

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0077776

אבואלהוא-חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות 81-83 בגוש 8760 בבאקה

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

חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות מס' 81, 82, 83 בגוש 8760 בבאקה אלגרביה. ע"פי חלק ד' בהוראות תכנית ען/במ/358 בו תנאי למתן היתרי בניה אישור תכנית חלוקה. יוזם התכנית הינו בעלים בקרקע בחלק מהחלקות הנ"ל נשוא התכנית. הוא יוזם תכנית זו כדי להקצות לעצמו ולשותפים בקרקע מגרשים ע"פי זכויותיהם בקרקע מחד גיסא ומאידך גיסא כדי לאפשר הוצאת היתרי בניה בחלקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אבואלהוא-חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים לחלקות
83-81 בגוש 8760 בבאקה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0077776

1.2 שטח התכנית 9.853 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	203750
קואורדינאטה Y	703750

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד הצפוני של 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	באקה אל-גרביה		

שכונה אבואלהוא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8760	מוסדר	חלק	81-83	

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 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/2020	3904	8696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 354-0579599. הוראות תכנית 354-0579599 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	354-0579599
25/05/2000	3600	4884	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ במ/ 358 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ במ/ 358



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	טבלאות איזון והקצאה	13: 48 09/03/2021	מוחסן זחאלקה	30/08/2018	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חניה	07: 31 26/02/2019	סלים קטאוי	06/07/2018	1	1: 500	מנחה	חניה
לא	נספח מצב מאושר	06: 30 23/04/2016	סלים קטאוי	10/04/2016	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6382510	04-6383069	
	פרטי	דאוד סולימאן גנאיים			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6381727	04-6381727	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383019	04-6383069	
פרטי	דאוד סולימאן גנאיים			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6381727	04-6381727	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6383019	04-6383069	
בעלים	זיאד פאוזי בולבול				באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים	עטמה אחמד ביאדסה				באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6381727	04-6381727	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דאוד סולימאן גנאיים			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים		ניגמה מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6281687	04-6381687	
בעלים		הייתם פואד מוצטפא סעיד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים		הניה רפיק מוחמד סעיד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים		מנאל מוחמד מוצטפא סעיד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים		פואד מוצטפא שריף סעיד			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים		אברההים חאג' צאלח ענבوسی			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6381727	04-6381727	
בעלים		אברהים קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6280477	04-6280477	
בעלים		אחמד מוחמד קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6280477	04-6280477	
בעלים		ח'אלד קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6280477	04-6280477	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6280477	04-6280477	
בעלים		מוחמד קעדאן			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה		04-6280477	04-6280477	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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	סלים קטאוי			זמר	ביר א סכה	1	09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.co
מהנדס גיאודיט	מודד	פארס אלשיח	1441		באקה אל גרבייה	אלמוארס		04-6282544	04-6282544	
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	מרכז הכפר		04-6355005	04-6355005	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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 50

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית 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

- הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין.
- שינוי בהוראות בדבר בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 21
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מאושרת	101, 100
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	13 - 15
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	200
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
להריסה	מגורים ב'	19, 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	741	7.52
מגורים	7,015	71.19
שביל להולכי רגל ולרכב	499.6	5.07
שטח למבני ציבור	1,598	16.22
סה"כ	9,853.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	740.92	7.52
מבנים ומוסדות ציבור	1,592.23	16.16
מגורים ב'	7,022.37	71.26
שביל	499.59	5.07
סה"כ	9,855.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים :</p> <p>ב. בתי מגורים חד , דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות .</p> <p>ג. מבני עזר.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים .</p> <p>ה. במגורים ב' עם חזית מסחרית , תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע של המבנה בכלל זה חנויות לסיפוק הצרכים היומיומיים כגון מזון, הלבשה והנעלה .</p>
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצורכי חינוך, תרבות, ושרותי חירום ולמטרות ציבוריות אחרות המיועדות לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</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 בניה). 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, 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 פיתוח, בנית 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.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.</p> <p>יודגש כי מסמכי התכנית אינם כוללים שינויים כלשהם ביחס לדרכים מאושרות אשר נכללות בתכניות תקפות וכי התכנית אינה מוסיפה דרכים חדשות.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

