

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0728683

שינוי יעוד למגורים ב' מסחר ותעסוקה בחלק מחלקה 44 גוש 8756 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 :

30/06/2021

לאשר את התוכנית

13/09/2021

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

תיאור המצב הקיים :

על פי חלוקה מאושרת בוועדה מקומית עירון, בתחום הכלול בתכנית מצויים שלושה מגרשים :
1. המגרש העורפי 44/3 שייך לשכן ובו בנוי מבנה המחולק לשתי דירות הבנויות לפי היתרים - שטח מבונה בהיתרים 364 מ"ר, לפי הפירוט הבא :2.

א. היתר מס' 20071153 - סה"כ מאושר 263 מ"ר למבנה ו-בנוסף 97 מ"ר לרצפה.

ב. היתר מס' 20100707 סה"כ מאושר 101.2 מ"ר.

2. שני המגרשים החזיתיים כלפי דרך מאושרת מס' 81 רחוב אלסחאבה מס' 30, הנם מגרשים מס' 44/1 ו- 44/2 (כלולים בתחום תא שטח 100) שייכים ליזם התכנית.

תכניות מתאר ומפורטות החלות בתחום התכנית :

תכנית 354-0579599 - מאושרת משנת 2020. מגדילה את צפיפות המגורים מ-6 יחיד/ד' ל-8 יחידות דיור לדונם. מגדילה את סך אחוזי הבניה מ-60% ל-160%, מזה : 100% לשטחים עיקריים ו- 30% לשטחי שירות ובנוסף 30% לשטחי חניה תת-קרקעיים.

המצב המוצע בתכנית :

1. התכנית מציעה לשנות יעוד ממגורים למסחר ומשרדים וליעוד מגורים ב' בשני מגרשים פרטיים ברחוב אלסחאבה מס' 30 בשכונה בצפון-מזרח העיר באקה אלגרבייה בשכונת אל-באסה, בגוש 8756 ח"ח 44. בחלקה ששטחה 2.12 ד'.

2. שינוי יעוד מיעוד מגורים א' ליעוד משולב מסחר ומשרדים בחזית כלפי הרחוב תוך איחוד מגרשים 44/1 ו- 44/2.

3. הגדלת זכויות הבניה ביעוד המשולב החזיתי לרחוב ליעוד מגורים, מסחר ומשרדים ל-200% עיקרי.

4. לאפשר בתא שטח 100 החזיתי לרחוב בינוי מבנה משולב מגורים, מסחר ומשרדים בן 4 קומות וסה"כ 8 יחידות דיור, לפי הפירוט הבא :

א. שתי קומות לחניה תת-קרקעית כל קומה בשטח 671 מ"ר מתחת למפלס הרחוב.

ב. קומת מסחר במפלס רחוב אלסחאבה בשטח 500 מ"ר.

ג. שלוש קומות משרדים מעל קומת המסחר כל קומה בשטח 500 מ"ר וסה"כ 1,500 מ"ר. תוך אפשרות לשילוב 4 יחידות דיור במשולב עם קומות המשרדים.

ד. קומת מגורים עליונה בקומה חמישית בשטח 500 מ"ר להקמת 4 יחידות דיור בקומה הנ"ל.

5. במגרש העורפי 44/3 המיועד למגורים ב' (תא שטח 10) ואשר קיימות בו שתי יחידות דיור, מבוקש להגדיל את השטח המותר לבניה לשטחים עיקריים מ-100% ל-120% וכן לאפשר במגרש זה תוספת 2 יחיד לסה"כ 6 יחיד בשלוש קומות.



תכנון זמין
הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד למגורים ב' מסחר ותעסוקה בחלק מחלקה 44
גוש 8756 באקה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0728683

1.2 שטח התכנית 2.124 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 לייר

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 204877
 קואורדינאטה Y 703478

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מזרח לשכונת אל בסאה רח' אלסחאבה 30

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 באסה רח' אלסחאבה 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8756	מוסדר	חלק		44

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	44/1 - 44/4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



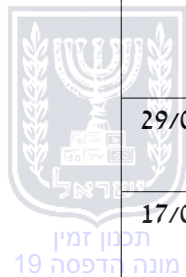
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	תוכנית 354-0728683 מחליפה את תוכנית ענ/125	4279	1718	29/01/1995
354-0579599	החלפה	תוכנית 354-0728683 מחליפה את תוכנית 354-0579599	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: 500	1	12/03/2020	חוסני ענבوسی	13: 29 15/03/2020	תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		6	15/03/2021	פח'רי נעאמני	15: 16 18/03/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	18/03/2021	חוסני ענבوسی	15: 18 18/03/2021		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	11/03/2020	עבד אלרחמן מחמיד	13: 12 15/03/2020	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	30/10/2020	חוסני ענבوسی	15: 36 26/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1					

