

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ען/מק/908

שם תוכנית: איחוד וחלוקה והחלפת מקום שטח לבניני ציבור בקה-אלגבריה -

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית עירון אישור תכנית מס' ען/מק/908 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2015005 ביום 31.3.15 לחברת התכנון "אדריכלים עירון" יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון ואדי עארה שינוי תכנית מתאר מס' 908/מק/18-54 הוחלט להפקיד בישיבה מס' 2013005 הועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה יו"ר הועדה המחוזית</p>
	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 908/מק/18-54 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6827 מתאריך _____</p>

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית מציעה שינוי במיקום שטחי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה, יצירת חלוקה למגרשים ועמידה בהוראות תוכנית החלה במקום.
התוכנית מוגשת בהמשך להחלטת הועדה המחוזית בתוכנית ען/546 עת שאמצה את הפשרה שהייתה בין המתנגדיים לבין היוזם והועדה המקומית בתוכנית ען/546 בה נדרשה העתקת השטח הציבורי לכיוון צפון.
התוכנית הנוכחית מציעה להעתיק את השטח הציבורי בשלמותו ובכך ניתן להקצות עבור הרשות מגרש פנוי מכל חפץ, זמין ומקיים אחר החלטת הועדה המחוזית.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

**איחוד וחלוקה וניוד שטחי ציבור
צפון בקה אלגרביה**

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

ען / מק/908

מספר התוכנית

34.370 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

4 מספר מהדורה בשלב

25.11.2016 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

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

ועדה מקומיית

62 א (1), 62 א (4), 62 א (7), ס.ק. 5

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

איחוד וחלוקה. ללא הסכמת הבעלים

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

703/000 , קואורדינטה X
201/000 , קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון באקה אלגרביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית עיריית באקה אלגרביה

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית באקה אלגרביה יישוב

עמוד 3 מתוך 18

באקה אלגרביה צפון

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8760	• מוסדר •	• חלק מהגוש	48,50,51,54	47,52,53,77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
54/1-54/20	ען/546
48/5, 48/6, 48/8, 52/2, 52/1, 53/6	ען/358

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/358	• שינוי	כפיפות לעניין שימושים ואחוזי בנייה	4884	25.5.2000
ען/546	• שינוי	כפיפות לעניין שימושים ואחוזי בנייה	5694	23.7.07

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	• מחייב	1-500	1	1	1.10.10	מחאמיד מוחמד	ועדה מקומית	
והוראות התכנית	• מחייב		15		1.10.10			
+נספח תחבורה	• מנחה	1-500	1	1	1.10.10	"מחאמיד מוחמד + מחאמיד עבד	ועדה מקומית	
טבלת איזון מחייבת 12 מוחסן זחאלקה 12.2012.1								

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	אחמד + חסן + סאמי ביאדסה	208963456			בקה אלגרביה				

1.8.1.1 יזם במועל

יזם במועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
יזם במועל	אחמד + חסן + סאמי ביאדסה	208963456			באקה אל גרביה				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	6312752		6312752	באקה אל גרביה			208963456	אחמד ביאדסה +חסן וסאמי ביאדסה ואחרים לפי נסחי טאבו		• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Mohndis.m@gmail.com	6312752		6312752	אום אל פחם		79493	23252968	מחאמיד מוחמד תאופיק	אדריכל	אדריכל
		0504416154		כפר קרע		1012	56813254	מוחסן זחאלקה	שמאי	שמאי
		0527845788		מעאוייה		5361	23276451	מחאמיד עבד	מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה
				בקה אלגרביה		1011	23458154	עמאד ביאדסה	מודד מוסמך	מודד

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	הועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובנייה 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

הסדרת החלוקה והחזקה בין הבעלים.
יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים ביעוד מגורים בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלקה של מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ע"פי סעיף 62 א, ס.ק. 1. ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף קטן 5.
3. שינוי בגודל מגרש מינימלי כפי שקיים בתשריט לפי סעיף קטן 7.
4. ניווד שטחי ציבור לפי סעיף 1.ק. 1.
5. שינוי קווי בניין לפי סעיף קטן 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 34.370

