

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0244459

שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור וחינוך, דרום - מערב ג'סר אזרקאא

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שומרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
11-09-2016
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
21-08-2016
נ ת ק ב ל

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
22.6.16
לאשר את התכנית
יוסף משלב 28.8.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

קודעה על אישור תכנית מס' _____
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

ובניה - השומרון
תוכנית 353-0244459
הפקדה
20.1.15 חיום 794
17.08.2016
מהנדס העיר

ובניה - השומרון
תוכנית
האישור
חיום
17.08.2016
מהנדס העיר

דברי הסבר לתכנית

כיום וע"פ התכנית המאושרת לשכונה הדרום - מערבית לכפר ג'סר אזרקא ש/519 המגרשים שמספרם 2090 ו-2091 מיועדים לבניית בתי מגורים (מגורים - ב). תכנית ש/519 אינה מאפשרת בניית מבני חינוך נוספים מעבר ממה שקיים בשכונה. התכנית קבעה סה"כ 11.10 דונם (מתוך 315 דונם, המהווה כ- 3.50%) לכלל מבני ציבור. למעשה רובם ככולם של השטחים למבני הציבור מומשו.

הקמת בית ספר יסודי באתר המוצע בשכונה זו מצדיק הקמת ובניית בית ספר בכפר ומבני ציבור אחרים כגון: מוסדות חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, חירום, ספורט ומשרדי הרשות הקומית. תחזית האוכלוסייה לשנת יעד תכנית המתאר המוצעת (בתהליכי תכנון) 2030 עומדת על כ- 20,000 נפשות מהן כ- 10,000 הם נוער עד גיל 19. היישוב, שאוכלוסייתו מוסלמית, מתאפיין בשיעור גידול טבעי גבוה של 3.2% (ירידה מ-3.5%), שיעור בעלי ההשכלה הגבוהה הוא מהנמוכים במגזר הערבי בישראל. ענף ההוראה נפוץ מאד בג'סר, כמו כן הכפר הוא היצואן הגדול ביותר של כוח-עבודה נשי בענפי משק הבית למפעלים ובתי-חולים באזור.

ע"פ תכנית המתאר המוצעת לכפר ג'סר אזרקא מיקום (מתחם 4, תא שטח 14) האתר המוצע לבניית בית ספר יסודי ומבני ציבור אחרים מבוסס על איתור חלופות תכנוניות, ניתוחן ובחירת החלופה המתאימה. לפני אישור תכנית ש/519, הקרקעות הנכללות בתכנית זו מספרם הישן היה: גוש - 10397 וחלקי חלקות 71-83.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
שינוי יעוד למבנים ומוסדות ציבור וחינוך, דרום - מערב
ג'סר אזרקאא

מספר התכנית 353-0244459

1.2 שטח התכנית 6.891 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שומרון**

קואורדינטה X 191525

קואורדינטה Y 715725

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בכוון דרום - מערב כפר ג'סר אזרקאא על מגרש מספר 2090 ו- 2091 ע"פ טבלאות איזון והקצאה לפי תכנית בנין עיר ש/519 שקבלה מתן תוקף בתאריך 27/12/1999. האתר נשען על שלוש כבישים קיימים מצד המזרחי (ברוחב 14 מטר), מצד המערבי (ברוחב 11 מטר) ומצד הצפוני (ברוחב 8 מטר). האתר הינו בקרבת פעילויות ספורט ותיירות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'סר א-זרקא - חלק מתחום הרשות

נפה תדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'סר א-זרקא	שכונה דרומית		

שכונה דרום - מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10397	לא מוסדר	חלק		71-83

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 519	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 519 ממשיכות לחול.	4835	1857	27/12/1999
ש/ 730	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 730 ממשיכות לחול.	5061	1723	21/03/2002
ש/ מק/ 1076	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/מק/ 1076 ממשיכות לחול.	5294		03/05/2004

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			קאסם אגבאריה קבלאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קאסם אגבאריה קבלאוי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח תנועה וחניה	28/01/2016	אוסאמא ח'טיב	29/12/2014	1	1:200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	מצב מאושר עבור תכנית מפורטת בגוש 10397 חלקי חלקות: 71-83 וע"פ תכנית ש/ 519 מגרשים: 2090, 2091	18/09/2015	קאסם אגבאריה קבלאוי	27/07/2014	1	1:250	רקע	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	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית	ג'סר א-זרקא	ג'סר א-זרקא	שכונה דרומית		04-6329100	04-6329100	yaacub62@051.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית	ג'סר א-זרקא	שכונה דרומית		04-6329100	04-6329100	yaacub62@051.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה	רמ"י		רמ"י	חיפה	שד הפל"ים (1)	15	04-8565535	04-8515181	info@kkl.org.il
בעלים	חמיס גרבאן			ג'סר א-זרקא	שכונה צפונית (2)		04-6329100		
בעלים	מוחמד חמדאן גרבאן			ג'סר א-זרקא	שכונה צפונית (2)		04-6329100		
בעלים	עותמאן עותמאן			ג'סר א-זרקא	שכונה צפונית (2)		04-6329100		
בעלים	אברהים עמאש			ג'סר א-זרקא	שכונה צפונית (2)		04-6329100		
בעלים	אחמד אברהים עמאש			ג'סר א-זרקא	שכונה צפונית (2)		04-6329100		

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			גמיל עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			חאמד עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			יוסף עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			מדי מוחסן עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			מוחמד עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			מוחמד עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			מחמוד עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			סובחי עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			סובחי עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			עאדל עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			עאהד עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			עבד דיאב עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			פארוק עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית) (2 זרקא	ג'סר א- זרקא			פתחי עמאש	בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
		04-6329100		שכונה צפונית (2)	ג'סר א-זרקא			פתחייה עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית (2)	ג'סר א-זרקא			שוקי עמאש	בעלים
		04-6329100		שכונה צפונית (2)	ג'סר א-זרקא			תמים עמאש	בעלים

(1) כתובת: קק"ל 1, תד 7283.
(2) כתובת: שכונה צפונית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/תואר
cgbariakas@yahoo.com	04-6315372	04-6315372	130	אום אל-פחם (1)	אום אל-פחם	פרטי	32028	קאסם אגבאריה קבלאוי	עורך ראשי	אדריכל
aman-egbaria@hotmail.com	04-6315372	04-6315372	130	(1)	אום אל-פחם		10592690	אמאן אגבאריה קבלאוי	אדריכל	אדריכלית
osama4@bez eqint.net.il	04-6470107	04-6470483		יפיע	יפיע		107140	אוסאמא חטיב	יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי
arch.hasan@gmail.com		04-6315372		בסמ"ה	בסמ"ה		39741	חסן מחאמיד	יועץ נופי	אדריכלות
mahmidhour@gmail.com	04-6315372	04-6315372		שכ אבו לאחם	אום אל-פחם		1238	נור מחאמיד	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: שכונת עין גיראר ת. ד 130.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

- 1- שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' לאזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, חירום, ספורט ומשרדי הרשות המקומית.
- 2- הקמת בית ספר יסודי בשכונה (דרום - מערבית) בכפר ג'סר אזרקאא

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדרת יעוד שטחים למבנים ומוסדות חינוך.
- 2- קביעת ופירוט תכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- 3- קביעת זכויות / מגבלות והוראות למתן היתרי בנייה, והנחיות עיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		6.891
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושרי
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	
10,336	+10,336	התכנית מיעדת שטח למבני חינוך וציבור. שטח עיקרי: 10,336 מ"ר לפי אחוזי בנייה 150%.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	
62	-62	ע"פ תכנית ש/מק/1076 מספר יחידות דיור הינו: 9 יח"ד/דונם.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	
8,269	-8,269	ע"פ תכנית מס' ש/730 אחוזי בנייה מותרים למגורים ב' = 120% משטח המגרש / קרקע.

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,890.53	100
סה"כ	6,890.53	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,890.53	100
סה"כ	6,890.53	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בשטח זה השימושים המותרים הם מבנים למטרות חינוך, תרבות, רווחה, בריאות, דת, חירום, ספורט, משרדי הרשות המקומית ושימושים ציבוריים נוספים לפי סעיף 188 לחוק התכנון ובנייה. יותרו שימושים ציבוריים וקהילתיים משולבים ומעורבים, במטרה לאפשר ציפוף וניצול מרבי של שטחים המיועדים לצרכי ציבור. בתחום השטח תותר הקמת תחנות טרנספורמציה של חברת החשמל.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא ייתרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצורכי חימום הבניינים באתר), ייצור שפכים, ייצור פסולת. בתכנית הבינוי ייוצגו פתרונות למכלי אשפה במתחם, כמו כן ייוצגו פתרונות לפינוי פסולת הבנייה בתום הבנייה - לאתר מאושר.
ב	הוראות בינוי א- עקרונות הבינוי יהיו: - שטחי הבניה והפיתוח ירוכזו תוך צמצום פריסתם ככל שניתן, לצורך חסכון בקרקע וייעול ניצול השטח. - מפלסי המבנים יהיו מתאימים עם מתווה פני הקרקע הטבעית. - מספר מבנים והמרחק ביניהם ייקבעו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. - בתכנון אתר למבני ציבור יש להגדיר דרכי גישה ופתרונות לנכים ומוגבלים, שיובאו לאישור מהנדס הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. - יותר שילוב של מספר מוסדות ציבור באותו המתחם. ניתן לייעד מבנה ציבור לשימוש משולב בקומות נפרדות, באישור הוועדה המקומית. - בקשה להיתר תכלול תכנית בינוי שתוכן ע"י אדריכל לכל המתחם, הכוללת פתרונות חניה, עיצוב ארכיטקטוני, התייחסות למבנים, לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור. - הוועדה המקומית רשאית, על בסיס תכנית בינוי, לשנות את החלוקה הפנימית של מגרשים צמודים למבני ציבור ואף לאחדם למגרש בניה אחד. ב- גימור חזיתות: - גימור חזיתות המבנים בחומרים קשיחים. - תותר בליטת קו גג של 60 ס"מ מקו הבניין. ג- מתקנים על הגג: - הגג יהיה גג רעפים או גג שטוח. - לא תותר הקמת כל מתקן על גג הבניין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש והדוד ויעוצב באופן ארכיטקטוני. בגג רעפים יוצב הדוד בחלל הגג והקולטים במישור הגג. - בגג שקיימת אליו יציאה ו/או מרפסת ניתן יהיה להקים פרגולה בלתי מכוסה בשטח של עד 50 מ"ר ובתחום קווי הבניין. שטח הפרגולה לא יכלל בשטחי הבניה.

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	ד- מתקני עזר : 1. גז - בלוני גז יוסתרו בנישה מיוחדת. 2. אשפה - פחי אשפה יותקנו על פי הנחית מהנדס המועצה.
ג	מרתפים א- תותר הקמת קומה מתחת לכניסה הקובעת (קומת מרתף), שטח קומה זאת כלול במניין השטחים המותרים ולפי הזכיות בטבלה 5.
ד	חניה א- בקשה להיתר תחויב בהצגת פתרונות גישה וחניה על פי התקן ובהתאם לשימושים המבוקשים. ב- כמות החניות תהיינה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. ג- כל החניות תהיינה בתחום המגרש. ד- מיקום חניות לנכים יותאמו לכניסה הראשית למבנה.
ה	הוראות פיתוח הוראות פיתוח: פיתוח האתר יאפשר מעבר נוח לכלל הציבור, ויכלול מקומות ישיבה ומנוחה מוצלים, שילוט ברור ותאורה. שטח מגוון במגרש ציבורי לא יפחת מ 15% ויהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף.
ו	הפקעות ואו רישום השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' סעיפים 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
ז	תנאים להכנת תוכנית בינוי מספר מבנים : תותר בנייתם של מספר מבנים נפרדים על מגרש.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 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. תכנית הבינוי תערך לכל המגרש ותציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במגרש. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. ג. גגות: התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה. ד. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר.
6.2	עתיקות
	א. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקת, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלא זכויות בניה אן תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע. ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח אן בחלקו, גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.3	חניה
	א. מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר בניה. ב- משטחי החנייה יהיו מסוג המאפשר חדור מי גשם לקרקע.
6.4	הפקעות ו/או רישום
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה,

6.4	הפקעות ו/או רישום
	התשכ"ה - 1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.
6.5	ניהול מי נגר השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של הנגר העילי, וכמפורט להלן: א. לפחות 15% משטח המגרשים המיועדים לפיתוח יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרת חלחול תת קרקעי. ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי בגבול התכנית ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הבויב. ה. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדרים.
6.6	פסולת בניין א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה 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 לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ב. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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 או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.

6.6	פסולת בניין
	הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.
6.7	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"מ בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.8	פיתוח תשתית
	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 קו 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות. ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תצ"ר תואם התכנית. ב. הבטחת ביצוע התשתיות. ג. הגשת תכנית בינוי הכולל את המבנים, חניות, חומרי גמר, פיתוח והתחברות לתשתיות עירוניות שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה במגרש. ד. הריסת האלמנטים/גדרות המסומנות להריסה בתחום התכנית. ה. קבלת היתר בניה מותנה באישור יועץ תחבורה מוסמך.
6.11	תשתיות
	א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. א. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

6.11	תשתיות
	2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. ב. מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית 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 בתיאום עם בעל התשתית. ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

6.11	תשתיות
	ה. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו: - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: - 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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.
6.12	גגות
	כל המתקנים של הגג - קולטים, דודים, יציאות, ארובות, אנטנות, פתחי אוורור וכדו' יכללו במסגרת בקשה להיתר בניה וישולבו בעיצוב הגגות.
6.13	היטל השבחה
	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.14	הריסות ופינויים
	א. אלמנט/גדר/מבנה המסומן בסימון הריסה היינו אלמנט/גדר/מבנה המיועדים להריסה. האלמנט/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין אלמנט/גדר/מבנה להריסה יהיה הריסת

6.14	הריסות ופינויים
	האלמנט/הגדר/מבנה. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של האלמנטים/גדרות/מבנים המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

שם: מדי מוחסן עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: מוחמד עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: מוחמד עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: מוחמד עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: סובחי עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: סובחי עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: עאדל עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: עאהד עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: עבד דיאב עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: פארוק עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: פתחי עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
שם: פתחייה עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 	בעל עניין בקרקע

בעל עניין בקרקע	שם: שוקי עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: תמים עמאש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: קאסס אגבאריה קבלאוי שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: 26/7/2016 חתימה: