

3000 277163-1

תכנית מס' 354-0155689 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה למגרש 9 בחלקה 27 גוש 8759 בבאקה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנית מס' 354-0155689

הגדלת אחוזי בניה למגרש 9 בחלקה 27 גוש 8759 בבאקה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה

שינוי תכנית מתאר מס' 354-0155689

הומלץ להפקדה

29/9/13 מיום 20/2/16

י"ד הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
נאדר יונם
יו"ר הועדה

הגדלת אחוזי בניה
מחוז חיפה
מהנדס ועדת עירון

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
29/9/13
לאשר את התכנית
משלב נוסף
ממונה על ההגדרה
תאריך 16/2/16

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
10-02-2016
נתקבל



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

תל אביב - חיפה תעשיית המזון והשתייה
תעשיית המזון והשתייה

שם החברה: _____ מס' חשבון: _____

תעשיית המזון והשתייה

שם המזכיר: _____ מס' _____

שם המנהל: _____ מס' _____

תעשיית המזון והשתייה

תעשיית המזון והשתייה

תעשיית המזון והשתייה
תעשיית המזון והשתייה
תעשיית המזון והשתייה

תעשיית המזון והשתייה

תעשיית המזון והשתייה
תעשיית המזון והשתייה
תעשיית המזון והשתייה

דברי הסבר לתכנית

יצירת בסיס חוקי לאישור בניה קיימת ללא היתר בניה.
ותוספת יחיד כד שיהיה סה"כ 3 יחיד במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

הגדלת אחוזי בניה למגרש 9 בחלקה 27 גוש 8759 בבאקה

354-0155689

1.080 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

מספר התכנית

שלב

סוג התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון

203864 קואורדינאטה X

703590 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הצפוני של באקה אלגרבייה

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8759	מוסדר	חלק		27

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ מק/ 1251	10
ענ/ מק/ 994	27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה-הדפסה 27



תכנון זמין
מונה-הדפסה 27



תכנון זמין
מונה-הדפסה 27

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/מק/ 1251	שינוי	שינוי בזכויות בנייה וכפיפות להוראות כלליות של תכנית ען-מק-358	6500	1029	20/11/2012
ענ/במ/ 358	שינוי	הגדלת אחוזי בניה וכפיפות ליתר הוראות בניה והשימושים של תכנית ען/במ/ 358	4884	3600	25/05/2000



תכנון זמין
מזכה הדפסה 27



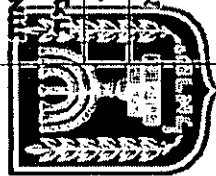
תכנון זמין
מזכה הדפסה 27



תכנון זמין
מזכה הדפסה 27

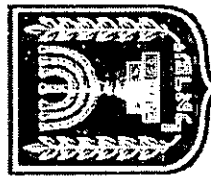
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קנה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב				סלים קטאוי		
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1:250	1	26/09/2015	סלים קטאוי	26/09/2015	לא תמון זמין
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1:250	1	26/08/2015	סלים קטאוי	26/09/2015	לא מוגבת הדפסה 27
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	26/09/2015	סלים קטאוי	26/09/2015	לא



מחלקת תכנון ובינוי
מגבת הדפסה 27

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

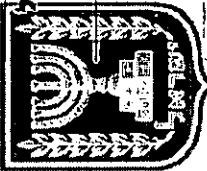


מחלקת תכנון ובינוי
מגבת הדפסה 27

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
	פרטי	מוחמד נביה גנאיים			גרבדיה אל	(1)	אלברדיה	04-6281458	04-6281458	



תוקן זמן
מנהל הרפסה 27

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1636.

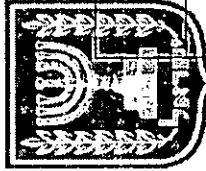
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד נביה גנאיים			גרבדיה (1)	אלברדיה		04-6281458	04-6281458	

(1) כתובת: ת.ד. 1636.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות רשות מקומית			עיריית באקה אלגרבדיה	גרבדיה	אלברדיה אל-גרבדיה		04-6381223	04-6383069	
בעלים	מוחמד נביה גנאיים			גרבדיה	אלברדיה (1)		04-6281458	04-6281458	



תוקן זמן
מנהל הרפסה 27

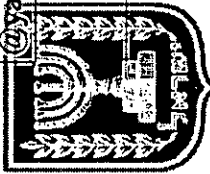
(1) כתובת: ת.ד. 1636.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

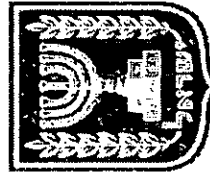
תכנית מס': 354-0155689 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה למגשר 9 בחלקה 27 גוש 8759 בבאקה

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)		09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	אלחירבה		04-6283066	04-6283066	

(1) כתובת: ת.ד. 3270.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	ועדה מחוזית לתכנון ובניה - חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה - 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: ת"ז זמין מונה הדפסה 27

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים, הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 יחידות ל-3 יחידות דיור, הגדלת אחוזי בניה ושינוי בקווי בניה לפי קונטור המבנה הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזיה בניה (תוספת 133 מ"ר לשטח עיקרי ותוספת 111 מ"ר לשטחי שירות)
2. שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
3. הקטנת קווי בניה לפי הקיים בתשריט.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש ל 3 יחידות דיור.
5. יצירת בסיס חוקי לאישור בנייה קיימת ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.08

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יחיד	מגורים (יחיד)
	320		+53	267	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מדובר בחזית מסחרית	80			80	מ"ר	מסחר (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10
שטח ציבורי פתוח	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	10
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	100
חזית מסחרית	מגורים ב'	10
להריסה	מגורים ב'	10
להריסה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	445	41.20
שטח ציבורי פתוח	635	58.80
סה"כ	1,080	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
מגורים ב'	444.97	41.17
שטח ציבורי פתוח	635.83	58.83
סה"כ	1,080.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים השימושים יהיו לפי השימושים המותרים בתכנית מאושרת ען/במ/358.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>א. מספר יח"ד 3.</p> <p>ב. מבני עזר ומבנה חניה לרכב יהיו לפי הקיים בתשריט ובתחום קווי בניה מותרים ולפי טבלת זכויות הבניה של תכנית זו.</p> <p>ג. חנויות ובתי מלאכה בקומת קרקע בלבד ובתנאי שהועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטרד לאיזור בו נמצאת חזית החניות.</p> <p>ד. אין הגבלה למספר חנויות או עסקים למגרש.</p> <p>ה. סגירת חלונות ופתחים בקו בניין אפס עם השצי"פ.</p> <p>ו. בניה חדשה או תוספת לבנייה הקיימת, תהיה בהתאם לקו הבניין המוצע.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים השימושים יהיו לפי השימושים המותרים בתכנית מאושרת ען/במ/358.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים והם לא מתקני משחקים והצללה יסומנו להריסה והריסתם תהווה תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>לא תותר הקמת כל מבנה למעט מתקני משחקים והצללה.</p> <p>קווי מים, ביוב, תעלות ניקוז, מתקני חשמל וטלפון.</p> <p>זיקת ההנאה שבשטח השצי"פ תשמש לרכב והולכי רגל כגישה למתגוררים בחלקה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יש לפעול על פי כל התנאים והוראות התכנית ענבב/358 למעט אלו ששוננו בתכנית זו.
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>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 מוגנה הדפסה 27 תכנון זמין</p> <p>שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
6.3	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>
6.4	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ייתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה. פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>3.00 מ' א. ברשת מתח נמך עם תיילים חשופים</p> <p>2.00 מ' ב. בקו מתח מוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p style="text-align: right;">6.5</p> <p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התוכנית, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ד. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים</p> <p>שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p style="text-align: right;">ביוב:</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"י מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז:</p> <p>ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p style="text-align: right;">אספקת מים:</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהיא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p style="text-align: right;">הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p style="text-align: right;">6.6</p> <p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</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 בניו פיתוח או ריצוף והם 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>
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. 5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח 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>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>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, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p>6.7</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת מונה" 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 שיידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. 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> <p>תנאי לרישוי:</p> <p>1- יש להתנות הנחיות לשימור העצים בשטח.</p> <p>2- בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27



תכנון זמין
מונה תדפסה 27

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>3- בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. 4- בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>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, ונמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל התכנון לפני הוצאת ההיתר. א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). א.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. ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר 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 יבשה אינרטי. הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. 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>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית בינוי למינצוי מלא של יחידות הדיור וזכויות הבניה במגרש. ב. תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנים וחלקי מבנים המסומנים להריסה. ג. סגירת חלונות בקו אפס עם השצ"פ. ד. סילוק הקונטיינר הקיים על שטח השצ"פ והריסת כל הגדרות החורגים לתחום שצ"פ ולדרי</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. - לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>כתנאי להוצאת היתרי בניה השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה</p>	



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 27



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 27



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 27

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	התשכ"ה ? 1965.



תכנין זמין
מונה הדפסה 27

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

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

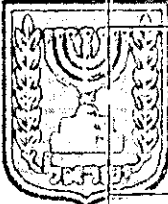


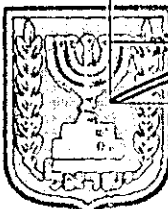
תכנין זמין
מונה הדפסה 27



תכנין זמין
מונה הדפסה 27

8. חתימות

 תכנון זמין הדפסה 27	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: מוחמד נביה גנאיים שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: חתימה:	סוג:	שם: מוחמד נביה גנאיים שם ומספר תאגיד:	יזם
תאריך: 28.1.2016 חתימה: עיריית באקה אלגרכייה מקאלדה זוהיר מהנדס העיר	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: עיריית באקה אלגרכייה 500213541	בעל עניין בקרקע
תאריך: חתימה:	תאריך: חתימה:	סוג: בעלים	שם: מוחמד נביה גנאיים שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
תאריך: יום יום יום חתימה: אצו סלים ראשי	תאריך: חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: סלים קטאוי שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27