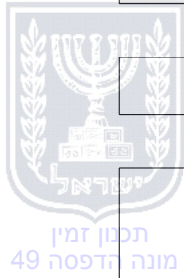


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0321794

שכונה דרומית ג'ת-הרחבת איזור מגורים



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

מועצה מקומית ג'ת יוזמת תכנית זו בשכונה דרומית של הישוב במטרה לשנות יעוד קרקע חקלאית ליעודים לשטחים לצורכי ציבור, למגורים. בשכונה זו יש מחסור בצרכי ציבור בעיקר לענייני שטחים למבני ציבור ודרכים לשיפור מערך דרכים בשכונה ומדובר בהסדרת מבנים קיימים בשטח. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג'ת מס' ען/1239/ חפאג/1377



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונה דרומית ג'ת-הרחבת איזור מגורים

מספר התכנית 354-0321794

1.2 שטח התכנית 40.582 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	עירון
קואורדינאטה X	203600
קואורדינאטה Y	699700

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בקצה הדרומי של הישוב ג'ת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'ת			

דומית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8817	מוסדר	חלק		63-65, 69-70
8818	מוסדר	חלק		104
8841	מוסדר	חלק	13-14	4-5, 12, 15, 19, 45-46

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה

תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
10/01/1963	607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 400
02/03/2017	4169	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1239 / חפאג/ 1377 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1239 / חפאג/ 1377



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: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/09/2017	גסאן עבדאלחי	28/09/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		28/09/2017	גסאן עבדאלחי	28/09/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא		28/09/2017	גסאן עבדאלחי	28/09/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		08/08/2017	סלים קטאוי	02/08/2017	1	1: 625	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		28/09/2017	גסאן עבדאלחי	28/09/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		07/08/2017	סלים קטאוי	02/08/2017	1	1: 1250	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	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה	מענית	מענית		04-6177300	04-6177659	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית מנשה				04-6177300	04-6176800	
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	
פרטי	מוחמד חוסני ותד			ג'ת	ג'ת-שכונה דרומית		04-6176800	04-6382776	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה אזורית מנשה	מענית	מענית		04-6177300	04-6176800	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוחמד חוסני ותד			ג'ת	ג'ת-שכונה דרומית		04-6176800	04-6382776	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סלים קטאוי		סלים קטאוי	זמר	זמר		09-8743019		alamarasalim@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד ביאדסה	1011		באקה אל גרבייה	גרעין הכפר		04-6280722	04-6280722	
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	גסאן עבדאלחי	39752		טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מגורים דרומית ג'ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' ושטחים לצורכי ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים ללא היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 49



תכנון זמין
מונה הדפסה 49

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

40.582

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,224		+1,224		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	118		+87	31	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטח עיקרי במ"ר 21269 מ"ר מזה הופחתו 1290 מ"ר מונה הדפסה 49 למסחר.	19,979		+14,733	5,246	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הערכה מבוססת על מימוש של מסחר בהיקף של 30 מ"ר בכל אחד מהמבנים בתחום התכנית . בתחום התכנית כ- 43 מבנים בכל אחד מהם 30 מ"ר למסחר סה"כ 1290 מ"ר	1,290		+1,290		מ"ר	מסחר (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	100
דרך מוצעת	101
מגורים ב'	10 - 21, 25, 26, 31, 32
שביל	200
שטח ציבורי פתוח	300 - 302
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	101
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ב'	19, 20
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	300
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	32
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	302
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	101
להריסה	מגורים ב'	21, 25, 26, 31, 32
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
59.69	24,200	אזור חקלאי
17.15	6,953	דרך מאושרת
15.22	6,172	מגורים ב'
0.35	142	שביל
7.59	3,077	שטח ציבורי פתוח
100	40,544	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.11	6,935.14	דרך מאושרת
10.26	4,161.28	דרך מוצעת
58.29	23,632.44	מגורים ב'
0.57	232.87	שביל
7.06	2,862.44	שטח ציבורי פתוח
6.71	2,719.84	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	40,544.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתים חד-משפחתיים ב. בתים דו-משפחתיים ג. בתים רב-משפחתיים ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית וזאת בתנאי שאינה בעלת פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים
4.1.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי 1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה) 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר 3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש. 4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה. 5. מעקות מעל גגות שטוחים 1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ. 6. מתקנים על הגג לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. 7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויי אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גנים ציבוריים, ושדרות. ומשחקים, מתקני תאורה,רחבות, ושבילים להולכי רגל,
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הני"ל כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה. ג. רצועת השצ"פ בין תאי שטח 19 ו- 20 המסומנת עם הנחיות מיוחדות תהיה באחזקת הרשות המקומית והגישה בתחומה תותר לרכב חקלאי ולצרכים חקלאיים בלבד.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה. תכנון זמין מונה הדפסה 49
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, נופש, לשימוש הקהילה, ובאישור הועדה המקומית. ב. שטח מיועד למשחקה, רחבות ושבילים להולכי רגל. ב. יותר שימוש לשצ"פ ומתקני משחקים והצללות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה). 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר. 3. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה. 4. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	12.5	5	118	40	120			30	90 (1)	400	10 - 21, 25, 26, 31, 32	מגורים ב'
5 (2)	3	3	3	3	13.5			40	45				45	1000	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

1. מתוך שטח היעוד המשולב שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ישמר לפחות 50% משטח היעוד כשצ"פ.
2. יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה .
3. יותרו חנויות לסיפוק צרכי היום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1- יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה .
2. יותרו חנויות לסיפוק צרכי היום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים (משטח עיקרי) ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.

(2) או לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
<p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.2	חניה
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
6.3	בניה ירוקה
<p>א. הבניה הירוקה למבני מגורים ו/או מבנים לצרכי ציבור יהיו לפי הוראות בניה ירוקה בהתאם לת"י 5281.</p> <p>ב. תותר בנייה של גגות ירוקים על גגות המבנים בעיקר על מבנים לצרכי ציבור.</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום
<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>	
6.5	חלוקה ו/או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תשריט חלוקה ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; ותואמת את התשריט. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תשריט החלוקה תוגש לוועדה מקומית לאישורה. ב. 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>	
6.6	חשמל
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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 קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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> <p>3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</p> <p>2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</p> <p>5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20.00 מ' מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</p> <p>1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</p> <p>3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p>	



<p>6.6 חשמל</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <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.</p> <p>ניקוז:</p> <p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>אספקת מים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית. - שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס. - 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>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתיקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הוועדה 	<p>6.9</p>

6.9

שמירה על עצים בוגרים

המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

- תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

- בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה

- בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.



6.10

פסולת בניין

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 סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

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 הבניין 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 אינרטי.

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 שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.



6.11

תנאים למתן היתרי בניה

א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.

ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.

ג. הבטחת ביצוע תשתיות.

ד. ביוב:

חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.

ה. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית כל עוד לא תבוצע מערכת הביוב.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה ביצוע בפועל של קווי התשתית הנדרשת (ביוב, ניקוז, חשמל וכו') וחיבורן למערכות העירוניות.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה חיבור המבנים הקיימים למערכות התשתיות העירוניות ולפתרון קצה.

ח. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור איגוד ערים לשמירת איכות הסביבה (שרון כרמל).

ט. לאחר אישור תכנית זו תוכן תשריט לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית



6.12

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

3. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין 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 שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התיקשורת 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל





6.12	תשתיות
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתיות) 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.</p>	
6.13	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	רישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית	
2	סלילת דרכים ובמיוחד דרך הטבעת והכנת תשתיות.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית התכנית תכלול , או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול :

- התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאישורו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה בחיבור השכונה למט"ש..

