

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0542928

חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 16 גוש 8825 ג'ת המשולש

חיפה

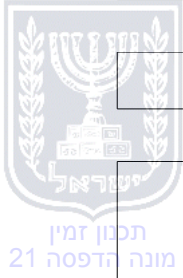
מחוז

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

החלוקה נושא תכנית זו אינה מחולקת בפועל בין הבעלים ואין הסכמה פורמלית לחלוקה ויש תפיסת חזקה בפועל ע"י הבעלים בחלוקה. התכנית מסדירה את החלוקה וזאת במסגרת חלוקה חדשה ללא הסכמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 חלוקה חדשה ללא הסכמה לחלקה 16 גוש 8825 ג'ת המשולש

מספר התכנית 354-0542928

1.2 שטח התכנית 2.356 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	203725
קואורדינאטה Y	750800

**1.5.2 תיאור מקום**

צפון מערב ג'ת המשולש

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ג'ת - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8825	מוסדר	חלק	16	17

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
1009 ג/	16/2, 16/1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1009 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1009
26/06/2011	5097	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1052 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1052



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חוסני ענבوسی				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חוסני ענבوسی		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 03 13/12/2020	מחסן זחאלקה	12/12/2020	25		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 45 12/08/2020	חוסני ענבوسی	08/06/2020	1	1: 250	מנחה	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	אחמד ותד			ג'ת	(1)				ahmad.wattad@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר ג'ת מיקוד 30091.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד ותד			ג'ת	(1)				ahmad.wattad@gmail.com

(1) כתובת : כפר ג'ת מיקוד 30091.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אברהים וותודה			ג'ת	(1)				watad73@windowslive.com
בעלים		אחמד ותד			ג'ת	(1)				
בעלים		מוחמד ותד			ג'ת	(1)				
בעלים		עבדאללה ותד			ג'ת	(1)				

(1) כתובת : כפר ג'ת מיקוד 30091.

**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	חוסני ענבوسی	89298	משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה (1)	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(2)		04-6355005	04-6702606	moh_zahalkla@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	זיאד קעדאן	562		ג'ת	(3)		04-6381367	04-6382419	newara@012.net.il

(1) כתובת: רח' אל קודס מיקוד 30100 ת.ד. 523.

(2) כתובת: כפר קרע 30075.

(3) כתובת: ג'ת המשולש מיקוד 30091 ת.ד. 864.



משרד  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



משרד  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



**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 21

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	פירושה הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	פירושה הועדה 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-הסדר החזקה על הקרקע וחלוקה בין הבעלים.
- 2- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- 2- שיווי בהוראות בדבר בינוי.
- 3- שינוי בקוו בנין לבניינים קיימים ולבנייה מוצעת .
- 4- שינוי בגודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	5A, 4 - 1
דרך מאושרת	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	5A, 4, 2
להריסה	מגורים א'	4, 2, 1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	102	4.33
מגורים א'	2,254	95.67
סה"כ	2,356	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	101.61	4.31
מגורים א'	2,254.5	95.69
סה"כ	2,356.11	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1- בתים חד- משפחתיים.            2- בתים דו- משפחתיים .            3- בתים רב- משפחתיים .            4- משרד, סטודיו ואו חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית .            5- מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, או הפרעה אחרת ולא יציגו סחורות או פרסומים, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין .            6- חניה או סככה למכוניות פרטיות .            7- מבני עזר לפי תכנית ג/1009 .            8- באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום .            9- מקלטיים פרטיים .            10- גינה פרטית לדיירי הבית .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. תכנית פתוח המגרש :</p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה ( התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בנייה )</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, 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 רישיון הבניה בצדד עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה .</p> <p>ב. גודל המגרש וקווי בניין :</p> <p>1. גודל מגרש מינימלי הוא 450 מ"ר או כמסומן בתשריט ג/1009 או בחלקה רשומה.            2. במגרשים ששטחם גדול מ-700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים. מרחק המינימאלי ביניהם יהיה 6מ'. במגרש למגורים בלבד יורשו בנוסף לאחוזי בניה מותרים, מבני עזר הכוללים חדר כביסה, מחסן ומוסך למכונית פרטית בשטח מכסימלי שלא יעלה על 30% משטח המגרש.            3. במגרש פנימי באזור מגורים א', המרווחים יהיו צדדיים בלבד.            4. במקרה שעומק החלקה הרשומה או המגרש המוצע עפ"י תכנית ג/1009, קטן מ-13מ', תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קו בניין קדמי שלא יקטן מ-3מ' ומרווח אחורי שלא יקטן מ-2מ' .            5. באזור מגורים ב' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר מרווחים צדדיים של יקטנו מ-2מ'. בחלקות רשומות או במגרשים</p>

4.1	מגורים א'
	<p>מוצעים עפ"י תכנית ג/1009 אשר רוחב חזיתם קטן מ-15 מ'. ג. עצוב אדרכלי :</p> <p>1. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עצוב אדריכלי להורות בדבר תאום תכנית של בניין לרבות מבני עזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבניין לקו הדרך, ולכלל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p> <p>2. מבנה עזר שהוא מבנה חניה למונית אחת לא יעלה על 20 מ"ר .</p> <p>ד. מעקות מעל גגות שטוחים :</p> <p>1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ .</p> <p>ה. מתקנים על הגג :</p> <p>1. לא יוצב על גג שום מתקן. דוד וקולטי שמש, או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז אל כל דיירי הבית .</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1) תא שטח מס' 5 הינו תא שטח משלים בבעלות הבעלים של חלקה 17, לגביו לא ייקבעו הוראות בניה בתכנית זו. הוראות וזכויות הבנייה בתא שטח זה יישמרו לבלעי חלקה 17</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לתנועה כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הדרך למעט קוי חשמל, מים, ביוב, טלפון וקו ניקוז .</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. הוראות בניה של תכנית ג/1009 ו- ענ/1052 לגבי דרכים מאושרות חלות על ייעוד זה . ב. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז, מים, חשמל וטלפון . ג. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרך הקיימת, מיועדים להריסה.</p>

## 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					
						עיקרי	שרות				
קדמי											
3	3	3	5	40	120	90%	30%	601	1	מגורים	א'
3	3	3	5	40	120	90%	30%	601	2	מגורים	א'
3	3	3	3	40	120	90%	30%	435	3	מגורים	א'
3	3	3	2	40	120	90%	30%	537	4	מגורים	א'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(\* קווי בניין בטבלה זו מתייחסים לבנייה מוצעת .

(\* קווי בניין למבנים קיימים לפי המסומן בתשריט .

(\* תא שטח 5 ישמש כי זכות מעבר לחלקה 16 ו 17

(\* תא שטח מס' 5 הינו תא שטח משלים בבעלות הבעלים של חלקה 17 , לגביו לא ייקבעו הוראות בניה בתכנית זו.

הוראות וזכויות הבנייה בתא שטח זה יישמרו לבלעי חלקה 17

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ואו 3 מעל ק.עמודים.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית 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. ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b> א- החניה בכל המגרשים תהיה בתחומי המגרש תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומס' מקומות חניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התמ"ג 1983. ב- חניה מקורה תהיה אך ורק בקומת קרקע של המבנה ואו בתחום קווי הבניין הצדדים של המגרש.
<b>6.3</b>	<b>תקשורת</b> 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.
<b>6.4</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b> היתר לתוספת בניה מותנית בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ובהתאם ל תמא/ 38 / 3.
<b>6.5</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b> 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 ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתא שטח מס' 200 ובתא שטח מס' 5 . ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' 5, 200. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b> 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון 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

	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.6</b>
	<p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה 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 בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון</p> <p>3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים.</p> <p>3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.</p> <p>הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<b>6.7</b>
	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<b>6.8</b>
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א-תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ג- תנאי להיתר בניה ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד- תנאי להיתר בניה יהיה אישור ת.צ.ר.</p>	<b>6.9</b>
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ביוב</p> <p>1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת</p>	<b>6.10</b>

6.10

תשתיות

לפתרון הקצה הנ"ל.

מים :

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

הידרנטים :

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תיקשורת וחשמל :

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

מרחב מוגן / מקלט :

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"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 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.. 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.

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה) :

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו מהתיל הקיצוני/

מהכבל/מהמתקן

3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף

2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד.

5.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 20.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :

35.00 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -

0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה

בתאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' י. ארון רשת





תשתיות	6.10
<p>3 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.11
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
מבנים קיימים	6.12
<p>א-קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב- הועדה המקומית רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכנית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק</p> <p>ג- בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה עפ"י הוראות תכנית זו. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.</p> <p>ד- כל בנייה עתידית ואו חדשה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.</p>	
היטל השבחה	6.13
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפרשה 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	הגשת ואישור תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	רישום הפקעות	אחרי אישור התכנית
4	הפקת היתרים	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .

