

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0778159

שינוי יעוד למגורים ומסחר והגדלת %בניה חלקה 50 גוש 8763 באקה

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 :

03/03/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

11/04/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2020

להפקיד את התכנית

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 חרבה" מערב לכביש ראשי לישוב באקה, בתחום שיפוט באקה ותחום תכנון ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון, המצב התכנוני התקף הנו בהתאם לתכנית ענ/125שחלה באזור.
ב- התכנית באה כדי להגדיל את אחוזי הבנייה בחלק 50 גוש 8763 בבאקה אל גרבייה עם חלוקה את החלקה לשלוש לתאי שטח ומשנה את תא השטח החיצוני למגורים ומסחר ותאי השטח הפנימיים למגורים ב'.
1- תא שטח 100 הנו מגורים ומסחר ותעסוקה עם מרתף תת קרקעי בערך של 275.00 מ"ר לצורכי חנייה, ק.א. מסחר בערך של 185.00 מ"ר ומעל המסחר יש ארבע קומות מגורים בערך של 715.00 מ"ר בתוספת שירות של 50 מ"ר לכל הבניין
2- בתאי שטח 10 ו-11 ישנם 8 יח"ד בשטח של 1551.00מ"ר בארבע קומות ובשני מבנים בתוספת של שטחי שירות לשני המבנים, ו בתא שטח 11 קיימת ק.עמודים שירות לצורכי חנייה לשני תאי השטח .



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

שינוי יעוד למגורים ומסחר והגדלת%בניה חלקה 50 גוש
8763 באקה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

354-0778159

מספר התכנית

1.461 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

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 203882
 קואורדינאטה Y 702538

1.5.2 תיאור מקום

מערב לשוב באקה ח'לת זיתא שכונת אל ח'רבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות : באקה אל ג'רביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באקה אל ג'רביה			

שכונה אל ח'רבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8763	מוסדר	חלק	50	

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/ 125	50/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



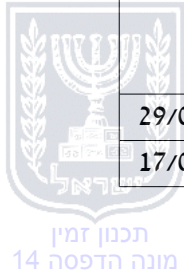
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



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
ענ/ 125	החלפה		4279	1718	29/01/1995
354-0579599	החלפה		8696	3904	17/02/2020



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: 250	1		חוסני ענבوسی		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/10/2020	חוסני ענבوسی	13: 18 14/10/2020		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	07/10/2020	אחלאם יעקוב	21: 52 13/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/01/2020	חוסני ענבوسی	14: 09 03/02/2020		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



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	סבחה אבו מוך צוואלחי			באקה אל גרבייה	(1)				arc.anabusi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באקה אל גרבייה מיקוד 30100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סבחה אבו מוך (צוואלחי)			באקה אל גרבייה	(1)				arc.anabusi@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה מיקוד 30100.

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
	עורך ראשי	חוסני ענבوسی		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	פראס אלשיח	1441		כפר קרע	(1)		04-6280995	04-6280994	ganemsurvey.eng@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033		כפר קרע	(2)			04-6280994	ahlam.yakub@gmail.com

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

(2) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699 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

הגדלת אחוזי בנייה ושינוי בהוראות תכנית בינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה למגורים ומסחר
- 2- הגדלת אחוזי בנייה לשרות תת קרקעי לצורכי חניית
- 3- הקלה בקווי בניין צדדים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

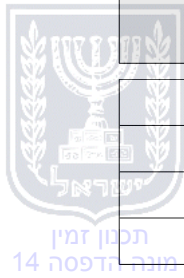


תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

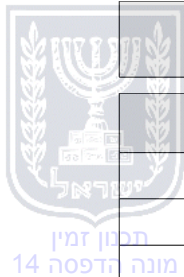
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	11, 10	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	200	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים מסחר ותעסוקה	100	להריסה
		להריסה
		להריסה
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי



3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
112	7.67	דרך מאושרת
1,349	92.33	מגורים א'
1,461	100	סה"כ



מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
112.28	7.74	דרך מאושרת
841.88	58.04	מגורים ב'
496.25	34.21	מגורים מסחר ותעסוקה
1,450.4	100	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים. בניין עזר בנפרד או כחלק ממבנה עקרי . משרד וסטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א- 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 בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית. ב- הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 250 שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש , התוכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה , תאורה ומתקנים הנדסיים . ג- לא תבנה גדר הפרדה בין תא שטח 10 ותא שטח 11, על מנת לאפשר חניה ותמרון לרכבים . ד- תותר חניה לבתי מגורים של תא שטח 10 בתא שטח 11 . ה- יותר עומק אדמה לנטיעת עצים מעל המרתף לפחות 1.5 מ' ו- היתר בניה הכולל שימושים מעורבים יועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל .
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל , מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. בתי מגורים מעל ק.קרקע . 2. משרד , סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית . 3. מרתף תת קרקעי לצורכי חנייה . 4. באישור הוועדה המקומית חנות לספוק הצרכים היומיומיים של תושבי המקום . 5. גינה פרטית לדיירי הבית . 6. חנויות בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטרד לאזור בו נמצאת חזית החנויות . 7. משרדים ועסקים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.3

