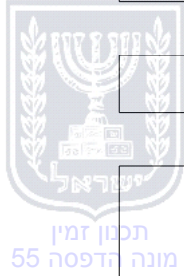


הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0346155

שכונת אלדקוק - אלמרב-ע - ג'ת המשולש



מחוז
מרחב תכנון מקומי עירון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
חיפה

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2018

לאשר את התוכנית

06/02/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



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 בשכונת אלמרבעה מזרח בצפון הישוב במטרה לשנות יעוד קרקע חקלאית ליעודים לשטחים לצורכי ציבור , למגורים, ולהשלמת התכנון למערכת הדרכים ולתת מענה חוקי לבניה קיימת בשטח ללא היתרי בניה. .
בשכונה זו יש מחסור בצרכי ציבור בעיקר לשטחים פתוחים ודרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת אלדקוק -אלמרבע- ג'ת המשולש

מספר התכנית 354-0346155

1.2 שטח התכנית 100.365 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	204132
קואורדינאטה Y	700950

1.5.2 תיאור מקום

צפון 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	אלמוארס		

אלדקוק

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8772	מוסדר	חלק		7, 9, 16-22, 25, 27, 31-32
8809	מוסדר	חלק		45-49, 70
8821	מוסדר	חלק	54-55, 57-67	21-22, 44, 46-53, 56, 67-68, 71
8829	מוסדר	חלק	1-2	3-6, 11, 46-47, 49, 52, 54, 91, 93

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



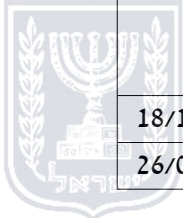
תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/1986	352	3409		שינוי	1009 ג/
26/06/2011	5097	6255		שינוי	ענ/ 1052

הערה לטבלה:

הרחבת דרך מס' 3 - טבעת גית- מס' תכנית 354-0316026 הוראות תכנית זו חלות על הקטע המאושר בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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				סלים קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		3	20/05/2018	סלים קטאוי	24/05/2018		לא
ביוב	מנחה	1: 625	1	15/09/2018	גסאן עבדאלחי	24/09/2018		לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	10/08/2018	סלים קטאוי	25/09/2018		לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 625	1	15/09/2018	גסאן עבדאלחי	25/09/2018		לא
מים	מנחה	1: 625	1	15/09/2018	גסאן עבדאלחי	24/09/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	15/09/2018	גסאן עבדאלחי	24/09/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	10/08/2018	סלים קטאוי	25/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	10/10/2015	סלים קטאוי	01/12/2015		לא

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עירון	ערערה	(1)		04-6351789	04-6358293	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 241.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עירון	ערערה	עארה (1)		04-6351789	04-6358293	
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	

(1) כתובת: ת.ד. 241.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	גרעין הכפר		04-6176800	04-6382776	
בעלים	ובעלים סרטיים שונים	אמירה ערו ובעלים פרטיים שונים			ג'ת	ג'ת		04-6176800	04-6382776	

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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		09-7932012	09-7935920	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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 אלמרבעה מזרח בצפון מזרח ג'ת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים ב' ושטחים לצורכי ציבור, דרכים ושטחים פתוחים.
2. שינוי יעוד משק חקלאי למגורים ב'.
3. תוספת יח"ד.
4. התוויית דרכים חדשות.
5. שינוי יעוד מ-ש.צ.פ. למגורים והרחבת דרך.
6. קביעת הוראות וזכויות בניה.
7. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	109 - 103, 100
דרך משולבת	301, 300
מבנים ומוסדות ציבור	500
מגורים ב'	37 - 10
שביל	702 - 700
שטח ציבורי פתוח	403 - 400
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	105
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	37,34 - 31,29,25,24,22,15
דרך /מסילה לביטול	שביל	701
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	37,29,27,26,21 - 19
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	702 - 700
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	402
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	106,105,100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	500
להריסה	מגורים ב'	36,34,29,26,22,15
להריסה	שביל	700
להריסה	שטח ציבורי פתוח	402
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
59.76	59,978.7	אזור חקלאי
22.42	22,506.3	דרך מאושרת
0.21	210	דרך משולבת
13.29	13,335	מגורים ב'
4.32	4,335	משק חקלאי
100	100,365	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.05	31,156.39	דרך מאושרת
3.99	4,000.44	דרך מוצעת
1.13	1,129.03	דרך משולבת
0.60	599.18	מבנים ומוסדות ציבור
57.81	58,006.06	מגורים ב'
0.82	821.91	שביל
1.99	1,992.57	שטח ציבורי פתוח
2.63	2,637.42	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	100,342.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתים חד-משפחתיים .</p> <p>ב. בתים דו-משפחתיים .</p> <p>ג. בתים רב-משפחתיים .</p> <p>ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.</p> <p>ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ו. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים.</p> <p>ז. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לאחר אישור התכנית ידרש לאשר תשריט חלוקה לכל חלקת מקור ע"י הועדה המקומית.</p> <p>א. בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי תוגש תכנית פיתוח 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 הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין 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 פיתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים הנמצאים במגרש הבניה.</p> <p>5. מעקות מעל גגות שטוחים 1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.</p> <p>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.</p> <p>7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.</p> <p>ב. עיצוב אדריכלי הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב 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 בעיצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גנים ציבוריים, שדרות, מתקני משחקים, מתקני ספורט. מתקני תאורה, רחבות, ושבילים להולכי רגל,
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. אין לבנות בשטח הנ"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.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז.
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.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז.
4.5.2	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.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. אין לבנות בשטח הדרך המשולבת כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	1. שבילים המסומנים כשבילים להולכי רגל ישמש להולכי רגל וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 2. תא שטח מס 700 המסומן כשביל להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב ישמשו להולכי רגל ולרכב



