

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0492132

איחוד וחלוקה לחלק ממתחם 2 בברטעה

חיפה

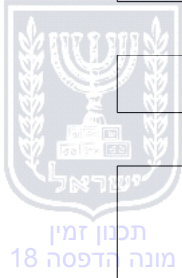
מחוז

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

כחלק מפיתוח הישוב ברטעה במועצה מקומית בסמ"ה אושרה תכנית מתאר לישוב אשר קבעה מתחמי איחוד וחלוקה, התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה לחלק ממתחם 02 שנוצר בתכנית ענ/983/מ/391. חלק מהמתחם קודם בתכנית אחרת, יתרת המתחם מקודמת בתכנית זו ומשלימה את האיחוד וחלוקה של כל המתחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה לחלק ממתחם 2 בברטעה

354-0492132

מספר התכנית

18.303 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

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	207782
קואורדינאטה Y	708947

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בסמ"ה - חלק מתחום הרשות: בסמ"ה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20372	מוסדר	חלק	12	3, 10-11, 13, 15, 22

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/983 / מ/391	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/02/2015	3540	6989	התכנית כפופה לעניין השימושים לתכנית ענ/983. תכנית זו משנה רק את האמור בה ואת ויתר בהוראות תכנית ענ/983 מ/391 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/983 /מ/391



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אגבאריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אגבאריה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	30/01/2018	יוסף אגבאריה	30/01/2018	4		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שומה לטבלאות ההקצאה והאיזון	30/01/2018	יוסף אגבאריה	30/01/2018	13		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח בינוי	05/02/2018	יוסף אגבאריה	05/02/2018		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח השתלבות בין שני חלקי מתחם 02	30/01/2018	יוסף אגבאריה	17/04/2017	1	1: 1000	רקע	הסדרת שטח
לא	נספח תנועה	05/02/2018	עבד אלרחמאן מחאמיד	05/02/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	18/04/2017	יוסף אגבאריה	06/01/2017	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
בסמ"ה	רשות מקומית	רשות מקומית, בסמ"ה מועצה מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)	1 בר	04-6257706		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ברטעה ת.ד. 500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, בסמ"ה מועצה מקומית		מועצה מקומית בסמ"ה	בסמ"ה	(1)	1 בר	04-6257706		

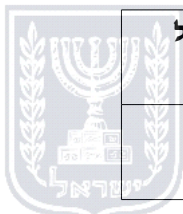
(1) כתובת: ברטעה ת.ד. 500.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		בסמ"ה מועצה מקומית			בסמ"ה	(1)		04-6257706		
בעלים		פרטיים בעלים			בסמ"ה	(2)	2 בר	04-6257706		

(1) כתובת: ת.ד. 500.

(2) כתובת: ברטעה ת.ד. 500.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אגבאריה		אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	אום אל-פחם (1)		04-6112341		akyos1@gmail.com
	מודד	אברהים אבו שקרה	770	אברהים אבו שקרה	אום אל- פחם	(2)	1			abr1968@walla.com
	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(1)		04-6112341		akyos1@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	בסמ"ה	(3)		04-6114077	04-6114077	sigma11_eng@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 2240.

(2) כתובת: ת.ד. 22.

(3) כתובת: ת.ד. 459 מועאויה - בסמ"ה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
וועדה מקומית	הוועדה המקומית 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**

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה בין הבעלים .
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

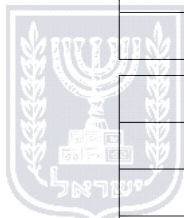
1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
2. שינוי בקווי בניין .
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי .
4. שינוי בגודל מגרש מינימאלי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	821 ,820
דרך משולבת	840
מגורים א'	38 - 20
שטח ציבורי פתוח	672 - 670



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	840
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	32 - 29 ,25 - 22 ,20
להריסה	דרך מאושרת	821 ,820
להריסה	דרך משולבת	840
להריסה	מגורים א'	36 ,35 ,32 ,27 - 22
להריסה	שטח ציבורי פתוח	671 ,670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	38 - 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	670 - 672

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,229	11.04
דרך משולבת	1,255	6.22
מגורים א'	15,598	77.26
שטח ציבורי פתוח	1,107	5.48
סה"כ	20,189	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,228.06	11.04
דרך משולבת	1,255.07	6.22
מגורים א'	15,597.6	77.26
שטח ציבורי פתוח	1,106.8	5.48
סה"כ	20,187.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים, ובנוסף יותרו משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, מבנה עזר, שטחי חניה, חניות מקורות ומחסנים במסגרת זכויות בניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי הוראות כלליות של תכנית ענ/983/מ/391 לגבי מגורים א' חלות על ייעוד זה
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה וחשמל, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים. לא תותר כל בניה למעט מתקנים הקשורים לפעילות פנאי ושהייה, משחק, טיול, פיתוח נופי וכו'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי הוראות כלליות של תכנית ענ/983/מ/391 לגבי שטח ציבורי פתוח חלות על ייעוד זה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועד למעברים ציבוריים, לכלי הרכב ולהולכי הרגל ושטחים ציבוריים, חניית כלי רכב. לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וכן תותר הקמת מתקני תשתית ופיתוח נופי, ריהוט רחוב, נקודות תצפית, נטיעות ופיתוח.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי הוראות כלליות של תכנית ענ/983/מ/391 לגבי דרכים חלות על ייעוד זה
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר כלי רכב, להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי הוראות כלליות של תכנית ענ/983/מ/391 לגבי דרך משולבת חלות על ייעוד זה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
5 (5)				45		10	20	65	400 (1)	38 - 20	מגורים אי
אחורי											
3 (4)											
ציד-י- שמאלי											
3 (4)											
ציד-י- ימני											
3 (4)											
מעל הכניסה הקובעת											
3 (3)		10.5 (2)	4								

