

3000 210053-1

# חוק התכנון והבניה, התשפ"ה - 1965

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז חיפה  
 02-2017-02  
 ג ת ק פ

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ענ/1239/חפאג/1377

שם תוכנית: שכונה דרומית בג'ת

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: עירון, מרחב תכנון גלילי  
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="231 975 694 1297" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז חיפה          חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965          הועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>28.11.16</u>  <b>לאשר את התוכנית</b>          תאריך: <u>16.02.17</u>          א"ר יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	<div data-bbox="805 975 1412 1366" data-label="Text"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון          ואדי עארה          שינוי תכנית מתאר מס' <u>1239/ק</u>          הומלץ להפקדה          בשיבה מס' <u>2011003</u> מיום <u>27.11.16</u>          מהנדס הועדה          יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<div data-bbox="247 1526 694 1710" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>ענ/1239/חפאג/1377</u>          מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____          ביום _____</p> </div>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הכשרת קרקע חקלאית למטרת מגורים ויצירת מערכת דרכים בהתאם, הסדרת השימוש בבניינים קיימים ללא היתר בנייה ע"י ייעוד הבניינים למגורים וקביעת תנאי השימוש בבניינים ואת תקופת השימוש המותרת בבניינים.

לפי למ"ס 2011 אוכלוסייה של ג'ת מנתה בשנת 2011 - 10,301 תושבים. לפי תמ"א 35 הישוב שייך לאשכול מס' 4 במרקם עירוני עם צפיפות מומלצת 5 יח"ד לדונם.

התוכנית מציעה שכונת מגורים בדרום הישוב ג'ת הכוללת 470 יחידות דיור הכוללת ייעודים נוספים כגון דרכים, שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שכונה דרומית בגית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ענ/1239/חפאג/1377	מספר התוכנית			
188.42 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
12	מספר מהדורה בשלב			
31.01.2017	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתארת מקומית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
ל.ר.	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עירון מרחב תכנון גילי
- 699600 קואורדינטה X  
203850 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ישוב גית המשולש
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית גית בתוכנית התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית גית שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8817	מוסדר	חלק מהגוש		63
8841	מוסדר	חלק מהגוש	,27, 19-23, 3-12, 44, 33, 32, 30, 48, 47, 40	,28, 26, 24, 18, 13-16, 39, 38, 37, 34, 31, 29, 46, 45, 43, 42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מרחב תכנון מנשה אלונה
מרחב תכנון גילי

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--------------------------------------------------------

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/12/1986	3409	תוכנית זו משנה את התוכנית ג/1009 - שינוי מקרקע חקלאית למגורים א'	שינוי	ג/1009
01/02/1996	4377	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/328 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/328
28/02/1991	3848	תוכנית זו משנה את התוכנית ענ/165 ומציעה חלוקה חדשה של שטח למגורים א' ושינוי מדרך לדרך משולבת.	שינוי	ענ/165
10/1/1963		תוכנית זו משנה את התוכנית ג/400 - שינוי מקרקע חקלאית למגורים ושרותי ציבור	שינוי	ג/400
26/6/2011	6255	תוכנית זו משנה את התוכנית ענ/1052	שינוי	ענ/1052
27.12.2005	5474	התכנית תואמת תמ"א 35	כפיפות	תמ"א 35
23.08.2006	5568		כפיפות	תמ"א 18/4
26/08/1976	2247	התכנית תואמת תמ"א 3	כפיפות	תמ"א 3
13/05/2013	6591	התכנית תואמת תמ"מ 6	כפיפות	תמ"מ 6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		ערן מבל	01.02.2017		25		מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	01.02.2017	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		מחמוד עבד אלחי	01.02.2017	1		1:625	מנחה	נספח תנועה
		מחמוד עבד אלחי	01.02.2017	1		1:100:1000	מנחה	נספח תנועה - חתכים לאורך
		מחמוד עבד אלחי	01.02.2017	1		1:625	מנחה	נספח ביוב
		מחמוד עבד אלחי	1.02.2016	1		1:625	מנחה	נספח ניקוז
		מחמוד עבד אלחי	01.02.2017	1		1:625	מנחה	נספח מים