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	דרי' רסמי מחמוד מג'דלה			באקה אל גרבייה	(1)		04-6190200	04-6383534	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באקה אל גרבייה ת.ד. 1160 מיקוד 30100.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרי' רסמי מחמוד מג'דלה			באקה אל גרבייה	(1)		04-6190200	04-6383534	arc.anabusi@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה ת.ד. 1160 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
אדריכל	עורך ראשי	חוסני ענבوسی		משרד אדריכלות ותכנון	באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה	5	04-6280995		arc.anabusi@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמן מחמיד	107070		אום אל-פחם	(1)		04-6114077	04-6114077	egma11_eng@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאות והערכת נזקים בחקלאות	אגרונום	פחירי נעאמני	0		נצרת	(2)		04-6460701	04-6460701	fn@bezqint.net
מודד מוסמך	מודד	זיאד קעדאן	562		ג'ת	(3)		04-6381367	04-6382419	newara@012.net.il

(1) כתובת: מועאויה ת.ד. 459.

(2) כתובת: רח' 803 נצרת מיקוד 16123 ת.ד. 2434.

(3) כתובת: כפר ג'ת המישולש מיקוד 3009100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינוי יעוד מיעוד מגורים א' ליעוד מגורים, מסחר ותעסוקה ומגורים ב'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה למגורים ומסחר ותעסוקה ותוספת יח"ד .
- 2- הגדלת אחוזי בנייה לשרות תת קרקעי לצורכי חנייה
- 3- הקלה בקווי בניין קדמי .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	10	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	300	בלוק עץ/עצים להעתקה
מגורים מסחר ותעסוקה	100	זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		זיקת הנאה למעבר ברכב
		מבנה להריסה
		מבנה להריסה
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים מאושרות	161	7.58
מגורים א'	1,963	92.42
סה"כ	2,124	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	160.52	7.46
מגורים ב'	984.75	45.74
מגורים מסחר ותעסוקה	1,007.61	46.80
סה"כ	2,152.88	100

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- רוחב זיקת ההנאה יהיה 6.50 מטר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. דרך בתוך הישוב אשר רוחבה וקווי הבניין ממנה נקבעו בתשריט תכנית זו או מתכנית מאושרת ובהמיועדת לצורכי נגישות בתוך הישוב לכלי רכב (מסיעה) ולהולכי רגל (מדרכות) . הדרך מיועדת גם לחניה בצד אחד או שני הצדדים על פי החתך הטיפוסי שייקבע ע"י הוועדה המקומית לפני הביצוע . 2. ישמש 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 תאסר כל בנייה בשטח הדרך . הריסת כל מבנה או חלקי מבנים חורגים לתוך דרך .
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	1. ביעוד המשולב יחויב השימוש למסחר בקומת הקרקע של המבנה, ומעליו ארבע קומות לשימושי משרדים ומגורים. תתאפשר תוספת קומה חמישית לשימוש מגורים בכפוף לתאום עם משרד הביטחון לגובה המבנה. 2 משרדים ממשלתיים וצבורים ומשרדים לבעלי מקצוע חופשיים. 3. מרתף תת קרקעי בשתי קומות לצורכי חנייה . 4. פיתוח וגינון . 5. חנויות בקומת הקרקע בלבד ובתנאי שהוועדה המקומית תאשר שאינן מהוות מטרד לאזור בו נמצאת חזית החנויות . 6. משרדים .

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	7.בתי מגורים מעל קומות משרדים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. באזור המיועד למשרדים ומסחר ומגורים - תותר בניית קומת מרתף לכל קונטור קומת הקרקע ובשיעור 70% מתכסית השטח : א- קומת המרתף תבלוט מעל פני הקרקע 0.90 מטר מקסימום ויובטח בה אוורור מתאים . ב- תנאי לבניית המרתף- פתרון מתאים לאוורור וניקוז. ג- שתי קומות המרתף ישמשו לחניות. תנאי הקמת המבנה הנו בניית שתי קומות מרתפי החניה בשלב א' טרם מתן היתר הבניה למבנה עצמו 2. חומרי הבניה על פי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית החזית הקדמית של הבניין ביעוד מסחר משרדים ומגורים תהיה שקופה, מגוננת ומדרכה רחבה וחזית המבנה כלפי דרך מס' 81 תהיה פתוחה למדרכה, ללא גידור. 3. תותר בניית גגות משופעים . 4. תותר בניית עליית גג בגגות משופעים . 5. יבטחו לפחות 10% משטח המגרש (תא שטח) פנויים מכל תכסית לכל עומק הקרקע לצורך חלחול נגר עילי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				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	סה"כ שטחי בניה										
				גודל מגרש כללי	עיקרי							שרות	שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים ב'	מגורים ב'	10	963	963	288.9	288.9	1540.8	160	40	6	12.7	3	1	3	3	3	3
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	100	1000	2500 (1)	340	1342	4182	418.2	70	8	22.22	5	2	0	3	4	5

