

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0728634

חלוקה חדשה בחלקה 24 גוש 8753 והגדלת %בנייה " אל שוקפאן "באקה אל-גרבייה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/07/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

02/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

א- מיקום התכנית הנו בשכונת " אל שוקפאן " צפון מזרח לשוב באקה תחום שיפוט באקה ותחום תכנון ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון, מצב תכנוני החלקה מאושרת עפ"י תכנית ענ/361 ב.מ. שחלה עם הוראותיה במקום

התכנית נשענת על דרך משולבת מס' 24 ברוחב של 9 מ' שמקושרת עם שני דרכים עירקים מצד מזרח דרך מס' 65 ברוחב של 12 מ' ומצד מערב דרך מס' 81 ברוחב של 14 מ'

שטח התכנית הנו 5.203 ד' שמשקף גודל החלקה בפועל, משטח יש נגזר שטח מגורים בגודל 3.232 ד' ודרך משולבת בגודל 0.569 ד' ושטח לבנייני ציבור בגודל של 1.402 ד' .

ב- הסיבות בגללה הוכנה התכנית הן קודם כל היעדר תשריט חלוקה בין הבעלים בחלקה וזה מקשה על הבעלים הוצאת היתרי בנייה בגלל היקף הבניה שעוברת את אחוזי הבנייה ע"פי מה שרשום בטאבו לגבי היחס לכל בעל ובעל אז התכנית מכינה חלוקה בהתאם לפרק (ג') סימון ז' לחוק (חלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון והקצאה) ומגדילה את אחוזי הבנייה בכל החלקה כך שאף בעל לא יפגע על חשבון התכנית ותהיה חלוקה לפי יחס הזכויות בטאבו לכל בעל אחרי ניקוי ההפרשות לצורכי ציבור.

ג- היתרונות של התכנית על המצב הקיים הנו קודם כל בנייה בגובה עם שמירת על תכנית השטח לפי התכנית שחלה במקום ומגדילה את יח"ד הדיור לכל בעל ונותנת יותר יח"ד להמשך הדור הבא .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה בחלקה 24 גוש 8753 והגדלת%בנייה " אל שוקפאן "באקה אל-גרבייה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 354-0728634

1.2 שטח התכנית 5.203 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	204985
קואורדינאטה Y	703431

1.5.2 תיאור מקום

מזרח צפון לכביש הראשי של באקה 574

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 שכונת אל שוקפאן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8753	מוסדר	חלק	24	

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/361	24/12 - 24/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



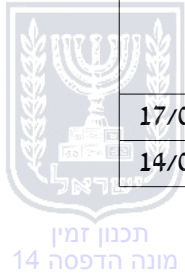
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
354-0579599	החלפה		8696	3904	17/02/2020
ענ/ במ/ 361	החלפה		4879	3430	14/05/2000



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				חוסני ענבوسی			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		18	19/11/2019	מחסן זחאלקה	14: 12 06/01/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	27/12/2019	חוסני ענבوسی	14: 12 06/01/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/12/2019	אחלאם יעקוב	14: 11 06/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/10/2019	חוסני ענבوسی	15: 10 06/01/2020		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
ל"ר	פרטי	יסאר אבו מוך			באקה אל גרבייה	(1)		04-6383516	04-6383516	aobaida@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת אל מוואריס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יסאר אבו מוך			באקה אל גרבייה	(1)		04-6383516	04-6383516	aobaida@zahav.net.il

(1) כתובת: שכונת אל מוואריס.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	אלטיהר		04-6355005	04-6702606	moh_zahalkla@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(1)			04-6280994	ahlam.yakub@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף מחמיד	833		כפר קרע	(2)			04-6280994	sobhe1@bezeqint.net

(1) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699 מיקוד 30075.