4.7	שביל
	לתאי שטח מס' : 18,19,20,27,28,29,402 בלבד. וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.7.2	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.
4.8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות ובריאות. ב. השטח הפתוח מיועד לרחבת משחקים, לגינון ולנוי, ושבילים להולכי רגל.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פיתוח 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 מהנדס הועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין 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 פיתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים הנמצאים במגרש הבניה. 5. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 6. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(3) 4	4	4	4	3	13.5							מבנים ומוסדות ציבור		
(7)	(7)	(7)	(7)	3	12.5	5 (6)	282	40	(5)	30	90	(4) 400	35 - 10	מגורים ב'
(3) 4	4	4	4	3	13.5			(2) 25		10	(1) 55	1700	501	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:

- מבנים קיימים ברקע המדידה של התכנית בתאים שונים, יאושרו על פי קווי הבניין כמסומן בתשריט.
- בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור השטחים הפתוחים יהיו 45% משטח המגרש והשטח המיועד למבני ציבור יהיה 55% משטח המגרש.
- גודל מגרש מינימאלי הוא 400 מ"ר או כמסומן בתשריט או בחלקה רשומה.
- במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים. מרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6 מ'. במגרש למגורים בלבד יורשו במסגרת אחוזי בניה מותרים, מחסן וחניה מקורה בקירוי קל.
- יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במסגרת זכויות הבניה המותרים ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.
- יותר חנויות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים במסגרת זכויות הבניה המותרים ביעוד מגורים ב' בהיקף של 30 מ"ר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אחוז השטח למבני ציבור 55% מהמגרש שאר השטח שהוא 45% ישמש כשטח ציבורי פתוח..
- שטח בניה בקומה לא יעלה על 25%.
- או לפי המסומן בתשריט.
- קווי בניין לתאי שטח מס' 33 ו-37 ששטחם פחות מ-400 מ"ר יהיו 2 מ' מכל הצדדים למעט קו בנין חזית יהיה לפי המסומן בתשריט..
- תתאפשר הקמת מרתפים בקו אפס עד גבול החלקה לתא שטח מס' 26..
- 5 יח"ד לדונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> <p>ולפי הנחיות של רשות העתיקות:</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלך) 2187/0 "גת, תל"י י"פ: 4444 עמ" 33 מיום: 19/09/1996 הינו/נם אתרי/י עתיקות המוכרזים כרין ויחול עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקה, התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.3	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4	הפקעות ו/או רישום
	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.

6.5	חלוקה ו/או רישום
	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

	6.5	חלוקה ו/ או רישום
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>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>6.6</p> <p>חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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' ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.00 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 5.00 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 20.00 מ' מציר הקו בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 35.00 מ' מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 1.00 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 3.00 מ' 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. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.7</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית 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. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה. ניקוז: ניקוז השטח ממני גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 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.</p>	

	<p>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>- 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 בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>- לא יחפר באר או בור מים ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>שטחים פתוחים:</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א.1. במגרשי המגורים לפחות 15% 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 השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי 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>6.8</p>
	<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. עצים לשימור:</p> <p>- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>- 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>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>- תחול 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>6.10</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.10</p>
<p>-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.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<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, ונמפורט להלן: א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). א.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. ב. חובת גריסה- היתר הבניה 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 אחר או מאוגר ביניים. -מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר 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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. לאחר מתן תוקף לתכנית יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום שיאושר ע"י יו"ר הוועדה המקומית. 2. היתר בניה יראה מיצוי מלא של זכויות הבנייה ויחידות הדיור במגרש. 3. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. 4. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>5. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>12. המבנים וחלקי המבנים החומות והגדרות הבנויים בתחום הדרכים ושטחי הציבור יהרסו כתנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>13. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>14. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>15. התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול:</p> <p>א. 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> <p>ב. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות 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..</p> <p>16. כתנאי למתן היתרי בניה יש לבחון ולהעביר לרשות הניקוז מסקנות בחינת יכולת ההולכה של המוביל הקיים עד הנחל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

תשתיות	6.15
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ד. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>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 קווי 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>	

6.15	תשתיות
	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.

6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

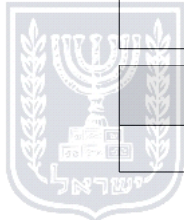
7. ביצוע התכנית

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55