

3000249477-1

תכנית מס': 354-0112771 - שם התכנית: חיבור שביל אבן ח'לדון בבאקה אלגרבייה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0112771

חיבור שביל אבן ח'לדון בבאקה אלגרבייה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית מפורטת

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
2015-12-00
נ ת ק צ ל

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה

שינוי תכנית מתאר מס' 354-0112771

הומלץ להפקדה

29/09/13 מיום 2013

מינהל תכנון
יחיד הועדה המקומית
לתכנון עירון - עירון

מ.מ. 20847
מנהל תכנון עירון

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית להחליטה ביום:
25.3.15
לאשר את התכנית
משלב יוסף
ממונה
1.1.16
תאריך

הודעה על אישור תכנית מס'
מ.מ. בילקוט המרסומים מס'
כיום

דברי הסבר לתכנית

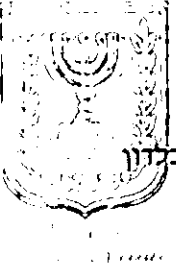
שביל הולכי הרגל המוצע בתכנית זו נועד לקצר את הדרך, ויאפשר גישה ישירה לכל התלמידים המגיעים רגלית מהשכונה הצפונית-מערבית אל בית הספר היסודי אבן ח'לדון, הגדלת אחוזי בניה ותוספת של יחידת דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חיבור שביל אבן ח'לדון בבאקה אלגרבייה
		מספר התכנית	354-0112771
1.2	שטח התכנית		2.382 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית



1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עירון
		קואורדינאטה X	203325
		קואורדינאטה Y	703175

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בשכנת אלדרדס בצד המערבי של הישוב ותוחם לבית ספר אבן ח'לדון גובל מכללת אלקאסמי שבבאקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רבייה - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרבייה	אלדרדס		

שכונה אלדרדס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8765	מוסדר	חלק		39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הנחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ במ/ 360	13 - 12

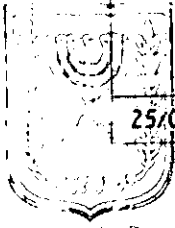
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

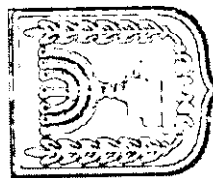
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ במ/ 360	שינוי	כפיפות לעניין שימושים .	4884	3600	25/05/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			סלים קטאוי			1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	חתום להפקדה	26/09/2015		סלים קטאוי	08/08/2015	1	1:250	מנחה	בליווי
לא	חתום להפקדה	26/09/2015		סלים קטאוי	08/08/2015	1	1:250	מחייב	חניה
לא	חתום להפקדה	24/11/2015		סלים קטאוי	05/10/2015	1	1:250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חתום להפקדה גליון: 1	24/11/2015		סלים קטאוי	05/10/2015		1:500	מנחה	מצב מאושר

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אל גרבייה	באקה אל גרבייה	גרבייה	גרבייה	גרעין הכפר		04-6266541	04-6383069	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			עיריית באקה אל גרבייה	גרבייה	גרעין הכפר		04-6286541	04-6383069	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

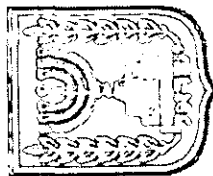
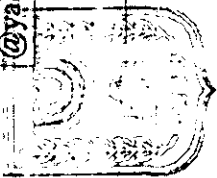
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית באקה אל גרבייה	באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6286541	04-6383069	
בעלים	מוחמד גמאל אבומוך			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6286541	04-6383069	
בעלים	נדאל פחמי מצאורה			באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6286541	04-6383069	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 354-0112771 - שם התכנית: חיבור שביל אבן ח'לזון בבאקה אלגריבייה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
alamarasalim@yahoo.com	09-8743019	09-8743019		ביר א סכה) (1	זמר		21363	סלים קטאוי	עורך ראשי	אדריכל
	04-6283066	04-6283066		אלחירבה	באקה אל גרבייה		1259	מוחמד גנאים	מודרד	מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 3270.



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 משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- יצירת חיבור להולכי רגל בין שביל מאושר מסי' 8 לכביש מסי' 13 מערבית לבית ספר יסודי אבן ח'לדון בבקה.
- תוספת יח"ד אחת למאושר סה"כ יח"ד יהיו 10 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מגורים א' לשביל.
- שינוי ייעוד חניה ציבורית למגורים א', למבנים ומוסדות ציבור, לשביל ול ש.צ.פ.
- הגדלת אחוזי בנייה למגורים בתוספת לשטח עיקרי 486 מ"ר ותוספת לשטחי שרות 81 מ"ר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.382

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
השטח הנ"ל הינו השלמה לשטח מבני חיבור גובל.		358	+358		מ"ר	מבני חיבור (מ"ר)
		10	+1	9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		1,458	+486	972	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מבנים ומוסדות חיבור	301
מגורים א'	11, 10
שביל	201
שטח חיבורי פתוח	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות חיבור	301
להריסה	מגורים א'	10
להריסה	שביל	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה חיבורית	762.6	32.01
מגורים א'	1,620	67.99
סה"כ	2,382.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות חיבור	447.56	18.78
מגורים א'	1,620.68	68.02
שביל	225.26	9.45
שטח חיבורי פתוח	89.19	3.74
סה"כ	2,382.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת ען/במ/360
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות בניה של תכנית ען/360 חלות לגבי מגורים א על תכנית זו.

