

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0087999

בנין מגורים ומסחר בכניסה המערבית לעוספיא

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

05-08-2016

נתקבל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל
תכנית מפורטת מס' 356-0087999
הומלץ להפקידה
23917 מיום 2017.11
מנהל/ת הועדה
יו"ר הועדה

מינהל התכנון-מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לחליטה ביום:
29.11.15
לאשר את התכנית
יוסף משלב 9.6.16
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית עד/193, אשר מייעדת את הקרקע לשטח למרכז מבקרים. תכנית זו מטרתה לתת לגליזציה למבנה קיים (תא שטח 1000) אשר קומת הקרקע תשמש ליעוד מסחרי, ושתי הקומות מעל מיועדות ליחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בנין מגורים ומסחר בכניסה המערבית לעוספיא
		מספר התכנית	356-0087999
1.2	שטח התכנית		5.548 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 בחלק מתחום התכנית
		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 רכס הכרמל

קואורדינאטה X 204774

קואורדינאטה Y 737672

1.5.2 תיאור מקום כניסה מערבית של עספיא, בצד הצפוני של כביש 672.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עספיא	שכ הבדואים המערבית		

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17146	מוסדר	חלק		122, 134-135
17150	מוסדר	חלק		18, 64, 69

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
18/04/2013	4243	6578		שינוי	עד/ 193

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן			בשארה מארון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשארה מארון		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		23/07/2014	בשארה מארון	15/03/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא	מחייב חלקית מלבד סידורי החניה.	27/04/2014	גסאן מזאוי	15/03/2016	1	1:250	מחייב חלקית	חניה
לא		26/02/2016	בשארה מארון	15/03/2016	1	1:500	מחייב	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 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
	פרטי	סאמי חלבי			דאלית אל- כרמל	אלוונסא		04-8396060	04-8396060	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי חלבי			דאלית אל- כרמל	אלוונסא		04-8396060	04-8396060	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאמי חלבי			דאלית אל- כרמל	אלוונסא		04-8396060	04-8396060	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשארה מארון	38969		עספיא	אזור הכניסה המרונית		04-8399599	04-8399599	bisharam@01 3net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	גסאן מוזאי	7963		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com

תכנית מס': 356-0087999 - שם התכנית: בנק מאזרים ומסחר בכניסה המערבית לעוספיא

(1) כתובת: ת.ד. 8064.

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.
החוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
התכנית	תכנית מפורטת שמספרה 356-0087999

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

- שינוי יעוד אזור מרכז מבקרים לשטח מגורים ומסחר.
- בקשה להקלה מקו הבניין מדרך האזורית 672 - עפ"י המבנה הקיים בשטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד אזור מרכז מבקרים לשטח מגורים ומסחר.
- קביעת התכליות המותרות לשימוש.
- קביעת הוראות הבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.548			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+10	10	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+400	400	בקומה השניה יחידות האירוח יהיו בשטח של 400 מ"ר .
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3	3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+400	400	בקומה השלישית יח' המגורים יהיו בשטח של 400 מ"ר .
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+480	480	שטח המסחר העיקרי הוא 480 מ"ר ושטח השירות יהיה 120 מ"ר . המסחר ימוקם בקומת הקרקע בלבד.

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
דרך מאושרת	821, 820
מבנים ומוסדות ציבור	400
מגורים ומסחר	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	821
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1000
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים ומסחר	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז מבקרים פעיל	5,547.82	100
סה"כ	5,547.82	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
44.07	2,445.12	דרך מאושרת
19.40	1,076.2	מבנים ומוסדות ציבור
36.53	2,026.5	מגורים ומסחר
100	5,547.82	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש למבנים ציבוריים לפי סעיף 188 לחוק.
4.1.2	הוראות
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים
	א. תנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל. ב. העברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, ניקוז וכו' והתאם למפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
4.3 מגורים ומסחר	
4.3.1	שימושים
	בקומת הקרקע של המבנה הקיים יהיה שימוש מסחרי בשטח של 480 מ"ר. בקומה השניה יחידות האירוח יהיו בשטח של 400 מ"ר. בקומה השלישית יהיו 3 יחיד למגורים בשטח של 400 מ"ר.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (שטח) % מתא	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צדדי- שמאלי				צדדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				שרות
5	5	4	4	8.5	35	5%	65%	(1)	גודל מגרש כללי	400	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	(6)	(6)	14.5	30	(4) 440	(3) 1280	2027		1000	מגורים (מסחר)	

האמור בטבלה זו גובל, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גובלת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(*)מבנה קיים עפ"י מרווחים קיימים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- הוראות תכנית מס' עד/193 לגבי גודל מגרש לא משתנות..
- מספר הקומות (במבנים ומוסדות ציבור) הוא 2 בתוספת קומת עמודים..
- שטח המסחר העיקרי הוא 480 מ"ר. שטח יח' המגורים העיקרי הוא 400 מ"ר ויכול 3 יח'. שטח יח' האירוח הוא 400 מ"ר ויכול עד 10 יח'..
- שטח השירות המשמש למסחר הוא 120 מ"ר. שטח השירות המשמש למגורים הוא 320 מ"ר (158 מ"ר ליח' אירוח ו- 162 מ"ר ליח' מגורים)..
- למספר הקומות תתווסף עליה לג כשטח שירות בשטח של 12 מ"ר..
- מבנה קיים עפ"י מרווח קיים..

6. הוראות נוספות	
6.1	הוראות בינוי
	<p>לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית מפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.</p> <p>חישוב אחוזי הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה חישוב אחוזי בניה בהתריס ובתוכניות תשנ"ב 1992.</p>
6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>א. כללי</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>ב. מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ג. חומרי גמר וציפוי חזיתות</p> <p>ציפוי החזיתות יהיה מאבן מסותת או שיש, זכוכית ולא תותר בניה מחומרים רגישים לחלודה או קרינת שמש. לפחות 30% מחזיתות הבניין יהיו מצופות באבן או שיש.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.</p> <p>ד. חזית חמישית</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>כמו כן יותקן קירווי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרווי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>ה. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>ז. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>ח. חצרות שרות</p> <p>הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.</p> <p>ט. ריצופים</p> <p>באזורים המיועדים בתכנית לריצוף יותר שימוש בחומרים הבאים:</p> <p>- אבן טבעית.</p> <p>- אבן ריצוף משתלבת מלבנית או ריבועית בגוונים לפי בחירת המתכנן.</p>

<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>- אספלט.</p>	
<p>6.3 עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז מס' 2195/0 (דלית אלכרמל), י"פ 444 עמ' 27 מיום 19/9/1996. ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצע היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>- החניה תהיה במגרש ע"פ תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p> <p>- החניות למבנה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה בהתאם לשימושי הקרקע.</p> <p>- הנגישות למגרש תהיה מתוך דרך מס' 7 ולא תותר נגישות מדרך אזורית 672.</p> <p>- החניות למבנה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן החנייה בהתאם לשימושי הקרקע.</p>	
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>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.</p>	
<p>6.6 חלוקה ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>לא ינתן היתר בניה כל שהוא על השטח מבלי שיאושר תשריט חלוקה כחוק. החלוקה חייבת לעמוד בהוראות התכנית בנוגע להוראות הבניה.</p>	
<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>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/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p>	

6.7	חשמל
	<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 לחברת 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 עבודות 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>
6.8	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>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 לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>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>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.8</p>
<p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ו. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p>	

<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>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.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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>3. תכנון דרכים וחניית - בתכנון דרכים וחניית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.10</p>
<p>א) היתר לתוספות בניה 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> <p>1. 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</p>	

6.10	<p>חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p>
	<p>הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על בקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ב) 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>
6.11	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>תנאי להיתר בניה המחייב עקירה או העתקה של עצים בוגרים, יהיה באישור פקיד היערות.</p>
6.12	<p>פסולת בניין</p>
	<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: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סליחה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות 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 חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>על פי תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), על שירותי הכבאות לקבל את תכנית הנכס כחלק בלתי נפרד מהליך ההגשה לקבלת היתרי בניה. תכניות הבניה תיתנה מענה לדרישות חוק תכנון ובניה על תקנותיו, חוק שירותי כבאות על תקנותיו וכל חוות דעת או דרישת כל דין רלוונטית (תקנים ישראליים, הוראות מפקח כבאות ראשי וכו').</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של תשתית הביוב וחיבורה למערכת הביוב העירונית המתפקדת. ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית. ג. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום. לפי סעיף 6.1. ד- תנאי לקבלת היתר בניה הוא הריסת המבנים ו/או חלקי המבנים המסומנים להריסה בתשריט בתחום הדרך הציבורית ובתחום האב"צ. ה- תנאי להוצאת היתר בניה תהיה בחינה של הצורך במיגון אקוסטי למבנה מהדרך ומימוש במידת הצורך.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.16</p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור 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. ב. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. 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. 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</p>	

6.16	תשתיות
	בתיאום עם בעל התשתית. ו. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
6.17	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	תנאי לקבלת היתר בניה הוא הריסת המבנים ו/או חלקי המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
6.18	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.




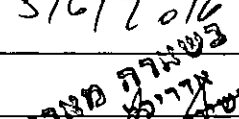
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- ביצוע החניה יהיה לאחר אישור התכנית.
- הנגישות למגרש מדרך מס' 7 תתאפשר רק לאחר ביצוע הריסת הסככה המסומנת להריסה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סאמי חלבי	סוג:	תאריך: 5/6/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
יזם	שם: סאמי חלבי	סוג:	תאריך: 5/6/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: סאמי חלבי	סוג: בעלים	תאריך: 5/6/16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 
עורך התכנית	שם: בשארה מארון	סוג: עורך ראשי	תאריך: 5/6/2016
	שם ומספר תאגיד:		חתימה: 

STATE OF ISRAEL
MINISTRY OF THE
INTERIOR PLANNING
ADMINISTRATION



מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל התכנון

שם הטוהל: נוהל מבצית	מהדורה: 01
תחום ראשי: מסמלים נלווים	תחום משני: חתימות ותצהירים
עדכון: 30.3.13	

חתימות מקדמי התכנית'

אג החתומים מטה² חתמים בזאת על גרסת הוראות מס' 34 גרסת תשרים מס' 25

של תכנית מס' 356-0087999

מגיש ³ התוכנית	שם: ס.מ. אלבי	סוג:	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: mo	

חם	שם: ס.מ. חלבי	סוג:	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: mo	

בעל עיין בקרוע	שם: ס.מ. חלבי	סוג:	תאריך: 7/6/16
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: mo	

¹ יש לסרוק את המסמך התחום, להזיז לצרופות לתכנית המקוונת תחת תפריט 'מעקב ובקרה' ולמסוד את המקוד ללשכת התכנון ביחד עם מסמכי התכנית.

תגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה להתייחס בעלי העיין על הדמיטי מסמכי התכנית. דף חתימות אחד תקף עבור כל שתקי מסמכים אשר מוגח תודמיטי טלחם וזחח לטריטאות הרשומות בו.

² ניתן לצרף את מסמך החתימות עבור כל בעל עיין, או מספר בעלי עיין בנפרד ובלבד שכל דף חתימות יכול את מסמך התכנית ואת מספרן של הגרסאות עליהן החתמים בעלי העיין הרשומים בו.

³ במסרת בו מגישי התכנית חם בעל עיין בקרוע יש יותר משלושה מהם, חם הייכים למנות חם מסומנם וליומת את כואר. במקרה כזה, חם ייש גם את כוח לחתום בטעם מסעוף יבעל עיין בקרוע.