

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0080259

אלשוקפאן - חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 19 בגוש 8753

חיפה

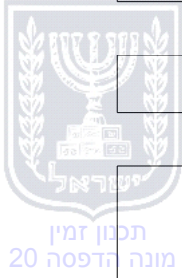
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה 19 בגוש 8753 בבאקה אלגרביה.
ע"פי חלק ד' בהוראות תכנית ען/במ/361 בו תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית חלוקה.
יוזמי התכנית הינם בעלי קרקע בחלקה הנ"ל נשוא התכנית. הם יוזמים תכנית זו כדי להקצות לעצמם מגרשים
ע"פי זכויותיהם בקרקע מחד גיסא ומאידך גיסא כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אלשוקפאן - חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקה

19 בגוש 8753

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0080259

מספר התכנית

32.506 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	205350
קואורדינאטה Y	703250

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד המזרח צפוני של באקה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גרביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלשוקפאן	באקה אל גרביה

שכונה אלשוקפאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק	19	6, 18, 20, 58-60, 62, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

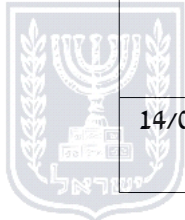
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ען/במ/361	32 - 1

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
14/05/2000	3430	4879	כפיפות לעניין שמושים וזכויות הבנייה	שינוי	ענ/ במ/ 361



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סלים קטאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סלים קטאוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13/02/2017	מוחסן זחאלקה	15/05/2016	19		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		31/01/2017	סלים קטאוי	10/07/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		31/01/2017	עבדאלרחמאן מחאמיד	10/07/2016	1	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא		11/08/2016	סלים קטאוי	10/03/2016	1	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	ראאד דרובי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282876	04-6282876	

1.8.2 יזם

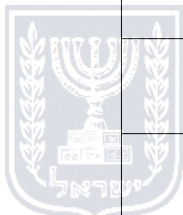
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, ראאד דרובי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282876	04-6282876	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6383519	04-6383069	
בעלים	ראאד דרובי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282876	04-6282876	
בעלים	זוהיר חג'אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282876	04-6282876	
בעלים	סמיר חג'אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282876	04-6282876	
בעלים	עבדאלרחים חג'אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		04-6282876	04-6282876	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פריד חגי'אחמד			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6282876	04-6282876	
בעלים	מוחמד עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6282876	04-6282876	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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		09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.com
מורר מוסמך	מודד	מוחמד גנאיים	1259		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6283066	04-6283066	
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	מרכז הכפר		04-6355005	04-6355005	
מהנדס ויועץ תחבורה	יועץ תחבורה	עבדאלרחמאן מחאמיד	107070		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6114077	04-6114077	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית 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**

א.הסדרת חלוקה חדשה של חלקה 19 ע"י הקצאת מגרשים לבעלים הרשומים ולמתן אפשרות להוצאת היתרי בניה.
ב.יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א.חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- ב.שינוי בקו בנין לעניין מבנים קיימים.
- ג.שינוי גודל מגרש מינימלי.
- ד.שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	32.506
------------------	--------



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	126			126	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	12,591			12,591	מ"ר	מגורים (מ"ר)

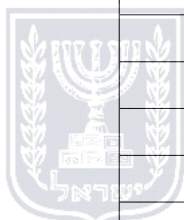
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

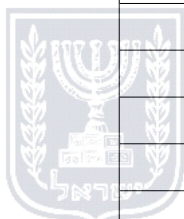
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך משולבת	103, 102
חניון	203 - 201
מגורים א'	40 - 10
שביל	403 - 401
שטח ציבורי פתוח	302, 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	103, 102
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	202
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	40, 34, 26, 25
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	403 - 401
חזית מסחרית	דרך משולבת	103
חזית מסחרית	חניון	201
חזית מסחרית	מגורים א'	40 - 35, 26 - 24, 10
חזית מסחרית	שביל	403, 401
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך משולבת	103, 102
להריסה	חניון	201
להריסה	מגורים א'	40, 38 - 36, 26, 25, 22, 17 - 15
להריסה	שביל	402, 401
להריסה	שטח ציבורי פתוח	302, 301