מגורים מסחר ותעסוקה

- א- היתרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.
- ב- למתן היתר בנייה אישור תוכנית הבינוי והסדרי התנועה ע"י הוועדה המקומית. פתרון להתחברות למערכת הביוב הציבורית.
- ג- היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות.
- ד- הבנייה במגרש תהיה ע"פ תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 שתציג מיצוי זכויות בנייה במגרש, התכנית תציג מפלסים סופיים פתרון חנייה חיבור לתשתיות מים ביוב ניקוז, קירות תומכים, שטחי גינון, מתקני אשפה, תאורה ומתקנים הנדסיים.
- ה- השימושים המסחריים במגרש יהיו בקומת קרקע.
- ו- פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
- ז- מרתפים: יוותר עומק אדמה לנטיעת עצים מעל המרתף, לפחות 1.5 מ'.
- ח- החזית המסחרית בקומת הקרקע של המבנה בתא שטח 100 תיפתח כלפי הרחוב, לתפקוד כחזית רחוב פעילה. לא תותר הקמת גדר ויינטעו עצים בחזית הפונה לרחוב. לפחות 70% מחזית המבנה כלפי הרחוב תהיה שקופה.



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							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי תוכנית
				עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ב'	מגורים	10	424	154	10	164	40	4	17	4	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי תוכנית
מגורים ב'	מגורים	11	425	154	48	202	40	4	17		4 (1)		3	3	3	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100	500	180 (2)	10	55	55	4	19.7	5	1		3 (3)	4 (4)	3 (5)	4 (6)

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- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'
- ב- קו בנין אדום מתייחס לקו בנין למבנים קיימים
- ג- היקף השימוש למשרד/ סטודיו עד 30 מ"ר ליחידת דיור.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל ק.עמודים מפולשת לצורכי חנייה.
- (2) שטחי הבניה העיקריים בתחום תא שטח 100 כלהלן: מסחר 185 מ"ר בקומת הקרקע בלבד. משרדים ותעסוקה - בשטח 120 מ"ר, ומגורים בשטח 595 מ"ר (4 יח"ד).
- (3) קו בנין ציד-ימני למרתף 4מ'.
- (4) קו בנין ציד-שמאלי למרתף 4מ'.
- (5) קו בנין אחורי למרתף 0 מ'.
- (6) קו בנין קדמי למרתף 0 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מרחביות התקפות והתואמות את ההנחיות המרחביות שאושרו ע"י הועדה המקומית עירון .
- ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הועדה המקומית.
- ג. החזית המסחרית בקומת הקרקע של המבנה בתא שטח 100 תיפתח כלפי הרחוב, לתפקוד כחזית רחוב פעילה. לא תותר הקמת גדר ויינטעו עצים בחזית הפונה לרחוב. לפחות 70% מחזית המבנה כלפי הרחוב תהיה שקופה.

6.2**עתיקות**

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.3**חניה**

- א- החניה בכל האזורים תהיה בתחומי המגרש תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ומספר מקומות חניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר.
- ב- חניה מקורה תהיה אך ורק בקומת קרקע של המבנה ואו בתחום קווי הבניין הצדים של המגרש .
- ג- החניות במרתף בתא שטח 100 יהיו למגורים ומסחר .
- ד- תתאפשר חניה תת-קרקעית בכל שטח המגרש בתחום קווי הבניין.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה חדשה:

- א. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש העירייה.
- ג. רישום זיקת ההנאה למגרשים בתאי שטח 10 ו- 11 על פני מגרש בתא שטח 100 וכן זיקת הנאה לחניות של מגרש 10 בתחום מגרש 11

6.5

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 המפורטת 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 אווריים 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 קו, (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.

6.6

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

ניהול מי נגר

1. בקשה להיתר הבניה תכלול פתרון לטיפול במי נגר עילי באופן שלפחות 70% מהנגר שבתחום המגרש יישאר בתחום המגרש ולא יופנה אל מחוץ לו.
2. השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 - 2.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 - 2.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 - 2.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - 2.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 - 2.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה 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.

6.7

ניהול מי נגר

4.תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

5.תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

א- בעת הוצאת היתר בנייה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413

6.9

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 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 ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים .

3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית .

הוועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות 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 הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.10

פיתוח סביבתי

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.

6.11

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

- 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 חובת גריסה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- ו-תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז- תנאי להיתר בניה הריסה של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ח- תנאי להיתר בניה במקרקעין תשולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ט- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה .
- י- היתר בניה יציג אפשרות למיצוי של כל יחידות הדיור במבנה.
- יא- תנאי להיתר בנייה, יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות.
- יב- תנאי להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להתייחסות המשרד להגנת הסביבה או לאיגוד ערים לנושא עמידה בתנאי ההקמה או להיתר הסוג.
- יג- היתר בניה הכולל שימושים מעורבים יועבר להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל .

6.13

תשתיות

- כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
- מים :
- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- הידרנטים :
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות לשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- תקשורת 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

6.13

תשתיות

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 התשתיות) 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

3. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.

6.14

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 הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.15

מגבלות בניה לגובה

(* התייחסות מעהב"ט

1- מעהב"ט אינה מתנגדת להקמת התכנית

2- לא נדרש סימון יום/ לילה

3- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

4- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.

5- כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט.

6.16

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.

6.17

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש העירייה.

7. ביצוע התכנית

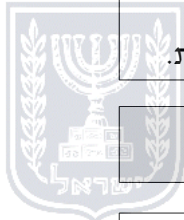
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.
2	רישום הפקעות	אחרי אישור התכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	תנאי להיתר בניה	היתר בניה יהיה בשני שלבים שלב א' יינתן לקומת מרתף בלבד, שאמורה לשמש כחניון לרכב ובשלב השני יינתן היתר בניה ליתר הקומות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14