

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0261800

כלת אלרפיעה-צפון באקה - הרחבת איזור מגורים ב

חיפה

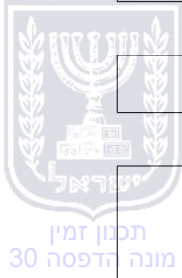
מחוז

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

התוכנית יזומה ע"י אחד מבעלי הקרקע, במטרה עיקרית שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' בחלקה מס 8 בגוש 8753 באקה אלגרביה . חלק משטח החלקה מיועד לדרך ע"פי תכנית מתאר באקה ען/במ/361 לכן רצון הבעלים לשינוי יעוד בא בעקבות הצורך בשינוי יעוד הקרקע מחקלאי למגורים שיהיה ניתן להקים בתי מגורים לסיפוק הצרכים למשפחה ולספק לצעירים חסרי דיור הזקוקים להקים בתי מגורים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כלת אלרפיעה-צפון באקה - הרחבת איזור מגורים ב

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

354-0261800

מספר התכנית

17.160 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	205200
קואורדינאטה Y	703500

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בשכונה הצפונית של הישוב 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל גרביה			

שכונה כלת אלרפיעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק	8	4

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



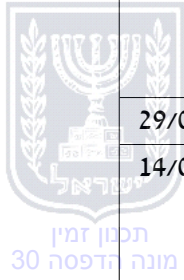
תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/01/1995	1718	4279		שינוי	ענ/ 125
14/05/2000	3430	4879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 361 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ במ/ 361



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		01/04/2017	גסאן עבדאלחי	01/04/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		01/04/2017	סלים קטאוי	01/04/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		01/04/2017	גסאן עבדאלחי	01/04/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא		01/04/2017	גסאן עבדאלחי	01/04/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		12/07/2015	סלים קטאוי	10/07/2015		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		01/04/2017	גסאן עבדאלחי	01/04/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		26/10/2014	סלים קטאוי	01/10/2014	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
	פרטי	אברהים חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
	פרטי	גמאל קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	

1.8.2 יזם

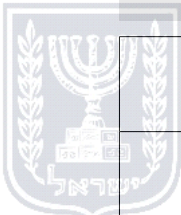
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהים חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		אנואר אחמד חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		האשם אחמד חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		השאם חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

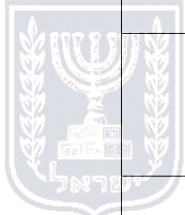


תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף אחמד חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		מוהנד האשם חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		משהור האשם חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		תופיק אחמד חשאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		רסמייה מוואסי			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		גמאל קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	
בעלים		פהמי קעדאן			באקה אל גרבייה	אלשוקפאן		04-6383490	04-6383490	

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
מהנדס ויועץ תשתיות	יועץ תשתיות	גסאן עבדאלחי	39752		טירה	דרך יפו		09-7935920	09-7932012	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	זיאד קעדאן	562		ג'ת	ג'ת		04-6381367	04-6382419	newara@012. net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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. הרחבת אזור מגורים ע"י שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' ושטחים לצורכי ציבור בחלקה 8 בגוש 8753 ע"י מתן אפשרות לבעלים להקים בתים לבנים ולהוצאת היתרי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית לאזור מגורים ב'.
2. חלוקה תכנונית.
2. הפרשת שטחים לצורכי ציבור .
3. קביעת הוראות וזכויות בניה לתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

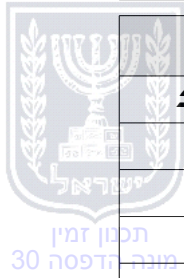
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	100
דרך משולבת	107 - 103
מבנים ומוסדות ציבור	200
מגורים ב'	32 - 10
שטח ציבורי פתוח	301, 300

תכנון זמין
מונה הדפסה 30**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	868	5.06
דרך משולבת	30	0.18
קרקע חקלאית	16,252	94.76

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	17,150	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.06	868.31	דרך מאושרת
7.78	1,333.81	דרך מוצעת
4.17	715.67	דרך משולבת
1.30	222.52	מבנים ומוסדות ציבור
61.82	10,602.57	מגורים ב'
19.87	3,407.86	שטח ציבורי פתוח
100	17,150.74	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>בתי מגורים ומבני עזר בנפרד או בחלק מהמבנה העיקרי, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים הגרים באותו הבית.</p> <p>בנוסף לכך יותר להקים חנויות לסיפוק צרכי היום של התושבים ומשרדים פרטיים באישור הועדה המקומית.</p> <p>תאסר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>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, וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>יותר להקים בו מבנים לצרכי חינוך דת, בריאות.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגשת תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה).</p> <p>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.</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה.</p> <p>5. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p> <p>6. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוח שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.</p> <p>7. הועדה המקומית תדרוש, בקשר לכל בקשה להיתר בניה, הסדר לחניית כלי רכב, שיהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, החניה תיפתר בתחומי המגרשים על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>מותר להקים בו : גנים ציבוריים, חורשות, ושדרות, מגרשי ספורט ומשחקים, רחבות, ושבילים</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
	להולכי רגל. יותרו השימושים הנ"ל ללא בינוי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי (1)	
4	4	4	4	3	13.5		40	100	20	80	200	מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	3	3	13.5	(3) 64	40	150	30	120	32 - 10	מגורים ב'	

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:

- תא מספר 200 הינו חלק ממגרש גובל כל ההוראות וזכויות הבניה של תכנית עו/מק/361 חלות על השטח הנ"ל.
- כל ההוראות וזכויות הבניה ליעוד אב"צ, כמפורט בתכנית עו/מק/361 חלות על השטח הנ"ל.
- במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים. מרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6 מ'.
- בכל מבנה מותר 30 מ"ר לחנות לספוק צרכי יום של התושבים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח הוא חלק ממגרש גובל.
 - (2) בכל תא שטח למגורים יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות משרד לבעלי מקצוע חופשיים, בשטח מקסימאלי של 30 מ"ר.
 - (3) בכל תא שטח למגורים יותרו במסגרת זכויות הבניה המותרות חנות בכל מבנה לצרכי היום של התושבים, בשטח מקסימאלי של 30 מ"ר.
- (3) 6 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>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.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות</p> <p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף בהוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תשריט חלוקה ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה 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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <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>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</p>	<p>6.4</p>



<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>ביוב: 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: 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: - 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> <p>הרחקת אשפה: מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	
<p>6.6 תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<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>	
<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: - 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 המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>	





<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. תתחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>ג.העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>-בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>-בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד.מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>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:</p> <p>1.1.קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2.הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>2.חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</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>ג.נגר עילי</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. וחיבור למערכת הביוב העירונית .</p> <p>א.אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
<p>במגרש. ב. הבטחת ביצוע תשתיות. ג. תנאי להיתר בניה רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית . לא ניתן יהיה לסטות מהוראה זו. ד. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית. ה. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום. ו. אישור תשריט הפקעות. ז. תנאים 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 קוי 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. מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ח. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. י. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים. כ. התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול: הוראות המבטיחות את בצוע בתכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	
תשתיות	6.13
<p>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 שהבניין 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 התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	

6.13	תשתיות
<p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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 קוי 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>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>	



מנהל תכנון זמין
 מונה הדפסה 30

6.14	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>- חציבה ומילוי - היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



מנהל תכנון זמין
 מונה הדפסה 30

6.15	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
<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>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הכנת תשתיות דרכים וביוב בשטח.	
2	מימוש התכנית בפועל.	



מנהל תכנון זמין
 מונה הדפסה 30

7.2 מימוש התכנית
<p>תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית</p>