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	abunaser.muni@gmail.com	04-6280767		04-6280767	גית 1, המשולש 30091	מס' תאגיד	רשות האגיד / שם רשות מקומית				
							מועצה מקומית גית				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
abunaser.muni@gmail.com	04-6280767		04-6280767	גית 1, המשולש 30091	מס' תאגיד	מועצה מקומית גית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים פרטיים
abunaser.muni@gmail.com	04-6280767		04-6280767	גית 1, המשולש 30091	מס' תאגיד	מועצה מקומית גית				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eran@mebelarch.co.il	049833704	049835146	0505268746	רח' קוקיל 4 ק. טבעון 36082			30444	052196821	אדריכל	
muayedganem@gmail.com	04-6282544		04-6282544	באקה אל גרביה			1441		מודד	מודד
g-elhi@netvision.net.il	09-7932012		09-7935920	טירה 44915 ת.ד. 4433				34450411	מהנדס	יועץ תנועה
g-elhi@netvision.net.il	09-7932012		09-7935920	טירה 44915 ת.ד. 4433				34450411	מהנדס	יועץ מים
g-elhi@netvision.net.il	09-7932012		09-7935920	טירה 44915 ת.ד. 4433				34450411	מהנדס	יועץ ניקוז
g-elhi@netvision.net.il	09-7932012		09-7935920	טירה 44915 ת.ד. 4433				34450411	מהנדס	יועץ ביוב

01/02/2017

עמוד 7 מתוך 23

**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

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**

תכנון הדופן הדרומית של הישוב באמצעות התווית חלקה הראשון של הדרך הטבעתית. שינוי יעוד קרקע חקלאית למטרת מגורים ויצירת מערכת דרכים בהתאם. הסדרת השימוש בבניינים קיימים ללא היתר בניה ע"י ייעוד הבניינים למגורים וקביעת תנאי השימוש בבניינים ע"מ לפתח שכונת מגורים הכוללת כ-470 יח"ד, מבני ציבור, תעסוקה ושטחים פתוחים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים ב'.
2. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מסחר ותעסוקה.
3. שינוי יעוד מקרקע חקלאית ל מבנים ומוסדות ציבור.
4. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרכים, דרכים משולבות ושבילים.
5. ביטול דרך.
6. שינוי יעוד דרך לשטח ציבורי פתוח ולדרך משולבת.
7. הסדרת השימוש בבניינים קיימים ללא היתר בניה וקביעת תנאי השימוש.
8. קביעת הוראות וזכויות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	188.42
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית עיקרי		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
1. הופחתו שטחי משרדים (50 מ"ר לכל מבנה 120X מבנים). (6000 מ"ר)	94,011		+ 88,886	5,125	מ"ר	מגורים
2. הופחתו שטחי חזית מסחרית (בתאי שטח 109-104, 61, 13, 60, 3, 4).	מ"ר					
	470 יח"ד		+ 446	24	מס' יח"ד	



<p>1. סה"כ שטח היעוד למסחר ותעסוקה 14,490 מ"ר.</p> <p>2. אחוז הבניה העיקרי 130%.</p> <p>3. שטחי הבניה העיקריים למסחר מתוך היעוד מוערך בכ-50% בסה"כ 9,418 מ"ר.</p> <p>4. בנוסף, נוספו שטחי בניה עבור חזית מסחרית בתאי שטח 4,13,60,61,104-109, המחושבת כתכסית קומת קרקע (40%) משטח המגרשים שלעיל בסה"כ 3400 מ"ר.</p>		12,818 מ"ר	+ 12,818	0	מ"ר	מסחר
<p>1. סה"כ שטח היעוד למסחר ותעסוקה 14,490 מ"ר.</p> <p>2. אחוז הבניה העיקרי 130%.</p> <p>3. שטחי הבניה העיקריים לתעסוקה מתוך היעוד מוערך בכ-50% בסה"כ 9,418 מ"ר.</p> <p>4. הוספו שטחי משרדים (50 מ"ר לכל מבנה X 120 מבנים).</p> <p>5. בסה"כ 6000 מ"ר.</p>		15,418 מ"ר	+ 15,418	0	מ"ר	תעסוקה
		6,605 מ"ר	6,605	0	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
חזית מסחרית	הנחיות מיוחדות		
4,3,13,60,61,104-109		1-5,10-15,24-62,64-112	מגורים ב'
		600-602	מבנים ומוסדות ציבור
	306,311	300-314	שטח ציבורי פתוח
		500-502	מסחר ותעסוקה
		700-701	דרך מאושרת
	751	750-756	דרך מוצעת
		800	תחנת תדלוק
		850-856	דרך משולבת
		900-905	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
49.89%	94.00	מגורים ב'	3.10%	5.84	אזור מגורים א'
4.12%	7.77	מבנים ומוסדות ציבור	1.30%	2.45	מגורים ב'
1.84%	3.47	תחנת תדלוק	0.14%	0.27	שטח ספורט
6.54%	12.32	שטח ציבורי פתוח	84.41%	159.04	אזור חקלאי
7.91%	14.90	דרך מאושרת	0.03%	0.05	אזור תעשייה
18.02%	33.97	דרך מוצעת	1.99%	3.75	אזור מסחר לתחנת דלק
3.63%	6.83	דרך משולבת	0.19%	0.35	שטח ציבורי פתוח
7.69%	14.49	מסחר ותעסוקה	8.85%	16.67	דרך קיימת ו/או מאושרת
0.35%	0.66	שביל			
100%	188.42	סה"כ שטח התוכנית	100%	188.42	סה"כ שטח התוכנית