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:

- ניתן להקים קומת מרתף, במפלס שמתחת לכניסה, ובלבד שהשטח לא יחרוג מקווי הבניין של המבנה, שטחי המרתף לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- לפחות 20% משטח המגרש למגורים יהיה פנוי מכל בינוי למטרות חלחול.
- ניתן לנייד שטחים מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- חישוב של שטחי הבניה במ"ר למגרש, יהיה בהתאם לאמור בטבלת הזכויות.
- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט.
- קווי בניין עם השצ"פ ודרך 319 יהיו על פי התשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- גובה בניין יימדד מגובה 0.00 ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר, גובה עד קצה גג רעפים עליון 10.5 מטר, בגגות שטוחים 9 מטר ..
- כולל קומת עמודים.
- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט ..
- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ התשריט, קו בניין לדרך 319 יהיה 2 מטר ..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול הוראות עיצוב אדריכלי מתכנית המתאר ו/או מהנחיות מרחביות לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת פתרון החניה בתחום המגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	
6.3	איכות הסביבה
<p>1. פסולת בנין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בידי מגיש בקשה להיתר בניה, הבטחת סילוק הפסולת תהיה לפי תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005.</p> <p>2. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, ייקבעו בהיתרי הבניה שיוגשו לוועדה המקומית.</p> <p>3. יעשה טיפול במטרדים שמקורם בעבודות עפר - חפירה, מילוי, אבק וניקוז כך שהפגיעה תהיה מזערית לשביעות רצונו של מהנדס הרשות.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה למגרשים הנה חלוקה תכנונית שניתנת לשינויים בתשריטי חלוקה ו/או איחוד וחלוקה עתידיים על פי חוק התכנון ובהנהיה.</p>	
6.5	חשמל
<p>כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן, משיקולים טכניים, להעביר קווים תת-קרקעיים, יהיו הקווים עיליים ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' . ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' . מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .</p>	

חשמל	6.5
<p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' . בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' . 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> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן : מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו . מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו . מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .</p> <p>4. שינויים במערכת חשמל שהעתקן חדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובהתאום מוקדם עם חברת החשמל .</p>	



ביוב	6.6
<p>1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית . 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים . 6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p>	



תקשורת	6.7
<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>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי , שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר , בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה , השהיה והחדרה של מי נגר</p>	



<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>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 בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיתוח סביבתי</p> <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>6.10</p>
<p>6.11 פיתוח תשתית</p> <p>1. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז</p> <p>2. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה.</p> <p>3. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית הכנת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התיחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם, מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הועדה.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית אשר תכלול בין היתר קווי בנין, תשתיות פיתוח, מיצוי הבניה למלוא יחדיות הדיור.</p> <p>3. אישור תכנית פיתוח לשטח המגרש שתכלול מתן פתרונות חניה, גינון, טיפול במי נגר וכד' באישור מהנדס הועדה.</p> <p>4. היתר בניה לתוספת בניה לבניינים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p> <p>5. בתא שטח 821 לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא לאחר הריסת המבנים בפועל ו/או הסדרה תכנונית למבנים.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 מבנים קיימים</p> <p>1. בסעיף זה "מבנה קיים באזור בנייה" ? מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבניה על פי התכנית ותואם את יעוד הקרקע שבו הוא נמצא.</p> <p>2. שטחי הבניה - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה למבנה קיים באזור לבנייה</p>	<p>6.13</p>



מבנים קיימים	6.13
<p>החורג מהוראות תוכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו ובהתקיים כל התנאים האלה במצטבר :</p> <p>א. הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) לעיל .</p> <p>ב. היקף החריגה לא יעלה על 10% מאחוזי הבניה העיקריים המותרים במגרש בהתאם לתשריט חלוקה שאושר כדין ובהתאם להוראות תכנית זו .</p> <p>3. קו בניין צדדי או אחורי - הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין צדדי או אחורי ביחס לגבולות החלקה ו/או המגרש ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואין בו משום הפרעה לסביבה .</p> <p>4. קו בניין קדמי - הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים במצטבר :</p> <p>א. המבנה או חלק ממנו , גדרות המגרש , הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך .</p> <p>ב. רוב המבנים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה .</p> <p>ג. המבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו .</p> <p>5. הוועדה רשאית לאשר בקשה להיתר בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה או המגרש שבה מצוי המבנה ולמגרשים הגובלים שבו מצוי המבנה , ולאחר שניתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.</p> <p>6. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור סעי' 2 לעיל , ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק , לעניין זה , יראו בהחלטת הועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה .</p> <p>7. תוספת בניה במבנים קיימים - כל תוספת בניה למבנים קיימים תיעשה ע"פ הוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין .</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר .	
2	רישום הפקעות .	
3	ביצוע תשתיות .	
4	הפקת היתרי בניה .	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישור התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18