס המועצה
מ.מ. ג'סר אזרקא

תאריך ג'ורבאן יעקוב
מהנדס המועצה
מ.מ. ג'סר אזרקא

חתימה: ע'ד אלהאדי
אד סלית סט
מ.מ. ג'סר 0010878