	4.3
<p>דרך מאושרת</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.</p>	
	4.4
	שביל
	4.4.1
	שימושים
<p>שביל עם זיקת הנאה לרכב ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.</p>	
	4.4.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>שביל עם זיקת הנאה לרכב. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, פרט לזו המוזכרת בחוק, פרק א'-פרשנות, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי השבילים הקיימים והמוצעים, מיועדים להריסה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מפלגה	מעל הכניסה הקובעת						
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות	
קדמי	מפלגה	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי						
5	4	4	4	3	50	200	30	170	1598.01	300	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	583.3	10	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	583.3	11	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	583.3	12	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	583.3	13	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	583.3	14	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	583.3	15	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	581	16	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	4	160	30	100	541	17	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	4	160	30	100	510	18	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	7	160	30	100	819	19	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	4	160	30	100	507	20	מגורים ב'
(1) 5	(1) 3	(1) 3	(1) 3	5	5	160	30	100	558	21	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 בניה למבנים קיימים יהיה לפי הקיים בתשריט, כל תוספת מעל מבנה קיים לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים.

- כל בנייה חדשה תהיה לפי הוראות טבלה זו.

- אחוזי הבניה ביעודים הינם עפ"י תכנית מאושרת מס': 354-0579599

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי הקיים בתשריט.

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 חניה</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.</p>	<p>6.2</p>										
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית הזו כאמור, הכוללת גם חלוקה למגרשים.</p> <p>ב. התכנית לצרכי רישום תיחתם ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ג. רישום חלוקה - לא יונפקו טופסי 4 אלא לאחר ביצוע חלוקה, אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע החלוקה).</p>	<p>6.3</p>										
<p>6.4 חשמל</p> <p>1 הגבלת בניה לאורך קווי חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן 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.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>1.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>11.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>21.0 מ'</td> </tr> </table> <p>הערה: 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 לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'	<p>6.4</p>
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'										
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'										

<p>חשמל</p> <p>מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט עבודות חפירה, חציבה, או כרייה מעל ובקרבת כבלי חשמל עיליים או תת קרקעיים, בין טעונה היתר או לא, תותר רק לפי אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p>6.4</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</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. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.</p> <p>ניקוז : ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>אספקת מים : - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים 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 בנינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה. - לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>הרחקת אשפה : מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	<p>6.5</p>
<p>תקשורת</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>6.6</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>א.השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p>	<p>6.7</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

ניהול מי נגר	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>וכמפורט להלן:</p> <p>א. 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו 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 שהייתם 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 למערנת 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>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, שההייה 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>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

חיזוק מבנים, תמ"א/ 38	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</p>	<p>א. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>(2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 50</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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

סטיה ניכרת	6.10
	<p>כל [(השלם לפי העניין) תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה]</p>

6.10	סטיה ניכרת
בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.	

6.11	פסולת בניין
<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:</p> <p>א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p> <p>ב. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הודעה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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>	

6.12	פיקוד העורף
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.13	פיתוח תשתית
<p>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 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> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	

פיתוח תשתית	6.13
ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.	
קולטי שמש על הגג	6.14
<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>	
שרותי כבאות	6.15
כל היתר בניה יהיה כפוף להתקנת הידרנטים, ולדרישות רשויות כיבוי אש ולאישורים.	
מבנים קיימים	6.16
<p>מבנים הקיימים ללא היתר ביום הפקדת תוכנית זאת, חייבים בהיתר בניה אשר בגינו תוגש בקשה להיתר לוועדה המקומית לא יאוחר מתום 24 חודשים מיום הכנס תוכנית זאת לתוקפה.</p> <p>א. קו בנין לבנינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמיסומן בתשריט.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנינים קיימים שחורגים לענין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שנקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בנין קיימים.</p> <p>בנייה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה על פי הוראות תכנית זו.</p>	
היטל השבחה	6.17
<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, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.18
השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.	
הריסות ופינויים	6.19
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50