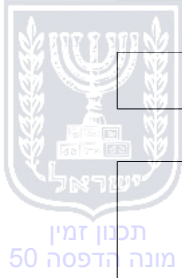


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0720953

מובלעת ואדי אלח'רובה - צפון באקה - מאמץ ממוקד



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 :

16/01/2023

לאשר את התוכנית

26/06/2023



תאריך 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**

תוכנית זו מוגשת במסגרת יישום חלק ממטרות תוכנית המתאר של העיר באקה אל גרביה, שם נקבע כי האזור הצפוני של העיר יהווה את האזור האידיאלי המיועד לפיתוח העיר העתידי, שיוסיף לשוב אזורי פיתוח, ובין היתר, יבטיח את צרכיו העתידיים. תכנית זו הינה חלק קטן מפרויקט זה.

מדובר בהסדרת מובלעת חקלאית השוכנת בצפון הישוב ודרומית לכביש 10 (כביש טבעת לשוב עפ"י תכנית ע/125 משנות ה-90). כביש זה הינו כיום כביש מסחרי חשוב לשוב שחזיתו הדרומית הינה חלק ממובלעת זו. טיפוגרפית האזור הוא תלול יחסית ולא מאפשר חיבורים ישירים מכביש 10 אל תוך הישוב, שאר הבנייה הקיימת בשכונה זו (כ- 110 דונם וכ- 100 מבנים) הינה למגורים. אוכלוסייה זו נשענת כיום על תשתיות, שטחים פתוח, מבני ציבור וכו' הקיימים באזורים המאושרים.

לכן התכנית מקודמת כתוכנית להסדרת בניה קיימת ( 54.4 דונם בייעוד מגורים ב' - בקיבולת נומינאלית של כ- 433 יח"ד + קיבולת נומינאלית בייעוד משולב של כ- 167 יח"ד, שה"כ 600 יח"ד קיבולת מרבית לתכנית) ובמתכונת "מאמץ ממוקד" ומציעה פתרונות לשילוב ולהתאמת השכונה למגמות התכנון עפ"י ת. השלד לאזנה, ותוכנית המתאר לשוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מובלעת ואדי אלח'רובה - צפון באקה - מאמץ ממוקד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-0720953

1.2 שטח התכנית 117.743 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	203757
קואורדינאטה Y	704030

### 1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו נמצאת בתחום שיפוט עיריית באקה אלגרבייה בצד הצפוני של העיר. שכונת המגורים המוצעת בתכנית זו נקראת ואדי אלח'רובה. התכנית גובלת את תכנית ען/במ/358 מצד הדרומי וכביש הטבעת המוצע בתכנית הכוללנית מצד הצפוני. כביש אלח'רובה הקיים שברוחב 18 מטרים הינו דרך ראשית שחוצה את השכונה ומהווה כעורק חשוב למערכת התחבורה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ואדי אלח'רובה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8713	מוסדר	חלק		4, 12-13
8757	מוסדר	חלק		2-5, 46
8758	מוסדר	חלק		1, 90
8760	מוסדר	חלק	35-37, 39, 41-43, 49-51, 63-65, 97	7-16, 18-26, 28-30, 38, 40, 44, 48, 52-59, 62, 66, 69, 74, 77, 82-84, 92-93, 95

### 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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
11/12/2016		1404	7397	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 6. הוראות תמ"מ 6 יחולו על תוכנית זו.	כפיפות	תממ/6
29/01/1995		1718	4279	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/125	החלפה	ענ/125
17/02/2020		3904	8696	תכנית זו מחליפה את תכנית 354-0579599.	החלפה	354-0579599
23/07/2007		3654	5694	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/546	החלפה	ענ/546
25/05/2000		3600	4884	תכנית זו מחליפה את תכנית ענ/במ/358	החלפה	ענ/ במ/ 358