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8601		----	8601=75%*11.468	מ"ר	מגורים לפי ער/546
	60		0	60	מסי יח"ד	
	2447		0	1468=60%*2447	מ"ר	מגורים לפי ער/358
	24			24	מסי יח"ד	
	893.7		0	993=100%*993	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לפי ער/546
	5440			5440=80%*6800	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לפי ער/358

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	300-316	מגורים
	400-403	א.ב.צ
	500	דרכים
	700-702	דרך/שביל משולב

3.2 טבלת שטחים

יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי	7650	21.79	איזור חקלאי	7650	21.79
אזורמגורים א	14050	39.97	אזורמגורים א	14050	39.97
שטח בניי ציבור	6500-	18.44	שטח בניי ציבור	6500-	18.44
דרך משולבת	3030-	8.6	דרך משולבת	3030-	8.6
שביל הולכי רגל ולרכב	0.240-	0.68	שביל הולכי רגל ולרכב	0.240-	0.68
דרכים	2900	8.25	דרכים	2900	8.25
סה"כ	34370	100	סה"כ	34370	100

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א	4.1
שימושים	4.1.1
א. במגרשים 316-311 יותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.	
ב. במגרשים 310-300 יותר להקים בו בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית, תיאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.	
ג.	
הוראות	4.1.2
א.	

שם ייעוד: דרכים /	4.2
שימושים	4.2.1
א. מעבר לרכב ולהולכי רגל, תשתיות ומתקנים לפי הוראות ען/358 ותוכנית ען/546 כל אחת בתחום חלותה כמפורט בכל אחת מהתוכניות ללא שינוי.	
ב.	
ג.	
הוראות	4.2.2
א. לא תותר בנייה כלשהי בתחום הדרכים והשבילים למעט תשתיות ומתקני דרך לפי הוראות ען/358 ותוכנית ען/546 כל אחת בתחומה ללא שינוי.	
ב.	

		ג.
שם ייעוד: דרך משולבת		4.3
שימושים		4.3.1
מעבר לרכב ולהולכי רגל, תשתיות ומתקנים לפי הוראות ען/358/ ותוכנית ען/546 כל אחת בתחומה ללא שינוי.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.3.2
לא תותר בנייה כלשהי בתחום הדרכים והשבילים למעט תשתיות ומתקני דרך לפי הוראות ען/358/ ותוכנית ען/546/ כל אחת בתחומה ללא שינוי		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור		4.4
שימושים		4.4.1
יותר להקים בו מבנים לצורכי חינוך, דת, בריאות ותרבות,		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.4.2
הוראות כלליות ביעוד זה תהיינה לפי ען/358/ ותוכנית ען/456 כל אחת בתחומה וללא שינוי.		א.
		ב.
		ג.

קרקע חקלאית		4.5
שימושים		4.5.1
יותר מבנים חקלאיים בלבד לפי התוספת הראשונה לחוק		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.5.2
כל בקשה להיתר בשטח חקלאי טעונה חוות דעת משרד החקלאות		א.
		ב.
		ג.

שם ייעוד: שביל וזיקת הנאה לרכב		4.6
שימושים		4.6.1
מעבר לרכב ולהולכי רגל, תשתיות ומתקנים לפי הוראות ען/358/ ותוכנית ען/546 כל אחת בתחומה ללא שינוי.		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.6.2
לא תותר בנייה כלשהי בתחום הדרכים והשבילים למעט תשתיות ומתקני דרך לפי הוראות ען/358/ ותוכנית ען/546/ כל אחת בתחומה ללא שינוי		א.
		ב.
		ג.

)

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (באחוזים)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי הקיים בתשריט	3 או לפי הקיים בתשריט	כמסומן בתשריט	-	3	10	6	3	40	80	80%	-	-	5%	75%	450 או כפי שקיים	300-310	מגורים א
3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	3	12	-	-	70	110	110%	-	-	10%	100%	500 או כפי שקיים	400	מבנים ומוסדות ציבור
3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	3	10	6	2	40	65	65%	-	-	5%	60%	450 או כפי שקיים	311-316	מגורים א
3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	3 או לפי המסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	-	3	12	-	-	70	90	90%	-	-	10%	80%	500 או כפי שקיים	401-403	מבנים ומוסדות ציבור

6. הוראות נוספות**6.1****כללי**

הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
 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.
 מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

מתקנים טכניים

1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיוזג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיוזג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.

חזית חמישית

בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.
 המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
 כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגווניים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיוזג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
 חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. (הערה: נדרש לבחון אם לצורך זה נדרש קו בנין מיוחד).

דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
 בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.2**דרכים וחניות**

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.3-חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. **איסור בניה בקרבת מתקני חשמל**
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מחתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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.

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

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.4
הוראות בנושא עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרו, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>

6.5
היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

6.6
הפקעות לצרכי ציבור
<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>

6.7
הריסת מבנים, גדרות, מדרגות
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</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> <p>ד. התחברות למערכת ביוב העירונית</p> <p>ה. תנאי למתן היתר למגורים יהיה הריסת המבנים, חלקי מבנים בתוואי דרכים/בשטחים למוסדות ציבור ורישום שטחי הציבור על שם הרשות המקומית.</p> <p>ו. תנאי להריסת המבנים המסומנים להריסה רישום בפועל של השטחים המיועדים לצורכי ציבור והדרכים על שם הרשות המקומית</p>

6.8
חומרי חפירה ומילוי, סילוק פסולת
<p>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 :-</p>

<p>1.א - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2.א - הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחת מעבר).</p> <p>3.א - 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.</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהיכר 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 פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. 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.</p>

6.9

חלוקה ורישום

<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה 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.</p> <p>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.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>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.</p>

6.10

מתקני תקשורת

<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
--

6.11

פיקוד העורף

<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
--

6.12

פיתוח תשתית

- 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. 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.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.13

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.

6.14

שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.15

ניקוז משמר נגר

- א. השטחים המיועדים לפיתוח – השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: -
- א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- א.2 - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימוור וניצול מי הנגר העילי שהשייתם והחדרתצם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי התהום.
- א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- א.4 - התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
- א.5 - שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, שהשייה 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 .
 ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים
 וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.16 - 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 שיעשה 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 ההיתר, 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 התייעצות
 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 .

6.17

חיזוק מבנים בפני רעידת אדמה

- א. היתר לתוספות הבניהלמבנה 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)

6.18

שמירה על עצים בוגרים

- 1 - תנאי למתן היתר בנייה הגשת מפה מצבית הכוללת פירוט לעצים הקיימים .
- 2 - תנאי למתן היתר קבלת אישור ק.ק.ל להעתקת או קריטת עצים קיימים


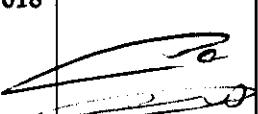
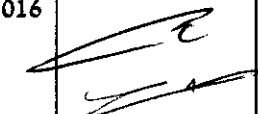
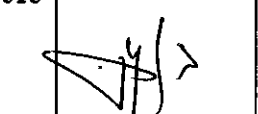
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	ביצוע תשתיות	
	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מועד מנחה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.3.2016			5782874 23181159	אחמד ביאדסה+סאמי ביאדסה	מגיש התוכנית
21.3.2016			5382874 23181159	אחמד ביאדסה+סאמי ביאדסה	יזם בפועל (אם רלבנט)
21.3.2016			5382874 23181159	אחמד ביאדסה+סאמי ביאדסה ואחרים ע"פ נסח טאבו	בעלי עניין בקרקע
21.3.2016			23252968	מוחמד תופיק	עורך התכנית