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>	
4.1.1	<b>שימושים</b>	
א.	מיועד לבתי מגורים.	
ב.	חניה, מחסן דירתי.	
ג.	בבתים בעלי קומת מסד הפונה לרחוב או למעבר להולכי רגל, ניתן יהיה לשכן משרדים וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים שאינם כרוכים במטרדי רעש וזוהום, בקומת המסד.	
ד.	יותר התקנת מתקנים ציבוריים דוגמת מיכלים לאצירת אשפה, ארונות ח"ח, תקשורת וכו' <b>בנישות למערכות המתוכננות בחזית הראשית של המגרש</b> וכן מעבר צנרת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות דוגמת צנרת ביוב כולל תאים ושוחות נדרשים וכו' בתחום רצועה שרוחבה 2 מ' מגבולות המגרש.	
ה.	בתאי שטח 109-104, 61, 60, 13, 3, 4 תותר חזית מסחרית	
4.1.2	<b>הוראות</b>	
א.	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חצרות משק, הצבת מיכלים לאצירת אשפה, מתקני הסקה, צברי גז וכיוצא באלו שימוקמו בחזית מגרשים יעוצבו <b>תוך שילוב בקירות התומכים באופן שיבטיח הסתרה של האלמנטים הנ"ל בנישה סגורה.</b></p> <p>הנישה תשולב בקיר התומך ו/או בקיר הגדר. סגירת הנישה תהיה ע"י דלת פח. כל הצנרת תהייה סמויה מאחורי הקירות או טמונה בקרקע.</p> <p><b>חומרי גמר:</b> גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בגוונים באישור מהנדס הועדה המקומית. יאסר השימוש בטיח זרוק.</p> <p><b>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים,</b> ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעצוב התואם את המבנה.</p> <p><b>עיצוב גגות:</b> גגות שטוחים. טיפול בחזית הגג באמצעות פיזור חלקי נחל, ריצוף.</p> <p>בניית חדר עליה לגג ו/או פרגולה בהתאם לתשריט בקנ"מ 1:100 מאושר ע"י הרשות המקומית. תשריט הכולל תכנון מעקה בטיחות תקני בגובה 1.2 מ' לפחות בהיקף שטח כל הגג.</p> <p><b>קולטי שמש</b> ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועצוב הגג.</p> <p>לא יותרו <b>שלטי פרסומת</b> בשטח המיועד למגורים.</p> <p><b>פרגולות:</b> תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין או על גגות המבנים.</p> <p><b>משרדים וחדרי עבודה:</b> גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר סה"כ ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה. השטחים הללו נכללים במניין של שטחים המותרים לבניה במגרש.</p>	

תותר חניה בתוך מגרשי מגורים לפי תקנות חניה ולפי התקן התקף בעת אישור ההיתרים.	חניה	ב.
<p>1. תנאי למתן להיתר בניה אישור תכנית בינוי למקטע שלם עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.</p> <p>2. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1:100 ותכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרי חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p> <p>3. תכנית הבינוי תציג במסגרתה אפשרות למימוש זכויות הבניה בכל מגרש במלוא קיבולתה.</p> <p>4. מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות בתחומי המגרש ולמכלי איסוף אשפה ומחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועת השצ"פ (שבתא שטח 311) - חובת גידור בחלק האחורי של הבתים.</p>	תנאי להיתר בניה	ג.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, תרבות ודת לשימוש תושבי היישוב. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חנייה וכל שאר התכליות והשימושים המוגדרים בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. ניתן למקם בשטח מבני טרנספורמציה. שטח זה יירשם על שם הרשות המקומית ויופקע בהתאם לסעיף 188 לחוק. יותר התקנת מתקנים ציבוריים דוגמת מיכלים לאצירת אשפה, ארונות ח"ח, תקשורת וכו' ומרכזי איסוף למיחזור בנישות המתוכננות בחזית הראשית של המגרש וכן מעבר צנרת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות דוגמת צנרת ביוב כולל תאים ושוחות נדרשים וכו' בתחום רצועה שרוחבה 2 מ' מגבולות המגרש.</p>
4.2.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
	חומרי הגימור של הבנין בתכנית זו יהיו עמידים ויציבים לאורך זמן כדוגמת אבן.
ב.	גישה לנכים
	בתכנית בינוי תוגדר גישה נוחה לנכים ופתרונות תכנוניים מפורטים שיובאו לאישור מהנדס הרשות המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.
ג.	תנאי להיתר בניה
	<p>הגשת תכנית הבינוי בקני"מ 1:250 שתכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרי חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות.</p> <p>מתן ההיתר מותנה בהבטחת גישה חופשית לתשתיות ולמיכלי איסוף אשפה ומיחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.</p>

4.3 שטח ציבורי פתוח	
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד לפיתוח גנים ציבוריים ומגרשי משחקים לילדים. בשטחים הללו ניתן למקם מתקנים לשירות הציבור דוגמת: מתקני שעשועים, ישיבה, מתקני הצללה, איזורי השהייה והחדרת מי נגר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות מיוחדות: שצ"פ בדרום התוכנית (תאי שטח 311, 306, 304, 305) ישמש לקליטת נגר עילי על מנת למנוע נגר לכיוון השטחים החקלאים. פיתוח השצ"פ יעשה בד בבד עם ביצוע התכנית וכתנאי למתן היתר בניה.</p>
ב	<p>רצועת שצ"פ בתא שטח 311 – מיועדת ליריעה ירוקה, גינון, תשתיות וקליטת נגר עילי על מנת למנוע נגר לכיוון השטחים החקלאים.</p>
ג	<p>תא שטח 312 השימושים בין קו הבניין לבין קו זכות הדרך 574 יהיו ע"פ הוראות תמ"א/3.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, מתקני ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ונטיעות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	השימושים בין קו הבניין לבין קו זכות הדרך 574 יהיו ע"פ הוראות תמ"א/3.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, מתקני ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ונטיעות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות מיוחדות:</b> החלק הדרומי של רצועת הדרך ההיקפית המוצעת (תא שטח 751) ישמש כדרך שירות לכניסה למגרשי מגורים.
<b>ב</b>	באישור משרד התחבורה וחבי' נתיבי ישראל ניתן לערוך שינויים בהסדרי התנועה המוצעים בתכנית זו בצומת הכניסה לתכנית מדרך מס' 574
<b>ג</b>	לא תותר נגישות ישיר לתא שטח 502 מדרך מס' 574.
<b>ד</b>	קו הבניין מדרך 574 נמדד מציר הדרך. יובטח כי השימושים בין קו הבניין ובין קו זכות הדרך יהיו על פי תמ"א 3.
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל כולל מדרכות, מתקני ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ונטיעות.
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למעברים ציבוריים מגוננים להולכי רגל שיהוו קשר בין יעודי קרקע ציבוריים ופרטיים. יותר: מעבר תשתיות תת קרקעיות, ריצוף, נטיעות, מדרגות, גדרות, מאחזי יד, ריהוט רחוב, מתקני הצללה.