## הערה לטבלה:

שינוי תכנית ענ/מק/908 (לא מופיעה ברשימת התכניות באתר מנהל התכנון) יחס לתכנית ענ/מק/908 הוא -החלפה-  
תכנית זו מחליפה את ענ/מק/908.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	15: 24 05/06/2023	קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי	05/08/2022	4		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח השתלבות לסביבה	15: 03 28/06/2022	עלי נאוור	28/06/2022	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	דוח מים וביוב	18: 36 31/08/2021	מודר שיד יוסף	31/08/2021	10	1: 1	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - תנוחה	11: 59 28/06/2022	מודר שיד יוסף	15/09/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי מנחה	08: 46 20/06/2023	קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי	18/06/2023	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מערכת המים	12: 00 28/06/2022	מודר שיד יוסף	15/09/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניהול מי נגר	09: 38 01/09/2021	מודר שיד יוסף	31/08/2021	16	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - דוח ניקוז חתום	09: 50 05/08/2022	מודר שיד יוסף	05/08/2022	16	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט ניקוז חתום	09: 51 05/08/2022	מודר שיד יוסף	05/08/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	סקר עצים - 2	15: 23 29/06/2021	פחרי נעאמני	01/06/2021	16	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים - 1	15: 18 29/06/2021	פחרי נעאמני	01/06/2021	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מפת הסקר עם קו כחול מעודכן	12: 20 30/07/2022	קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי	30/07/2022	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תחבורה וגבישים 4	08: 41 20/06/2023	סאגי גאבר	27/07/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תחבורה וכבישים 1	13: 28 30/07/2022	סאגי גאבר	27/07/2022	5	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תחבורה וכבישים 2	08: 43 20/06/2023	סאגי גאבר	27/07/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תחבורה וכבישים 3	08: 43 20/06/2023	סאגי גאבר	27/07/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תחבורה וכבישים 5	08: 44 20/06/2023	סאגי גאבר	27/07/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט מצב מאושר	15: 08 05/06/2023	קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי	28/06/2022	1	1: 1250	מנחה	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עירית באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה		1 מ	04-6286541	077-5558297	basel@baqa .co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מבנה העיריה - רחוב סלאח אלדין - באקה אלגרביה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית באקה אלגרביה	באקה אל גרבייה		1 מ	04-6286541	077-5558297	alinatalinat@gmail.c om

(1) כתובת: מבנה העיריה - רחוב סלאח אלדין - באקה אלגרביה.

**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	קאסם אגבאריה משרד קאסם קבלאוי	32028	פרטי	אום אל- פחם	אלחכמה (1)	29 מ	04-6315372	04-6315372	egbariakas@ yahoo.com
	מודד	עמאד ביאדסה	1011		באקה אל גרבייה	(2)		050-6349003		
יועץ תשתיות	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	113130		טייבה	(3)		09-7991018		G- handasa@bez eqint.net
אדריכל	אדריכל	עלי נאטור משרד קאסם קבלאוי	32028	פרטי	קלנסווה	(4)		050-2211612		Alinatalinat @gmail.com
	סוקר עצים	פחרי נעאמני		נעאמני	עראבה	(5)				



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	מודר שיד יוסף	112257		טייבה	(6)		052-4659401		mod12@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכי עין ג'ראר, אום אל פחם.

(2) כתובת: באקה אלגרביה - מתחם ב-ס אלגוזאלי.

(3) כתובת: טייבה - ת.ד. 58 מיקוד 40400.

(4) כתובת: קלנסווה, מיקוד 4064000.

(5) כתובת: עראבה -נעאמנה.

(6) כתובת: טייבה - מרכז ישן ליד הגבעה 3.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

השלמה תכנונית למובלעת חקלאית בצפון העיר באקה אל ג'רביה התחומה בין תוכניות מאושרות לבין דרך ואדי אלח'רובה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הייעוד מקרקע החקלאית למגורים ב' ולייעוד משולב, דרכים ושטחי ציבור והסדרת מבנים קיימים.

ב. הקמת מתחם מגורים באמצעות שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים, שטחים למבני חינוך, שטחים למבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים ודרכים.

ג. לגליזציה למבנים קיימים.

ד. קביעת הנחיות, מגבלות, הוראות וזכויות בנייה בייעודי קרקעי.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	56 - 67, 71, 73, 78, 80, 83, 85, 92, 94, 95, 97, 99, 101, 103, 108, 114, 116, 117
מבנים ומוסדות ציבור	123, 127
שטח ציבורי פתוח	15 - 17, 39, 42
דרך מאושרת	1 - 3, 109, 110, 112
דרך מוצעת	113, 902 - 905, 907 - 913
דרך משולבת	4 - 10, 12, 14
שביל	19, 20, 46 - 52, 54, 55, 79, 102, 111, 119
חניון	44
מגורים מסחר ותעסוקה	21 - 35, 37, 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	113, 902
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	7 - 10, 12, 13
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	93, 124
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	63 - 67, 73, 75, 78, 80, 83, 92
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	47, 52, 55, 103, 105, 107, 127
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	39
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	905
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	8, 10
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	93, 124
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	74, 80, 83, 107
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	39, 41
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	110
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	81, 123
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	907
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	7
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	124
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	64, 65, 67, 85, 86, 89 - 91
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	48, 50, 52, 54, 55
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	39
חזית מסחרית	דרך מוצעת	902, 903
חזית מסחרית	דרך משולבת	10
חזית מסחרית	מגורים ב'	80, 81, 83, 85, 86, 88 - 90, 92, 108
חזית מסחרית	שביל	48, 123
להריסה	דרך מוצעת	902
להריסה	דרך משולבת	4, 9, 10, 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	88,80,78,62,56
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	37
להריסה	שטח ציבורי פתוח	40,15

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	935	0.79
דרכים מאושרות	22,077.68	18.75
קרקע חקלאית	88,224.7	74.93
שטח למבני ציבור	6,500	5.52
<b>סה"כ</b>	<b>117,737.38</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,096.44	16.07
דרך מוצעת	8,592.13	7.23
דרך משולבת	6,501.59	5.47
חניון	212.69	0.18
מבנים ומוסדות ציבור	6,290.62	5.29
מגורים ב'	54,844.06	46.15
מגורים מסחר ותעסוקה	16,721.16	14.07
שביל	2,557.75	2.15
שטח ציבורי פתוח	4,028.99	3.39
<b>סה"כ</b>	<b>118,845.44</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה השימושים המותרים הם מבני מגורים. יותר הקמת משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, חניות מקורות, במסגרת זכויות הבניה המפורטות בטבלה 5.
	בייעוד מגורים ב' עם חזית מסחרית יותרו שימושים מסחריים ומשרדים בקומת הקרקע באופן שלא יהווה מטרד.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה ישמש להקמת מבני ציבור לחינוך, תרבות, דת, ספורט, רווחה, וחירום וממשל בתיאום עם הרשות והוועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח ציבורי פתוח מיועד להקמת מתקני משחק וספורט, ספסלים, פרגולות, ברזיות, סככות צל, מתקני תאורה, שבילים להולכי רגל, שבילים לאופניים, נטיעת שיחים ועצים וקווי תשתיות. לא תותר כל בנייה למעט מתקנים הקשורים לפעילות פנאי ושהייה, משחק, טיול, פיתוח נופי וכו'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב. לא תותר בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב. לא תותר בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטחי הדרכים יישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.

<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
	לא תותר בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מיועד להולכי רגל, גינון, מעבר תשתית .</p> <p>2. לא יותר מעבר כלי רכב מנועי בתחום השבילים שלא סומנה בהם זיקת הנאה למעבר למעט רכב חירום וטיפול בתשתיות.</p> <p>3. לא תותר בנייה בתחום השביל למעט מתקני דרך.</p>
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>חניון</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לחנית רכבים, גינון, מעברים לתשתית ולבני אדם.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.9</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים המותרים בייעוד המשולב הנ"ל, יהיו עפ"י התכנית הכוללנית לישוב באקה אלגרביה .</p> <p>וזה לפי הפירוט :</p> <p>א. מסחר משרדים ותעסוקה לסוגיהן שאינן גורמות מטרד לסביבה.</p> <p>ב. מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים מלונאות ושרותי תיירות.</p> <p>ג. שטחי ציבור פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ד. מבנים ומוסדות ציבור עירוניים ועל-עירוניים ומבני ממשל.</p> <p>ה. מבני תרבות ובילוי.</p> <p>ו. מלונאות ותיירות .</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>(1)אופי הבינוי והעיצוב האדריכלי של האכסון המלונאי יותאם לאופי הבינוי של סביבתו הקרובה וייקבע בתיאום עם הוועדה המקומית.</p> <p>(2)האכסון המלונאי יתוכנן בהתאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