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- קו בניין קדמי לקומות תת קרקעית -0-
- ב- קו בניין ימני לקומות תת קרקעיות -0-
- ג- תותר הפחתת תקן לחניה עבור השימוש המסחרי כך ש 5 חניות מהמוצע בתכנית יוסבו לחניות עבור יחידות המגורים שיוספו במבנה המשולב.
- ד- שטח עליית הגג לא יעלה על 25 מ"ר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבניה העיקריים לכל אחד מהשימושים במבנה יהיה כלהלן: סה"כ 2,500 מ"ר מתוכם: 500 מ"ר למסחר בקומות הקרקע, מעליו שלוש קומות א', ב', ג', למשרדים בשילוב 4- יח"ד בסה"כ 1,500 תכנון זמין מונה הדפסה 19 מ"ר ו- קומה ד' יותרו 4 יחידות דיור בשטח כולל של 500 מ"ר..

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

- 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. הבקשה להיתר תהיה תואמת להנחיות המרחביות של הוועדה המרחבית עירון"

6.2**חניה**

- א. החניות יהיו בתחום המגרשים לפי תקן החניה התקף במועד הגשת הבקשה למידע להיתר.
- ב. תותר הפחתת תקן לחניה עבור השימוש המסחרי כך שחמש חניות מהמוצע בתכנית יוסבו לחניות עבור יחידות המגורים שיוספו במבנה המשולב. במידה שתתאפשר הוספת קומה חמישית למגורים.
- ג. החניות ליחידות הדיור בתחום תא שטח 10 יוקצו בתחום המגרש בתא שטח 10.
- ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה 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 הועדה 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.
- ג. זיקת ההנאה ברוחב 6.5 מטרים תירשם לטובת בעלי המגרש בתא שטח מס' 10

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

- יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. העצים המסומנים להעתקה בתא שטח 100 יקבלו את אישור קק"ל ע"פי נספח העצים המצורף לתכנית.
- 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 שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מס' 100 בו מסומנים עצים בוגרים להעתקה הינו קבלת רישיון להעתקה לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/עצים חלופיים

6.5**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



6.5	פסולת בניין
	לתשתיות . 2. חובת גריסה היתר בניה למבנה יכולול 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 . 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.



6.6	פיתוח סביבתי
	א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכולול בין היתר פירוט גינות 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, השהייתם 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 דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.



6.7	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .

6.8	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

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

חדר מיתוג.

פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ד-תנאי להיתר בניה חובת גריסה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

ה-תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו- תנאי להיתר בניה רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

ז- תנאי להיתר בניה במקרקעין תשולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה .

ט- תובטח דרך הוועדה המקומית ובלווי מהנדס קונסטרוקטור מוסמך בעת הוצאת היתר בנייה לתת פתרונות הנדסאיים של בניית מרתף החניה כדי שיבטיחו מניעת פגיעה וחדירה למגרשים שכנים ,

י- בקשות להיתר בניה למסחר יעברו להתייחסות איגוד ערים .

יא-היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413"

6.9

תשתיות

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 לפיתרון 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 "הוראות בנושא חשמל וקווי מתח" :

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

6.9

תשתיות

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/א 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

בתיאום 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.

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6.10	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.
6.11	מגבלות בניה לגובה
	"-לא נדרש סימון יום/לילה -גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה לרבות מנופים ועגורנים. -במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התוכנית-יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט. -העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 וכל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעבה"ט".
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	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..

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מרתף לצורכי חנייה	שתי קומות המרתף ישמשו לחניות. תנאי הקמת המבנה הנו בניית שתי קומות מרתפי החניה בשלב א' טרם מתן היתר הבניה למבנה עצמו
2	רישום הפקעות	אחרי אישור התכנית
3	תנאי להיתר בניה	תנאי להיתר בניה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19