מסחר ותעסוקה		4.8	
שימושים		4.8.1	
מסחר, משרדים, מלאכה זעירה, שרותי רפואה, מכון כושר.		.א	
הוראות		4.8.2	
<p><b>עיצוב המבנים</b> יתבסס על שימוש בחומרים בני קיימא וכן חומרים עמידים תוך הקפדה על איכות עיצובית ואיכות גמר למבנים ולמתקני השירות.</p> <p><b>חזיתות</b>: חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. הקירות יצופו אבן נסורה, קירות מסך, אריחי אלומיניום או חומר איכותי אחר באישור מהנדס הועדה ואדריכל נוף. לא יורשה שימוש בפח גלי דק. לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים.</p> <p><b>גגות</b>: הגג יטופל כחזית חמישית. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעת מהנדס הועדה בהתאם להנחיות אדריכליות.</p> <p><b>גדרות</b>: תותר הקמת גדר סבכה מפלדה מגולבנת ו/או גדר מבניה קשיחה עם גמר אבן טבעית ו/או דומה. לא תותר הקמת גדרות רשת או פח. בחזית שטחים ציבוריים ורחובות תבנה גדר בגובה מזערי של 60 ס"מ וגובה מירבי 1.20. מעליה ניתן להקים מעקה בטיחות תקני לפי הצורך. מותר שימוש במעקה רשת. המעקה מקשתות מגולונות מרותכות בלבד, בגימור אחיד ועמיד.</p> <p><b>שילוט</b>: כל שילוט טעון אישור הועדה המקומית, ויבוצע עפ"י הנחיות שילוט שייקבע ע"י מהנדס הועדה. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הנחיות שילוט אלו, הן לשילוט מקומי לבניין בודד והן לשילוט הכוונה ושילוט כללי באזור.</p> <p>כל השילוט יתואר בהיתר בניה מבחינת מיקומו ועיצובו. לא תותר הצבת שלטים החורגים מהעיצוב הכולל של המבנה ושל סביבתו.</p>	עיצוב אדריכלי	.א	
לא תהיה נגישות ישירה לתא שטח 502 מדרך 574		.ב	
נגישות		.ג	
<p>תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 502 יהיה אישור תכנית להסדרת הנגשות למגרש זה שלא מדרך מס' 574 ותנאי לאכלוס כל היתר בניה ע"פ תכנית זו יהיה ביצוע בפועל של דרך הגישה הנייל.</p>		היתר בניה	.ג

תחנת תדלוק		4.9
שימושים		4.1.1
לפי תכנית מאושרת ענ/328.		.א
הוראות		4.1.2
לפי תכנית מאושרת ענ/328. הערות לזכויות והוראות בניה לפי טבלה 5.		.א

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>		מספר קומות		גובה מנה (מטר)	תכנית משטח (השטח)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים <sup>2</sup>				יעוד	
	צידוי-שמאלי	צידוי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה							מעל לקניסה	שירות	עיקרי	שירות		עיקרי
5	3	3	5	1	13 מ' 3	50%	5	470	125%	117,475	25%	15%	85%	400	1-5,10-15,24-62,64-112	מגורים בי
5	5	5	5	1	15 מ' 3	50%			250%	16,175	10%	30%	120%	1000	500	מסחר ותעסוקה
5	3	3	5	1	15 מ' 3	50%			250%	9275	10%	30%	120%	1000	501	
5	5	5	20	3	15 מ' 3	50%			250%	7475	10%	30%	120%	1000	502	
5	5	5	5	2	10 מ' 2	35%			100%	8,520 מ"ר	15%	15%	85%	1000	600-602	מבנים ומסודות
			0							10					503	ציבור תחנת תדלוק

<sup>1</sup> בניינים קיימים לפי בנין בפועל  
<sup>2</sup> תותר העברת % בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בלבד באישור ועדה מקומית.  
<sup>3</sup> יותרו משרדים בתוך יעד מגורים כי עד 50 מ"ר לכל מנה, תותר חית מסחרית בנאי שטח 109-104,61,13,60,3,4  
<sup>4</sup> קו בנין מכביש 101  
<sup>5</sup> קו בנין מתא שטח 502 - 5 מ', קו הבניין בין היעוד למסחר ותעסוקה לבין תחנת התדלוק יהיה קו אפס.  
<sup>6</sup> קו בנין מכביש 101  
<sup>7</sup> קו בנין מכביש מס' 100  
<sup>8</sup> קו בנין 20 מציד הדרך 574  
<sup>9</sup> קו בנין קדמי-צפוני מתחת התדלוק כלפי דרך מס' 100 יהיה קו אפס.  
<sup>10</sup> שטחי הבניה יהיו לפי התכנית המאושרת ענ/328 טרם הפקעה לדרך.  
 עמוד 16 מתוך 25

