

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0721043

משפחת עתאמנה - חלוקה ללא הסכמה לחלקה 3 בגוש 8774

חיפה

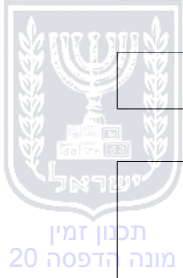
מחוז

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

בעלי הקרקע יוזמים תכנית זו על מנת לחלק את החלקה לפי חזקה בשטח ולפי זכויות בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

משפחת עתאמנה - חלוקה ללא הסכמה לחלקה 3 בגוש
8774

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0721043

1.2 שטח התכנית 6.011 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

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	203400
קואורדינאטה Y	702325

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בצד המערבי של הישוב באקה בשכונת אום אלרקאקי

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 שכונת אום אלרקאקי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8774	מוסדר	חלק		2-3, 5

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

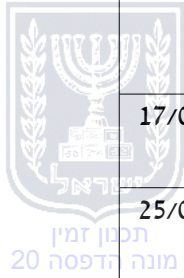
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ במ/ 360	3 - 2-1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	כפיפות	לעניין אחוזי בניה ושימושים	8696	3904	17/02/2020
ענ/ במ/ 360	שינוי	תכנית זו משנה את כל הוראות התכנית למעט יעודי קרקע.	4884	3600	25/05/2000



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				סלים קטאוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סלים קטאוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		15	28/04/2019	מוחסן זחאלקה	14: 13 08/06/2020	נספח טבלאות איזון והקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	20/07/2020	סלים קטאוי	12: 45 20/07/2020	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/01/2019	סלים קטאוי	07: 35 26/01/2019	נספח מצב מאושר	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 20

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	גמאל עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6280753	04-6383514	
	פרטי	פראס עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6280753	04-6383514	
	פרטי	רסמי עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6280753	04-6383514	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גמאל עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6383514	04-6280753	
פרטי	פראס עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6383514	04-6280753	
פרטי	רסמי עתאמנה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה		04-6383514	04-6280753	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפתוח	חיפה	(1)		04-8630855	04-7632132	
בעלים		גמאל עתאמנה			באקה אל גרבייה	אם אלרקאקי		04-6383514	04-6280753	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פראס עתאמנה			באקה אל גרבייה	אם אלרקאקי		04-6383514	04-6280753	
בעלים		רסמי עתאמנה			באקה אל גרבייה	אם אלרקאקי		04-6383514	04-6280753	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדובר בחלק קטן מהחלקה על שם רשות הפתוח והרוב לבעלים פרטיים שונים
(1) כתובת: חיפה רחוב פל ים 15.

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	מוחמד גנאיים	1259		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה (1)		04-6283066	04-6283066	
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	מרכז הכפר		04-6355005	04-6355005	moh_zahalka@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 5019.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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.



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**

1. הסדרת החזקה על הקרקע ופירוק שיתוף וחלוקה חדשה ללא הסכמה.
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה ללא הסכמה .
2. שינוי בקווי בניין.
3. שינוי בהוראות בדבר בינוי.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מאושרת	5
דרך משולבת	6
חניון	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	5
להריסה	מגורים א'	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	703	11.70
דרך משולבת	226.9	3.78
חניון	476	7.92
מגורים א'	4,605.3	76.61
סה"כ	6,011.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	702.98	11.69
דרך משולבת	226.96	3.78
חניון	476.01	7.92
מגורים א'	4,605.4	76.61
סה"כ	6,011.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, בתים חד או דו משפחתיים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. למתן היתר בניה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. - הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 שתציג מיצוי זכויות בניה במגרש, התוכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה, תאורה ומתקנים הנדסיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט העברת קוי חשמל, מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך המשולבת 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 המשולבות הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
4.4	חניון
4.4.1	שימושים
	חנית כלי רכב ותנועת הולכי רגל ופתוח נופי.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.4	חניון
	תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטליפון. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרך מיועדים להריסה.



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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	עיקרי
5 (2)	3	3	3	3	13.5	8	12 (1)	40	30		30	100	1511	1	מגורים א'
3	3	3	3	3	13.5	8	12 (1)	40	30		30	100	1559	2	מגורים א'
3	3	3	3	3	13.5	8	12 (1)	40	30		30	100	1535	3	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:

אחוזי בניה נקבעו לפי תכנית מתאר מס 354-057959 המאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 8 יח"ד לדונם.

(2) או לפי הקיים בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	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. ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
6.2	חניה	א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה. ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה. ג. נספח החנייה המצורף לתכנית מחייב לעניין תקן החנייה ומנחה לעניין מיקום החניות.
6.3	הפקעות ו/או רישום	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.
6.4	חשמל	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. א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ' ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' 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.
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	ביוב:

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
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. ניקוז: ניקוז השטח ממזגמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה. 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. הרחקת אשפה: מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.	
6.6	ניהול מי נגר
א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: א.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 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. א.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. א.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים. א.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח 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. ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
6.7	פסולת בניין
א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: (1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.	

6.7

פסולת בניין

- (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 יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים .
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי .
- 3.1. הוועדה 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.

6.8

פיקוד העורף

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

6.9

קולטי שמש על הגג

- 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.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה , ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית ע"ב/במ/360, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותישם בשטח.
- ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.
- ג. כתנאי להיתר בניה יש להציג פתרון לחיבור המבנים למערכת הביוב המתפקדת של הישוב.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית.
- ה. כתנאי להוצאת היתרי בניה 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.
- ו. כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית חלוקה - תצ"ר.

6.11

חומרי חפירה ומילוי

- תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
- פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכלולים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	בחומרי חפירה ומילוי.

6.12	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.

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

6.14	הנחיות מיוחדות
	- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאם לתקנים המחויבים על פיהם. - נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים. 1. מעלית נגישה : באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתניע בכסא גלגלים לפי התקן. 2. נגישות מבני מגורים יתאימו לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) תיקון מס' 2 / תש"ע 2010 פרק ב-סימן א. 3. אין לייצר מהלך מדרגות בקו אחד, אל בהסטות ככל הניתן. 4. במקום בו קיימים הפרשי גובה יש לשאוף ככל האפשר באפשרות רמפת גישה. 5. במקומות בהם בלתי אפשרי ביצוע רמפה מסיבות טופוגרפיות / הנדסיות יש להקצות מעבר דרך החניה. 6. לא יותרו בליטות מעבר לגבולות המגרש. 7. עיצוב אדריכלי (להפנות להנחיות המרחביות המאושרות בוועדה). 8. הפקעה ורישום. 9. הכנת תצ"ר.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	הפקת היתרים	

7.2	מימוש התכנית
	מיד עם אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20