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

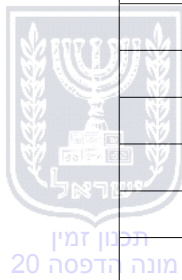
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.89	5,489	דרך מאושרת
11.81	3,840	דרך משולבת
2.65	861	חנהי ציבורית
64.56	20,985	מגורים א'
1.56	508	שביל להולכי רגל ולרכב
2.53	823	שטח ציבורי פתוח
100	32,506	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.89	5,488.92	דרך מאושרת
11.81	3,840.17	דרך משולבת
2.65	860.12	חניון
64.56	20,985.42	מגורים א'
1.56	507.91	שביל
2.53	824.01	שטח ציבורי פתוח
100	32,506.54	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית בנוסף לכך יותר להקים חנויות למסחר קמעונאי לצורכי התושבים ומשרדים פרטיים באזור הועדה המקומית. תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים .</p> <p>מגורים א' עם חזית מסחרית:</p> <p>השימושים המותרים באזור מגורים א'</p> <p>א. בקומת קרקע בלבד מותרים השימושים הבאים:</p> <p>מגורים, חנויות ומשרדים .</p> <p>ב. בתי מגורים בשאר הקומות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות כלליות לאזור מגורים א' של תכנית ען/במ/361 חלות על תכנית זו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח זה מיועד למתקני ספורט פתוחים משחקים וגנון בתנאי שיהיה להם גישה מדרך ציבורית קרקעית ותת קרקעית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות כלליות לשטח ציבורי פתוח של תכנית ען/361 חלות על תכנית זו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל . תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל , מים, טלפון וקוי ניקוז .
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי דרכים ודרכים משולבות חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל + תשתיות קרקעיות ותת קרקעיות
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.4	דרך משולבת
<p>הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי דרך משולבת חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק אי-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות, מיועדים להריסה.</p>	
4.5	שביל
	שימושים
<p>4.5.1</p> <p>ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.</p>	
	הוראות
<p>4.5.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות כלליות של תכנית ען/במ/361 לגבי שבילים חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק אי-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי השבילים הקיימים והמוצעים, מיועדים להריסה. הוראות אלה מתייחסות גם לשביל עם זיקת הנאה.</p>	
4.6	חניון
	שימושים
<p>4.6.1</p> <p>חנית כלי רכב ותנועת הולכי רגל</p>	
	הוראות
<p>4.6.2</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות וזכויות בניה של תכנית ען/במ/361 חלות על תכנית זו. אין לבנות בשטח החניון כל בניה שהיא, פרט הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי החניונים הקיימים מיועדים להריסה. כניסה לחניון תא מס 202 תהיה רק משביל תא מס 401 ותאסר כניסה ישירה מדרך מס 8</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	5	40	65	514.15	39.55	474.6	(1) 791	10	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	3	40	65	351	27	324	(3) 540	11	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	2	40	65	308.75	23.75	285	(4) 475	12	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	3	40	65	351	27	324	(5) 540	13	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	396.5	30.5	366	(6) 610	14	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	403	31	372	(7) 620	15	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	2	40	65	286	22	264	(8) 440	16	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	1	40	65	139.75	10.75	129	(9) 215	17	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	5	40	65	539.5	41.5	498	(10) 830	18	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	3	40	65	377	29	348	(11) 580	19	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	390	30	360	(12) 600	20	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	416	32	384	(13) 640	21	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	3	40	65	354.25	27.25	327	(14) 545	22	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	5	40	65	503.75	38.75	465	(15) 775	23	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	6	40	65	679.55	52.55	627	(16) 1045	24	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	423.8	32.6	391.2	(17) 652	25	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	6	40	65	615.55	47.35	568.2	(18) 947	26	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	2	40	65	243.75	18.75	225	(19) 375	27	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	3	40	65	351	27	324	(20) 540	28	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	5	40	65	542.75	41.75	501	(21) 835	29	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	6	40	65	666	54	612	(22) 1020	30	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	5	40	65	572	44	528	(23) 880	31	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	429	33	396	(24) 660	32	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	455	35	420	(25) 700	33	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	468	36	432	(26) 720	34	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	455	35	420	(27) 701	35	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	473.6	36.8	436	(28) 728	36	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	453.7	34.9	418.8	(29) 698	37	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	400.4	30.8	369.6	(30) 616	38	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	4	40	65	458.9	35.3	423.6	(31) 706	39	מגורים אי'
(2) 5	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	11.5	6	5	40	65	585	45	540	(32) 901	40	מגורים אי'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. קווי בניה למבנים הקיימים יהיו לפי הקיים.

ב. תכסית על קרקע למבנים קיימים יהיה לפי הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) או לפי הקיים בתשריט.
- (3) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (4) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (7) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (8) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (9) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (11) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (12) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (13) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (14) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (15) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (16) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (17) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (18) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (19) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (20) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (21) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (22) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (23) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (24) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (25) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (26) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (27) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (28) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (29) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (30) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (31) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (32) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית 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 התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2**חניה**

מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.

6.3**איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.

ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.
תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970.

איכות הסביבה	6.3
<p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר</p>	



חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>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.</p>	



חשמל	6.5										
<p>1 הגבלת בניה לאורך קווי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>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> <table border="0" data-bbox="478 1702 1260 1948"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה:</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'	
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'										
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'										



6.5	חשמל
	<p>2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו</p> <p>מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט</p> <p>עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין טעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב.</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח 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>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>מים.</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא 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 בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>- לא ייחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>הרחקת אשפה.</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>



6.7	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>



6.8	ניהול מי נגר
	<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 בינוי 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 החדרה של מי הגשם למי התהום.</p>

ניהול מי נגר	6.8
<p>א.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערנת הניקוז.</p> <p>א.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, שההייה 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<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 בינוי 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 למערנת הניקוז.</p> <p>א.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, שההייה והחדרה של מי נגר העילי 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 מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.10
<p>א.היתר לתוספת 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> <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 הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2)על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני 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).</p> <p>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 לייעודו החדש של המבנה.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור"</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

"עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.

ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.12

סטיה ניכרת

כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.

6.13

פסולת בניין

א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:

א. 1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר 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.

6.14

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.



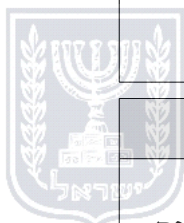
פיתוח סביבתי	6.15
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. נגר עילי</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גוות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
פיתוח תשתית	6.16
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת 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>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
קולטי שמש על הגג	6.17
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
שרותי כבאות	6.18
<p>כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.</p>	
תשתיות	6.19
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב: 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. מים: אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>3. הידרנטים: קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

תשתיות	6.19																				
<p>הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 3. חשמל: א. 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. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="0" data-bbox="343 660 1260 1187"> <tr> <td style="text-align: center;">מחלתל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td> תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td> ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> <td></td> </tr> <tr> <td> כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 4. מרחב מוגן / מקלט: כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 5. 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 קווי 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 ותנאי 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>	מחלתל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	-----		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		תיל חשוף או מצופה	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:		כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	
מחלתל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																				

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'																				
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'																				
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																					
תיל חשוף או מצופה	5 מ'																				
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:																					
כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																				
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'																				
ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35.00 מ'																				
מבנים קיימים	6.20																				
<p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה. א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט. ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנגקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים. בנייה חדשה או תוספת בניה לבנינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.</p>																					



6.21 היטל השבחה	
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.22 הפקעות לצרכי ציבור	
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.	

6.23 הריסות ופינויים	
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	
ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית