

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס' 354-0094490

שכונת "אל שוקפאן א"

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 23מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:

11.3.15

לאשר את התכנית

20.12.15
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

יודעה על אישור תכנית מס'
גרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

02-12-2015

נ ת ק ב ל

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דברי הסבר לתכנית

החלוקה נשוא תכנית זו הינה שטח חקלאי וחלק ממנה הופק לדרכים בלי להתייחס לשינוי של היעוד למגורים בשאר החלקה, תכנית באה כדי לשנות יעוד הקרקע מחקלאי למגורים עם הקצאה לשטחי ציבור. והחלוקה מחולקת בפועל בין הבעלים אולם אין הסכמה פורמלית לחלוקה. התכנית מסדירה את החלוקה וזאת במסגרת חלוקה חדשה ללא הסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שכונת " אל שוקפאן א "

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

354-0094490

מספר התכנית

5.835 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

לפי סעיף בחוק לייר

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

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

205274 קואורדינאטה X

703634 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח לישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות: נפה

באקה אל גירביה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		

שכונה אל שוקפאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק	4	

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ 125	שינוי	שינוי מחקלאי למגורים והקצאה לשטחים פתוחים ומבנה ציבור	4279	1718	29/01/1995
ענ/ במ/ 361	שינוי	שינוי מחקלאי לדרך	4879	3430	14/05/2000



תכנון זמין
הדפסה 23



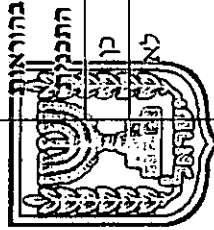
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



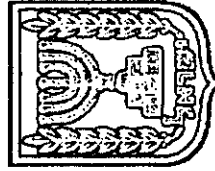
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				חוסני ענבסי				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			חוסני ענבסי			תשריט מצב מוצע גליון 1:	כן
ביוב	מנחה		6	08/08/2012	עתאמנה אברהים		17/11/2012		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	15/10/2015	זחאלקה מחסן	ועדה מחוזית	03/11/2015		לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	11/08/2012	עתאמנה אברהים		17/11/2012		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	12/12/2013	ענבסי חוסני		24/12/2013		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 500		12/10/2015	ענבסי חוסני		03/11/2015	גליון 1:	לא



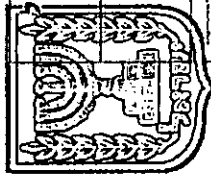
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לי"ר	פרטי	פהמי קעדאן			באקה אל	(1)		04-6385562	04-6386135	



תוכן זמין
מונה הדפסה 23

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אל קודס.

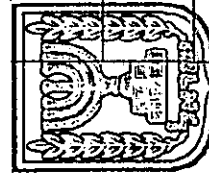
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	פהמי קעדאן			באקה אל	(1)		04-6385562	04-6386135	

(1) כתובת: רח' אל קודס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רסכיה אחמד מואסי			באקה אל	אלבסה		04-6381683	04-6381683	
בעלים	גמאל קעדאן			באקה אל	רח 1		04-6385562	04-6386135	
בעלים	פהמי קעדאן			באקה אל	רח 1		04-6385562	04-6386135	

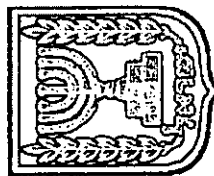


תוכן זמין
מונה הדפסה 23

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
Arc.anabusi@gmail.com	04-6280994	04-6280995		(1)	באקה אל גרבייה		89298	חוסני ענבוכסי	עורך ראשי	אדריכל
hbayvadsis@ya.com	04-6384482	04-6383684		באקה אל-גרבייה	באקה אל גרבייה		1027	האני ביאדסה	מודד	מודד מוסמך
zahalki@yahoo.co.il	04-6702606	04-6355005		אלטירה	כפר קרע		1425	מחסן זחאלקה	שמאי	שמאי מקרקעין מוסמך
ort.eng.2012@gmail.com	04-6382904	04-6382904		באקה אל-גרבייה	באקה אל גרבייה		112410	אברהים עתאמנה	יועץ תשתיות	מהנדס

(ג) כתובת: רח' אל קודס צומת אל שברה ת.ד. 523.



תכנון ומיתון
מחלקת תכנון

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.



הגדרת מונח

מונח

פירושה הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

ועדה מחוזית

פירושה הועדה המקומית לתכנון ובניה עירון

ועדה מקומית

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: **תוכן זמין**
מונה הדפסה 23

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למגורים עם הקצאה לשטחי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד מחקלאי למגורים עם הקצאה לשטחי ציבור לפי סעיף 63 לחוק;
- 2- הקצאה לשטחי ציבור;
- 3- שינוי בקווי בנין לבניינים קיימים .
- 4- שינוי בגודל מגרש מינימאלי .
- 5- שינוי מחקלאי לדרך .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

5.835

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+765.8	765.8		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+16	16		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,593.76	2,593.76		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201
מגורים א'	5, 4, 2, 1
מגורים ב'	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ע/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
בלוק ע/עצים לשימור	מגורים א'	5
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	300

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרכים מאושרות	1,352	23.17	
שטח חקלאי	4,483	76.83	
סה"כ	5,835	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	1,354	23.20	
דרך מוצעת	39.41	0.68	
מגורים א'	2,871.56	49.21	

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.17	477.01	מגורים ב'
18.74	1,093.43	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	5,835.42	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. בניין עזר בנפרד או כחלק ממבנה עקרי. סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות תכנית ענ/361 ב.מ לענין אזור מגורים אי חלות על יעוד זה.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים. בניין עזר בנפרד או כחלק ממבנה עקרי. סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות תכנית ענ/361 ב.מ לענין אזור מגורים אי חלות על יעוד זה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנייל למעט קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	הוראות תכנית ענ/361 ב.מ לענין דרכים ושבילים חלות על יעוד זה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנייל למעט קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות תכנית ענ/361 ב.מ לענין דרכים ושבילים חלות על יעוד זה.
4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	1- השטח מיועד להקמת בנייני ציבור ושטחים פתוחים לגנון. 2- מוסדות קהילה, חינוך, תרבות וספורט. 3- מגרשי ספורט ומשחקים.

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
4- מבני בראות ורווחה כגון : מרפאות, תחנות לבריאות האם והילד, 5- תחנה לבריאות השן ותחנות ולעזרה ראשונה. 6- דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי.	
הוראות	4.5.2
	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

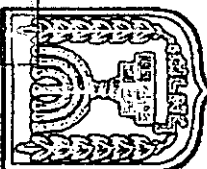


תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קד"ר	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעד	
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני					מעל הבניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	מחתת לבניסה הקובעת					
											שרות				עיקרי
5 תכנון זמין	3	3	4	(1) 3	14	4	40	15%			897	1	מגורים	מגורים א'	
5 תכנון הדפסה 23	3	3	3	(1) 3	14	3	40	15%			606	2	מגורים	מגורים א'	
4	3	3	3	(1) 3	14	3	40	15%			634	4	מגורים	מגורים א'	
3	3	3	3	(1) 3	14	3	40	15%			735	5	מגורים	מגורים א'	
4	3	3	3	(1) 3	14	3	40	15%			478	3	מגורים	מגורים ב'	
4	4	4	4	3	14		40	10%			1094	300	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
														ומתקנים הנדסיים	ומתקנים הנדסיים

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 המורכבים בתכנית זו



תכנית זמין
מונה הדפסה 23

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) מעל ק.עמודים.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי



תכנון זמין
מונה תדפסה 23

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית 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 התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנון זמין מונה תדפסה 23.

6.2 חניה

א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התמ"ג 1983.
ב- חניה מקורה תיה אך ורק בקומת קרקע של המבנה ואו בתחום קווי הבניין הצדים של המגרש

6.3 תקשורת

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.

6.4 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה מותנת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ובהתאם ל תמא/ 38/ 3.

6.5 שמירה על עצים בוגרים

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 בתא שטח מס' 200 ובתא שטח מס' 5. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה 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 בתא שטח מס' 200, 5.
ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.



תכנון זמין
מונה תדפסה 23

6.6 פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005, וכמפורט להלן:
1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל

6.6 פסולת בניין	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 חיבת 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 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים. 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות 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 עת ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.7 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 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 בנין, 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 יפנו 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. 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

6.7 פיתוח סביבתי סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.7
6.8 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 בחלל הגג. ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	6.8
6.9 שרותי כבאות תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .	6.9
6.10 תנאים למתן היתרי בניה א-תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית . ב-תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 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 להיתר בניה ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה- תנאי להיתר בניה יהיה אישור ת.צ.ר .	6.10
6.11 תשתיות כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב 1.מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2.תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים : אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים : קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות/לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תיקשורת וחשמל : מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן / מקלט : כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי	6.11



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.11	תשתיות
המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. 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 בנייה 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 מהתיל 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 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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.11	תשתיות
	למגבלות הקבועות בסעיף זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.12	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהיה כותנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.13	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפרשה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.
2	רישום הפקעות	אחרי אישור התכנית

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

זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: פהמי קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם: פהמי נ קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך:	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: רסכיייה אחמד מואסי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם: גמאל קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
 תכנון זמין מונה הדפסה 23	שם: פהמי קעדאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם: חוסני ענבوسی שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית