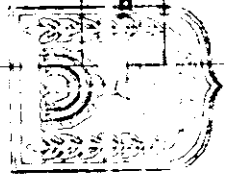
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת ען/במ/360
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות בניה של תכנית ען/360 חלות על תכנית זו לגבי שטח לבניי ציבור.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת ען/במ/360
4.3.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות וזכויות בניה של תכנית ען/360 חלות לגבי שטח ציבורי פתוח. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.

4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	להולכי רגל ולתשתיות, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת בלבד.
4.4.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח
	הוראות בניה של תכנית ען/360 חלות לגבי שבילים. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא. תותר הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון בלבד המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי השביל הקיימים והמוצעים, מיועדים להריסה. בשתי הכניסות של השביל (תא מס' 201) יוצבו מחסומים פיזיים למניעת כניסת כלי רכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמ' (מטר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא שטח)	שטחי בניה (מתא שטח) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי					צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת			
(7) 4	3	3	(6) 3	(5) 11.5	6	40	(4) 10	90	895	10	מבנים ומוסדות ציבור
(7) 4	3	3	(9) 3	(8) 11.5	4	40	(4) 10	90	725	11	מגורים א' מגורים א'
			(3)	(2)					(1) 447	301	



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות 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:

שטח תא מס' 301 הוא השלמה לשטח למבני ציבור גובל. כל זכויות הבנייה בשטח הנ"ל יהיו לפי תכנית מאושרת ע"במ/360

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למייר מינימום, הערה: השטח הנ"ל הוא השלמה לשטח למבני ציבור גובל.

כל זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית מאושרת ע"במ/360.

(2) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(3) הערך מתייחס ל מקסימום.

(4) שטחי השירות כוללים השטחים של ממו"דים ומדרגות.

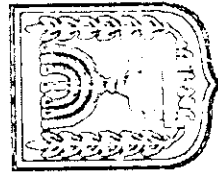
(5) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(6) הערך מתייחס ל מקסימום.

(7) או לפי התשריט.

(8) הערך מתייחס למטר מקסימום.

(9) הערך מתייחס ל מקסימום.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יש לפעול על פי כל התנאים והוראות התכנית ענ/360 למעט אלו ששוננו בתוכנית זו.

6.2 עיצוב אדריכלי

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 תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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.

וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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.

6.5 חשמל

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

6.5	חשמל
<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 אורירי 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 לתברת 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>	

6.6	ניקוז
<p>שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה 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>דרכים וחניות/מגרשי חניה</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.7	תקשורת
	מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<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> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- 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.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>

6.9	פסולת בניין
	<p>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:</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 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 בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>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.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית .</p> <p>3.1. הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר ? נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי,</p>

<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p>	
<p>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.</p>	
<p>ג. נגר עילי</p>	
<p>6.12 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p>	
<p>בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. הצבת מחסומים פיזיים למניעת כניסת רכב בכניסות של השביל המוצע בין שני המגרשים</p>	
<p>2. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<p>3- לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>	
<p>4- 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.</p>	
<p>5- 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.</p>	
<p>6. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>7- 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.</p>	
<p>8- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>	
<p>9- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>10- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>11- היתר בניה יראה מיצוי מלא של זכויות הבנייה ויחידות הדיור במגרש.</p>	
<p>12. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>13. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית</p>	

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. 14. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

6.15	תשתיות
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב</p> <p>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.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

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

6.18	הנחיות מיוחדות
	בכניסות לשביל (תא מס 201) יוצב מחסום פיזי לחסימת כניסת כלי רכב בשתי כניסות השביל.

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תכנית בינוי	לאחר אישור התכנית
2	הצבת מחסומים פיזיים למניעת כניסת רכב	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אל גרבייה 500213541		
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אל גרבייה 500213541		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אל גרבייה 500213541		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מוחמד גמאל אבומוך		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נדאל פהמי מצארוה		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: סלים קטאוי		

עיריית באקה אל גרבייה
אדריכל ומתכנן ערים

עיריית באקה אל גרבייה
אדריכל ומתכנן ערים

משרד להנדסת בנין אדריכלי
התכנון ערים
סלים קטאוי

