

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-0879338

חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלקה 6 בגוש 8758 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

עסקינן בתכנית חלוקה בהסכמה בחלקה 6 בגוש 8758 בבאקה אלגרביה שנולדה לאחר שתכנית קודמת לחלוקת החלקה ללא הסכמת בעלים נסגרה שמספרה 354-0111310 (להלן-"התכנית הקודמת"). בעקבות סגירת התכנית הקודמת הוגש ערר על ידי מקדמה, אשר נמחק בהסכמה לאור הסדר פשרה שנחתם בינו לבין המתנגד ושאר בעלי הזכויות של החלקה, ולפיו הוסכם כי יוזם התכנית הקודמת שהינו בעל רשום יקבל את החלק הדרומי של החלקה ושאר הבעלים יקבלו את החלק הצפוני. בעלי הזכויות של החלקה הגיעו להסכמות בכתב בדבר חלוקת החלקה למגרשים, חלוקה שתשמור על המצב הקיים והחזקה הפיזית של כל בעל מגרש כאשר עיקר ההסכמה שהחלוקה תוגש בהסכמה ללא חיוב בתשלומי איזון של מי מהבעלים. התכנית כוללת גם חלקי חלקות ומחלקות את חלקה 6 למגרשים ומקצה לכל אחד מגרש, כאשר צורת השביל הצפוני שונתה מבלי לגרוע משטחו. התכנית גם מוסיפה אחוזי בניה בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון, בסמכות הועדה המקומית ותוספת קומת חניה תת קרקעית. התכנית מסדירה אם כן החלוקה ונותנת מסגרת חוקית להקמת והגדלת השטח הכלול המותר לבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלקה 6 בגוש 8758
בבאקה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

354-0879338 מספר התכנית

6.696 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204283
קואורדינאטה Y	703804

1.5.2 תיאור מקום

בצפון הישוב באקה גובל לטבעת באקה מצידה הדרומי .

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 באקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8758	מוסדר	חלק	6	

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/ 358	6 - 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
06/07/2004	3317	5311	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/ 645. הוראות תכנית ענ/ 645 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ענ/ 645
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			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה בהסכמה	20: 41 02/10/2021	פיראס אלשיך עבד	13/09/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	19: 23 18/07/2020	שריף ראשד	18/07/2020	1	1: 500	רקע	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

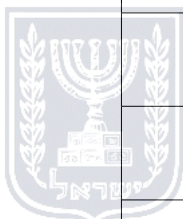
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוחמד בן עבדאללה ביאדסה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				
	פרטי	זוהיר מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				
	פרטי	פאיז מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				
	פרטי	עביר קואסמה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד בן עבדאללה ביאדסה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				
פרטי	זוהיר מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				
פרטי	פאיז מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				
פרטי	עביר קואסמה			באקה אל גרבייה	באקה אל- גרבייה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד בן עבדאללה ביאדסה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה				
בעלים		זוהיר מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה				
בעלים		פאיז מוחמד מואסי			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה				
בעלים		עביר קואסמה			באקה אל גרבייה	באקה אל-גרבייה				



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד	120698		דבוריה	(1)		04-6701126	04-6701126	sharif.rashed@gmail.com
	מודד	פיראס אלשיך עבד	1441		ערערה	ערערה				ganemsurvey.eng@gmail.com

(1) כתובת: דבוריה ת.ד. 639.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
בעל	לרבות חוכר לדורות כאמור בחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה-חיפה
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה-עירון
מגרש	יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או איחוד וחלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בניה ובין אם לאו.
מוסד תכנון	כל רשות שיש לה סמכות בענין תכניות או היתרים.

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 בין הבעלים.
-יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (1).
- שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (4)
- שינוי בהוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א (5)
- הגדלת השטח המותר לבניה בשיעור 7% לפי סעיף 62א (16)
- שינוי תוואי שביל
- שינוי בגודל מגרש מינמאלי לפי סעיף 62א (7).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20 - 23
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מאושרת	821, 820
שביל	860

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	20
דרך / מסילה לביטול	שביל	860
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	821
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	21
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	860
להריסה	דרך מאושרת	821, 820
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מגורים ב'	20 - 23
להריסה	שביל	860

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
11.81	791	דרך מאושרת
66.43	4,448	מגורים א'
4.70	315	שביל
17.06	1,142	שטח למבני ציבור
100	6,696	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.81	790.98	דרך מאושרת
17.05	1,141.59	מבנים ומוסדות ציבור
66.37	4,444.47	מגורים ב'
4.76	319.06	שביל
100	6,696.1	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- בתי מגורים חד, דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות. - מבני עזר. - לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי המגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	" התכנית אינה משנה את הייעודים והשימושים המותרים בתכניות מאושרות קודמות. ככל שתימצא סתירה בין תשריט התכנית לבין תכנית מאושרת קודמת בעניין יעוד/שימוש, יגבר היעוד/שימוש בתכנית הקודמת.
ב	הוראות בניו
	מגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר, ניתן לבנות יותר ממבנה אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו, ובלבד שיישמר מרחק מינמלי של 6 מ' בין המבנים. אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תוכנית זו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	איזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצורכי חינוך, תרבות ושירותי חירום ולמטרות ציבוריות אחרות המיועדות לשימוש הקהילה ובאישור הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	עפ"י תוכניות מאושרות החלות במקום
ב	הוראות בניו
	הבניה באזור זה תהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים יישמרו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל, הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים. שבילים המסומנים כשבילים להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב ישמשו להולכי רגל ורכב.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות

שביל	4.4
אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת .	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	4	4	14			50	200			30	170	1141	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	17	8	13	40	167	(1) 30		30	107	1662	20	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	17	8	14	40	167	(1) 30		30	107	1713	21	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	17	8	3	40	167	(1) 30		30	107	415	22	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	(2) 3	17	8	5	40	167	(1) 30		30	107	654	23	מגורים ב'	מגורים ב'	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 3	20	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 3	21	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 3	22	מגורים ב'	מגורים ב'
(2) 3	23	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

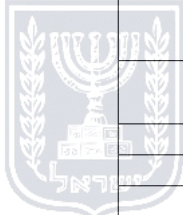
*בצד המזרחי של תא מספר 21 תהיה זיקת הנאה ברוחב 4 מ' שתשמש לרכב ולהולכי רגל משותפת לבעלי תאים 21 ו-23, זכות המעבר תשמש לתקופה עד ביצוע דרך מס' 71.

*קווי בניין לבניה קיימת ו/או תוספת בניה תהיה ע"פ קונטור מבנה קיים. כל בניה חדשה תהיה ע"פ הטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל % מתא השטח, הערה 30% שטחי שירות יהיו בקומת מרתף למטרות חניה או שירות, קומת מרתף לא תחרוג מקונטור קומת הקרקע או מקונטור הקומה שמעליה.

(2) או לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<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>	
6.2	דרכים וחניות
<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרי ובטבלאות ההקצאה והאיזון .</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>	

6.4

חשמל

המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל:
 אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח



<p>6.4</p> <p>חשמל</p>	<p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p>6.5</p> <p>ניקוז</p>	<p>- הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות תנאים והוראות בנושא ניקוז, באמצעות תוכנית אב ו/ או תוכניות מפורטות למתחמי התוכנית או בעת הוצאת היתרי בניה, מתוך כוונה והתיחסות לתוכנית הניקוז הכוללת של הישוב.</p> <p>- ניקוז של קרקע לבניה, יטפלו בה עד התחלת הבניה כפי שתאשר הוועדה המקומית. היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומיקומה של קרקע כלשהיא בתחומי התוכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בכל היתר בניה על קרקע כזאת את תנאי הטיפול הניאותים לדעתה.</p> <p>- הוועדה המקומית רשאית, בזמן מן הזמנים, לדרוש מכל בעל נכס הנוגע בדבר לנקוט באמצעים כפי שייקבעו על ידי הוועדה המקומית להבטחת ניקוז טוב כגון: הסדרת מקווי מים קיימים, בנית קירות מגן וכיוצא באלה, והבעל יהיה חייב לבצע עבודות אלה תוך תקופה שתקבע הוועדה המקומית.</p> <p>- לא קיים בעל הנכסים הנוגע בדבר את חובתו לפי הסעיף הקודם דלעיל תוך התקופה שהקבעה בצו שנמסר לו על ידי הוועדה המקומית, רשאית הוועדה המקומית לבצע את הפעולות שנקבעו בצו, ועל בעל הנכסים לשלם לוועדה המקומית את הוצאות הביצוע.</p> <p>- היתה הוועדה המקומית משוכנעת שיש צורך בשטח כלשהוא משטח התוכנית, בתוכנית תיעול לאיסוף מי גשמים להעברתם, תהיה הוועדה המקומית רשאית להכין תוכנית כזאת שתהיה חלק של תוכנית מפורטת של חלק ממתחם התכנון.</p>
<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>אספקת מים</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבנינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- 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.</p> <p>- לא יחפר באר או בור מים, ולא תבנה בריכת מים ולא תותקן משאבה על באר, ללא היתר מאת הוועדה המקומית.</p>
<p>6.7</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</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"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון 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 הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה 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 . ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>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</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.10</p>
<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 קוי 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.11</p>
<p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>- חיבור המבנה לכל התשתיות . -2 סיום כל הדרישות ופתרונות התחבורה/ חניה. -3 גמר חיצוני מלא למבנה שיבנה ויאוכלס באותו שלב ופתרון חניה התואם למלוא היקף השימושים במועד האיכלוס.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1- אישור תכנית בינוי לכל מגרש 2- השימושים המופיעים בתוכנית הבינוי יהיו מנחים . 3 כל האלמנטים ההנדסיים של מיזוג, אוורור והמערכות הטכניות שישמשו את הבניין יהיו בתוך הבניין ולא על קירותיו החיצוניים 4- ,תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות , משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך . 5- תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש , באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית . 6- תנאי למתן היתר בניה יהי תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג . 7- תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>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 בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.15</p>
<p>* בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית . מבנה קיים ברקע תכנית זו ואינו תואם את קווי הבניין שהקבע בה , רשאית הוועדה המקומית לאשר את המבנה . - כל בניה חדשה מעל מבנה קיים תוקם על קונטור המבנה הקיים .</p>	
<p>מעליות</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל ? 1970.</p>	





6.17 הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 821, 860, 820, 400, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	

6.18 הריסות ופינויים	6.18
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</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>	

6.19	
<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>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר	
2	רישום הפקעות על שם הרשות המקומית	
3	ביצוע תשתיות	
4	הפקת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