(2) כתובת: כפר קרע שכונת אל ערק מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 והחלוקה בין הבעלים .
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה חדשה לא הסכמה .
- 2- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה.
- 3- שינוי בקוו בניו לעניין מבנים קיימים .
- 4- שינוי בגודל מגרש מינימלי .
- 5- שינוי בהוראות בדבר בינוי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 14
מבנים ומוסדות ציבור	300
דרך מוצעת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	200
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	300
להריסה	מגורים ב'	12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	569	10.94
מגורים א'	3,232	62.12
ש.ב.צ.	1,402	26.95
סה"כ	5,203	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	633.19	12.07
מבנים ומוסדות ציבור	1,415.64	26.98
מגורים ב'	3,197.57	60.95
סה"כ	5,246.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. בניין עזר בנפרד או כחלק ממבנה עקרי . סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א- תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי המציגה מלא כל יחידות הדיור במגרש . ב- החניות לכל יחידות הדיור יהיו בתוך המגרש ג- החניות יהיו על פי תקן החניה התקף ביום הוצאת ההיתר
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1.מבני חינוך 2.מבני דת 3.מבני בריאות. 4.מבני תרבות. והכל בהתאם לסעיף 188 לחוק.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי א- תוגש לוועדה בעת הגשת היתר בניה תכנית בינוי שתכלול את הניצול של כל השטח עם חניות פחי אשפה פילר לחשמל ותקשורת.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי		
				עיקרי	שרות	שרות	שרות												
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	1402	170	30			2804 מ"ר	50		13.2	3		4	4	6	4		
מגורים ב'	מגורים ב'	10	464	150	30	40	1020.8 מ"ר	220	40	4	15.55	4	1	3	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים ב'	11	492	150	30	40	1082.4 מ"ר	220	40	5	18.61	5	1	3	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים ב'	12	1015	150	30	40	2233 מ"ר	220	40	8	15.55	4	1	3	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים ב'	13	662	150	30	40	1456.4 מ"ר	220	40	6	16.69	5	1	3	3	3	3		
מגורים ב'	מגורים ב'	14	537	150	30	40	1181.4 מ"ר	220	40	5	16.69	5	1	3	3	3	3		

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:

א- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ תשריט

ב- קווי הבניין לבניה הקיימת לפי הקיים. קווי בניין לבניה חדשה בהתאם לאמור בטבלה זו.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	א- בעת הגשת היתר בניה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות אשר יותאמו להנחיות המרחביות של הוועדה
6.2	חניה
	א- תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר. ב- תנאי לבקשת להיתר הנה הצגת חניות לבעלי מוגבלויות, חניות לרכב דו-גלגלי ואופניים.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה חדשה : א.חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו , עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום ב.שטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.
6.4	תקשורת
	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.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	א- היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413
6.6	שמירה על עצים בוגרים
	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' --- ובתא שטח מס' - 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' - , - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
6.7	פסולת בניין
	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

פסולת בניין	6.7
ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) . 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 . 2. חובת גריסה היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדר איזון 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים . 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי . הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . 4. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.	
פיתוח סביבתי	6.8
א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. 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. ג. נגר עילי 1. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן : 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב . 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	



קולטי שמש על הגג	6.9
א.בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב.בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	
שרותי כבאות	6.10
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות למבנה מסחרי או מבנה ציבורי התואם הוראות תכנית זו.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.11
א-תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית . ב-תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית. ג-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. ד- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ה-תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 1- תנאי להיתר בניה רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ז- תנאי להיתר בניה במקרקעין תשולם היטל ההשבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. ח- תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה לצורך רישום ואישורו ע"י הוועדה המקומית. ט-תנאי לבקשה להיתר בניה בתא שטח מס' 12 יהיה הסדרה או הריסה של חלקי המבנה הנמצאים בתחום התכנית בגבול המזרחי של תא השטח מס' 12 י- תנאי לבקש להיתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי שיציג אפשרות למימוש מלא של יחידות הדיור במגרש . יא- תקן החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר. תנאי לבקשה להיתר הנה הצגת חניות לבעלי מוגבלויות, חניות לרכב דו-גלגלי ואופניים. יב-תנאי לתעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות הנו בדיקת הוועדה המקומית בדבר קיום אישורים על כניסת פסולת יבשה לאתר המוסדר או לתחנת מעבר	
תשתיות	6.12
כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב 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. 2.תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת 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 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..

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 בניה 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

3 מ' יא. שנאי על עמוד

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.





תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.12	תשתיות
	המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.13	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.14	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	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..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	.
2	אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום והפקת היתרים	אחרי אישור התכנית
3	רישום הפקעות	אחרי אישור התכנית

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14