

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0143198

הסטת תוואי דרך וחלוקה חדשה לחלק מחלקה 33 גוש 8765 בקה אלגרביה

חיפה

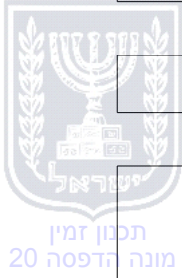
מחוז

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

מטרת התכנית שינוי מיקום רחבת סיבוב שהותוותה מעל מבנה קיים, ההתווייה החדשה נעשית במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה כאשר הפעולה מתבצעת במסגרת שני מגרשיים תבעיים שנקבעו בתוכנית ען/360 והינם בבעלות כל הבעלים כך גם המצב היוצא שנשמים אותם גבולות מגרשים והבעלות נשארת במושע ורק מיקום הרחבה משתנה

ראוי לציין כי מיקום הרחבה החדשה נופל בתחום אותו מגרש בו מחזיק אותו אדם שעליו נפלה הרחבה במצב הקיים, רוצה לומר כי שני המגרשים מוחזקים על ידי אותו אדם.



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

הסטת תוואי דרך וחלוקה חדשה לחלק מחלקה 33 גוש 8765 בקה אלגרביה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0143198

שטח התכנית 1.2
1.181 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	203089
קואורדינאטה Y	703233

1.5.2 תיאור מקום

בקה אלגרביה חלק מתחום ען/360 מערב

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
			באקה אל גרביה

שכונה בקה מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8765	מוסדר	חלק		33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ במ/ 360	33/4, 33/3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ענ/ במ/ 360	כפיפות	כפיפות לעניין שימושים ותכליות מותרות	4884	3600	25/05/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שריף ראשד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שריף ראשד		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה *	מחייב		8	25/05/2016	מוחסן זחאלקה	11/06/2016		לא
תנועה *	מנחה	1: 250	1	17/10/2013	עבדאלרחמן מחאמיד	11/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	11/06/2016	שריף ראשד	11/06/2016		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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	חסן מחמיד			באקה אל גרבייה	אלדרדס	2	04-6358245	04-6358249	
	פרטי	רסמי קעדאן			באקה אל גרבייה	אלדרדס	2	04-6358245	04-6358249	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקא	באקה אל גרבייה	(1)		04-0000000	04-0000000	
פרטי	רסמי קעדאן			באקה אל גרבייה	אלדרדס	2	04-6358245	04-6358249	

(1) כתובת: עיריית באקא.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				עיריית באקא	באקה אל גרבייה	(1)		04-0000000	04-0000000	
אחר	רסמי קעדאן רסמי ואחרים לפי נסח טאבו				באקה אל גרבייה	אלדרדס	2	04-6358245	04-6358249	

(1) כתובת : עיריית באקא.

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	שריף ראשד	4575412		דבוריה	(1)	2 א	04-8542547	04-8652462	sharif.rashed@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	20145		כפר קרע	(2)	2 ג		04-6351254	
תנועה	יועץ תחבורה	עבדאלרחמן מחאמיד	1054		בסמ"ה	(3)	2 א		04-6325178	

(1) כתובת : דבוריה.

(2) כתובת : מרכז.

(3) כתובת : מעאוויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



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
וועדה מחוזית	הוועדה לתכנון ובניה מחוז חיפה
וועדה מקומית	הוועדה לתכנון ובניה עירון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי מיקום תוואי דרך במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



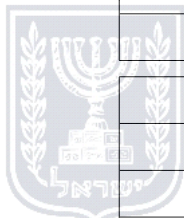
תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
2. הקטנת קווי בנין למבנים קיימים.
3. שינוי בהוראות בדבר בינוי
4. כל מה שניתן לבקש כהקלה לפי סעיף קטן 9
5. שינוי גודל מגרש מינימלי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	300
מגורים א'	101, 100
שביל	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	300
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	101
להריסה	דרך משולבת	300
להריסה	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	276.8	23.43
מגורים א'	886.59	75.05
שביל להולכי רגל	17.92	1.52
סה"כ	1,181.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	276.8	23.43
מגורים א'	886.57	75.05
שביל	17.95	1.52
סה"כ	1,181.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



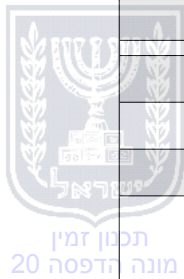
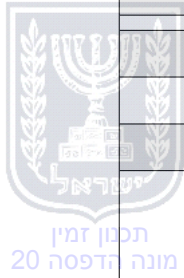
תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים התכליות והשימושים לרבות זכויות הבניה יהיו לפי ען/360 ללא שינוי
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח הוראות הבניה בתחום מגורים א יהיו לפי ען/360 ללא שינוי
	א
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים התכליות והשימושים ביעוד דרך משולבת יהיו לפי ען/360 ללא שינוי
4.2.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח בתחום הדרך המשולבת יותרו עבודות פיתוח, גינון, מתקני דרך ותשתיות.
	א
4.3	שביל
4.3.1	שימושים השימושים והתכליות לפי ען/360 ללא שינוי וישמש שביל הולכי רגל בלבד
4.3.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח מעבר הולכי רגל, תשתיות לפי ען/360 ללא שינוי
	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מעל הכניסה הקובעת							
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(5) 3	(4) 3	(3) 3	(3) 3		3	10	2	40	65	5%	(2) 60	(1) 460	100	אחר	מגורים אי'
(7) 7	(7) 7	(7) 7	(7) 7		3	10	2	40	65	5%	(6) 60	(1) 400	101		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: סכ"ה שטחי הבניה בשני המגרשי אינם משתנים ביחס למצב קיים.
- (3) קו בניין לבניה קיימת כפי שקיים בפועל וכל בניה חדשה ישמר 3 מ.
- (4) קו בניין לבניה קיימת כפי שקיים בפועל וכל בניה חדשה ישמרו 3 מ.
- (5) קו בניין לבניה קיימת כפי שקיים בפועל וכל בניה חדשה ישמר קו בנין 3.
- (6) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: סכ"ה שטחי הבניה בשני המגרשים אינם משתנים ביחס למצב קיים.
- (7) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>הוראות הבנוי והפיתוח יהיו כמפורט בתוכנית ען/360 ללא שינוי הוראות וזכויות הבניה באזור מגורים א תהינה לפי ען/360 ללא שינוי</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח : 1978.</p> <p>במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירות בדיקה , חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה , זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>כל מגרשי החניה המשרתים את כל סוגי התכליות ובכל שטח התוכנית, יחופו בחומרים נקבוביים וחדירים למים (ככל שאין בנוי בתת קרקע).</p> <p>במשטחי חנייה שאינם מקורים יבוצעו נטיעות של עצים בוגרים כל שיהיו לכל היתר 3 מקומות חניה במקביל או 4 מקומות חניה בניצב ברצף אחד, ובין רצף למשנהו תהיה ערוגת(אוזן) גינון להפרדה, בכל אוזן יינטע לפחות עץ בוגר אחד (להלן עץ בכיר מס' 7 לפחות, לפי הגדרת משרד החקלאות), הניטעות יבלו במערכת השקיה קבועה לעצים.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>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 :-</p> <p>א.1 - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה , הריסה או סלילה נבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר .</p> <p>א.2 ? הצבת דרישה בהיתר הבנייה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר , לאתר מוסדר) אתר סילוק , אתר טיפול או תחת מעבר) .</p> <p>א.3 ? בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>

איכות הסביבה	6.4
<p>מוסדר , על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר , וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות .</p> <p>ב. חובת גריסה :- היתר הבנייה למבנה גדול ייכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר , בהיקף מוערך של 50% או יותר , בהתאם לסוג הפסולת .</p> <p>ג. חציבה ומילוי .</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי .</p> <p>בהיכר איזון ?</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילויי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים .</p> <p>מילויי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .</p> <p>מילוי באמצעות פסולת פסולת יבשה אינרטית .</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור צחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר .</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה , חפירה , כרייה , מילוי , בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות .</p>	
חשמל	6.5
<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של החשמל , לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר</p> <p>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר</p>	



חשמל	6.5
<p>20.0 מטר</p> <p>35.0 מטר</p> <p>1.0 מטר</p> <p>3.0 מטר</p> <p>5.0 מטר</p> <p>מטר</p>	<p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</p> <p>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>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>
ניהול מי נגר	6.6
<p>א.1 - במגרשי המגורים לפחות 20% 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 התהום .</p> <p>א.3 - מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>א.4 ? התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים .</p> <p>א.5 ? שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p>	<p>א . השטחים המיועדים לפיתוח ? השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :-</p>



		<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה, השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.6</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.7 חיזוק מבנים, תמ"א/ 38</p> <p>היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>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 מנכל משרד הפנים"עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23. יוני 2008)</p>	<p>6.7</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>	<p>6.8</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.9 פיתוח תשתית</p> <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 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.9</p>
	<p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בתחום התוכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים כולל חובת התחברות למערכת ביוב ציבורית עד למט"ש באקה אלגרביה? גת וזאת כתנאי למתן היתר.</p> <p>כחלק מהבקשה להיתר יהיה הגשת ואישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה/מלוי בתיאום עם</p>	<p>6.10</p>

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>הוועדה המקומית, הבקשה והמסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמלוי והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית: תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>הגשת ואישור של תוכנית לשטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון חומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומלוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואלים, ניקוז תשטיפים, ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הריסת המבנים שבתחום הדרך. אי מילוי של הריסה בפועל של החלקים החורגים לשטחי ציבור בטרם הנפקת ההיתר תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>כתב שיפוי</p>	<p>6.11</p>
<p>היזם מתחייב לשפות את הוועדה המקומית בגין כל תשלום שהוועדה המקומית תתחייב לשלם, בעקבות אישור או ביצוע תכנית זו. להבטחת התחייבותו יפקיד היזם בידי הוועדה התחייבות בנוסח שתקבע הוועדה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לתת ליגיטמציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית ושאינם עומדים בהוראות התוכנית החלה על השטח.</p> <p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין חריגה כאמור</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.14</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>מקרקעי ישראל : כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהל מנהל מקרקעי ישראל.</p>	



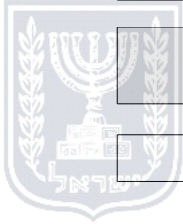
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20