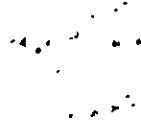


תכנית מסי ע"ן/1239/חפאג/1377

מבא"ת 2006

01/02/2017

עמוד 17 מתוך 25



## 6 הוראות נוספות

6.1	פיתוח השטח
א.	על היזמים לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח והשרותים עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר.
ב.	<p><b>הגדרות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• עבודות פיתוח בשטח : סלילת דרכים, שבילים ציבוריים ומשטחי חניה, פילוס וניקוז, נטיעות, הקמת גדרות ומשוכות, סילוק עודפי חפירה ופסולת לאתר מורשה, תאורת חוץ, בניית מקלטים ציבוריים.</li> <li>• עבודות שירותים : התקנת מערכות אספקת חשמל ותקשורת, מים, ביוב, גז, טלפון, הצבת מיכלי אצירת אשפה, התקנת אמצעים סניטריים, התקנת הידרנטים.</li> <li>• לא יפותח שטח השכונה ללא פתרון ביוב בפועל כולל פתרון קצה. לא יינתן אישור איכלוס לבנין בתחום המגרש לפני אישור מהנדס המועצה להשלמת ביצוע פיתוח המגרש לשביעות רצונו. על מתכנני תכניות הפיתוח המפורטות בשטח תכנית זו, לנסח תקנות המפרטות את דרך ביצוע עבודות הפיתוח ואספקת השרותים בהתאם למפורט לעיל</li> </ul>
ג.	<p><b>סלילת כבישים ושבילי הולכי רגל ציבוריים :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סלילת כבישים הכלולים בתכנית זו, כולל מדרכות, תאורת רחובות, ריהוט רחוב, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות יבוצעו ע"י הגורמים המוסמכים בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישור יועץ נגישות.</li> <li>• הכבישים ישמשו כצירי תנועה עירוניים, שכונתיים ולחניית מכוניות, צירי ההליכה לאורך הכבישים ירוצפו באבן מסותתת ו/או באבן משתלבת בשילוב אבן מסותתת תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון. עמודי התאורה ימוקמו עד כמה שניתן בתחומי גינון.</li> <li>• החניה לאורך הכבישים תהיה מקבילה ולא יסללו יותר מ-5 חניות ברצף ללא הפרדה מגוננת, או לחילופין גומה לעץ צל.</li> <li>• העצים שייבחרו יהיו עצים בוגרים ( קוטר גזע מינימלי 10 ס"מ וגובה מינימלי 3 מ' ) בעלי שורשים שאינם תוקפניים ופירות ופריחה שאינם גורמים למטרד. העצים ייתמכו ע"י סמוכות ויוקפו באלמנט הגנה היקפי בגובה 1.6 מ' עשוי מתכת בהתאם לפרט אחיד מאושר ע"י מהנדס העיר.</li> <li>• מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תנוקות.</li> <li>• אין להתחיל בביצוע הפיתוח הסופי והגינון ( מחוץ לעבודות עפר ) לפני סיום כל עבודות התשתית ובניית הבנינים וסילוק כל פסולת הבניה מהשטח לאתר מורשה.</li> </ul>
ד.	<p><b>פרגולות :</b></p> <p>תותר בניית פרגולות במרווחי בניה ומעל לחניות הפרטיות, עשויות עץ, ברזל, או אלומיניום כולל קירוי קל או בניה של גג רעפים, הכל באישור מהנדס העיר ולפי תכניות ופרטים כנדרש.</p>
ה.	<p><b>שילוט רחוב :</b></p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש גם בקשה של תכנון ועיצוב השילוט הכוללת מימדים, חומרים, תאורה וכו'. מהנדס העיר רשאי לאסור שילוט אשר לא יעמוד בדרישות העיצוביות של מחלקת מהנדס העיר.</p>

6.2	<b>תשתיות:</b>
א.	<b>מים:</b> אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
ב.	<b>ניקוז:</b> תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תכנית מפורטת לניקוז השכונה תוגש לאישור רשות הניקוז. הסדרת תוואי הניקוז ממוצאי הניקוז של השכונה ועד נחל אזורי או תעלת כביש. יש לקבל אישור מחברת דרך הארץ לחיבור הניקוז לתעלת כביש 6.
ג.	<b>ביוב:</b> כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית, לא יצא היתר בניה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישורת את הישוב כפתרון קצה. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים בתחום התכנית, הקמת הקו המאסף שיחבר את השכונה למט"ש והקמת מערכת איסוף בשכונה.
ה.	<b>תקשורת:</b> כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. (הוראה זו אינה חלה על קוויים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוויים קיימים יהיה לקוויים תת קרקעיים). לא תותר הקמת אנטנות טלוויזיה ו/או תקשורת על גגות מבני המגורים, למעט "צלחות" לקליטה לווינית.

6.3	חשמל																				
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף 3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</td> </tr> </table> <table border="0"> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <table border="0"> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	ארון רשת	1 מ'	שנאי על עמוד	3 מ'
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף 3.0 מ'																				
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד 2.0 מ'																				
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																				
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																				
	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'																				
	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'																				
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																				
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																				
ארון רשת	1 מ'																				
שנאי על עמוד	3 מ'																				
6.4	תאורת רחוב																				
	מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.																				

6.5	אשפה
	<p>המכלים לאצירת אשפה וכן סידורי איסוף, הובלת וסילוק האשפה יהיו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>גישה חופשית לתחומי הנישות למערכות ואשפה תובטח לכל הגורמים הנוגעים בדבר בכל עת.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.6	סילוק פסולת עפר ובניה
	<p>1. 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. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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 למכנה גדול יכול לוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. <u>חציבה ומילוי</u></p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. <u>עבודות שאינן טעונות היתר</u></p> <p>1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

<b>6.9</b>	<b>שירותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
<b>6.10</b>	<b>הפקעה</b>
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. רצועת דרך 574 תירשם ע"ש מדינת ישראל.
<b>6.11</b>	<b>חלוקה ורישום</b>
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין 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.
ב.	תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
ג.	ניתן לשנות את החלוקה המוצעת למגרשים בתנאי שתוצג תכנית בינוי וחלוקה לכל תאי השטח.
<b>6.12</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. לא תותר חניה בתחום קו הבניין של דרך 574.
<b>6.13</b>	<b>מבנים להריסה</b>
א.	מבנה גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ב.	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
ג.	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
ד.	הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
<b>6.14</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
א.	בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב.	בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
ג.	הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.15	תנאים למתן היתר בניה
א.	תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
ב.	ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
ג.	תנאי למתן היתר בנייה קיום של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום התכנית יהיה תחילת עבודות של הקמת מערכת הביוב בשכונה והקמת הקו המאסף המחבר את השכונה למט"ש בקה-גית והקמת מערכת איסוף בשכונה.
ד	קבלת היתר למבנה ציבורי ולמבנה המשמש למסחר ולשטחים הפתוחים הצמודים להם, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור יועץ נגישות.
ה	קבלת היתר לסלילת כבישים כולל מדרכות, חניות ציבוריות, תחנות היסעים ומעברי חציה, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור יועץ נגישות.
ו	קבלת היתר לפיתוח שצ"פים ומעברי הולכי רגל, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור יועץ נגישות.
ז	הגשת תכנית הבינוי בקני"מ 250:1 שתכלול התייחסות להעמדת המבנה, גישה אליו, הסדרי חניה מפלסי פיתוח. ייקבעו התנאים והסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות והנחת תשתיות. תנאי למתן להיתר בניה אישור תכנית בינוי למקטע שלם עליה יסומן גובה מגרשים לפיתוח וגובה מתוכנן של הדרך. מפלסי הפיתוח וקומת הקרקע יתוכננו באופן המשתלב בסביבה ומצמצם הקיף עבודות עפר, קירות תומכים ומסלעות.
ח	מתן ההיתר מותנה בהבטחת מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבניה ובהבטחת גישה חופשית לתשתיות ולמכלי איסוף אשפה ומחזור לכל הגורמים הנוגעים בדבר או מי המורשה מטעמם בכל עת.
ט	תנאי להיתר בניה למגרשים הגובלים ברצועת השצ"פ (שבתא שטח 311) - חובת גידור בחלק האחורי של הבתים.
י	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
יא	תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 502 יהיה הסדרת הנגישות למגרש זה שלא מתוך דרך 574 ותנאי לאכלוס הוא ביצוע בפועל של הדרך הגישה הנ"ל.
יב	תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תכנית מפורטת לניקוז השכונה תוגש לאישור רשות הניקוז.
יג	הסדרת תוואי הניקוז ממוצאי הניקוז של השכונה ועד נחל אזורי או תעלת כביש. יש לקבל אישור מחברת דרך הארץ לחיבור הניקוז לתעלת כביש 6. תנאי להוצאת היתרים, בשטחים שנמצאים מחוץ לתחום מרחב התכנון עירון ומחוץ לתחום השיפוט הרשות גית, יהיה העברת תחום השיפוט לתחום הרשות המקומית גית והעברת מרחב התכנון למרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון.

6.16	סידורים לנכים
א.	קבלת היתר למבנה ציבורי ולמבנה המשמש למסחר ולשטחים הפתוחים הצמודים להם, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור יועץ נגישות.
ב.	קבלת היתר לסלילת כבישים כולל מדרכות, חניות ציבוריות, תחנות היסעים ומעברי חציה, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור יועץ נגישות.
ג.	קבלת היתר ל פיתוח שצ"פים ומעברי הולכי רגל, לאחר הבטחת סידורים לנכים על פי תקנון חוק התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור יועץ נגישות.

6.17	הוראות לטיפול בעצים – שימור, העתקה, עקירה
א.	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבורגים 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):
ב.	בשטח המיועד לבניה קיימים עצי זית המיועדים להעתקה בלבד. העתקת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>• בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</li> <li>• בכפוף למימוש ערך חילופי – בקבלת כתב התחייבות.</li> <li>• בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ul>
ג.	לאחר אישור התכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.

6.18	עתיקות
א.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
ב.	במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבוצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



6.19	שימור וניצול נגר עילי
א.	<p>תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
ב.	<p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול 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>
ג.	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
ב.	<p>הניקוז ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p>

6.20	חיזוק מבנים
א.	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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).</li> </ol>
ב.	<p>היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

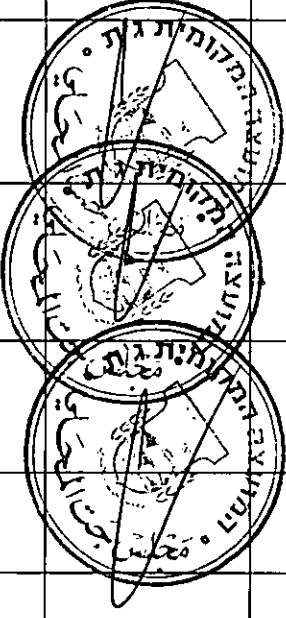
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א.	הסדרת מערך הכבישים	
ב.	פיתוח מגרשי מגורים של השכונה	<p>1. ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. פיתוח השצי"פ בדרום השכונה יעשה בד בבד עם ביצוע התכנית כתנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>3. מתן טופס איכלוס למבני המגורים : יהיה רק לאחר :</p> <p>השלמת פיתוח 50% לפחות של מבני ציבור ושטחי הציבור, במשולב עם מערכת הדרכים הפנימיות והתשתיות הנלוות הנדרשות.</p> <p>תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור השפכים הביתיים למערכת ביוב אזורית ופתרון הקצה המאושר.</p>

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מועצה מקומית גית			מגיש התוכנית
		מועצה מקומית גית			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מועצה מקומית גית			בעלי עניין בקרקע
		אדרי ערן מבל			עורך התכנית

ערן מבל  
 ארכיטקטורה ובינה ערים בע"מ  
 ח.פ. 51-2261900  
 רח' קה"ל 4 ק.טבעון  
 טל: 04-9835146