מגורים מסחר ותעסוקה	4.9
(3) האכסון המלונאי יותר בבעלות אחודה בלבד.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



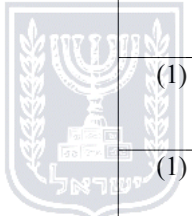
תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1) 5	(1) 4	(1) 4	(1) 4	1	3	13.5		65	260	30%		30%	200%	500	124 ,93	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1) 3	(1) 3	(8) 2	(8) 2	1	5	(7) 15	(6) 8	(5) 45	220	(4) 70		(3) 30	120%	(2) 400	,67 - 56 - 73 ,71 - 80 ,78 - 85 ,83 ,94 ,92 ,97 ,95 ,101 - 99 - 103 ,114 ,108 - 116 127 ,117	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1) 4	(1) 4	(1) 4	2	(12) 6	22	10	65	510	(11) 120		70%	320%	(10) 500	,35 - 21 38 ,37	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(15)	(14)				10					30%	120%			מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)									20%	100%			מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)								%	20%	100%			תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	124,93	
מגורים ב'	מגורים	95,94,92 - 85,83 - 80,78 - 73,71,67 - 56 127,117 - 116,114,108 - 103,101 - 99,97	(9) 15
מגורים מסחר ותעסוקה		38,37,35 - 21	(13) 15
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים		(9) 15
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר		
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה		

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

### הוראות טבלה 5:

אחוזי בניה כוללים לשימושים נלוויים ביעוד מגורים ב' לא יעלו על 10% מסך כל אחוזי הבניה.

אחוז הבנייה לטובת שימושי החזית המסחרית לא יעלו על 30% מסה"כ זכויות הבנייה ליעוד מגורים ב'.

במסגרת שטחי התעסוקה ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה, יתאפשרו שטחי בנייה בהיקף של כ-15% לטובת מלונאות ותיירות.

(54.4 דונם ביעוד מגורים ב' - בקיבולת נומינאלית של כ 433 יח"ד + קיבולת נומינאלת ביעוד משולב של כ 167 יח"ד, סה"כ 600 יח"ד קיבולת מרבית לתכנית)

במגרשים שגודלם הינו מעל 600 מ"ר תותר בניית מבנים במרחק מינימאלי של 6 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין למבנה קיים (לפני הפקדת התכנית) יהיה קונטוק המבנה הקיים.

(2) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות לכל יחידת דיור יכללו: חדר מדרגות עד 18 מ"ר, מחסן ביתי בגודל עד 10 מ"ר, חדר טכני עד 7 מ"ר, חנייה מקורה עד 20 מ"ר, מעלית עד 9 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר.

(4) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: השימושים בקומות שמתחת לכניסה הקובעת יכללו חניה, מחסנים וחדרי שירות..

(5) מקסימום שטח תכסית.

(6) 20% מסך כל היחידות ישמר לדירות קטנות בשטח 80-100 מ"ר ליחידה.



תכנון זמין  
מונה תדפיס 50



תכנון זמין  
מונה תדפיס 50

(7) גובה זה אינו כולל עלייה לחדר מדרגות ומעקה תקני..

(8) או -אפס- בהסכמת השכן.

(9) 15 מ"ר לכל יחיד.

(10) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד ל 2 קומות מרתף חניה ולמתקנים טכניים.

(12) הקומה השישית תהיה קומה חלקית בנסיגה מחזית הבניין.

(13) בעסקים ומשרדים שבחזית לדרך אלח'רובה יותרו מרפסות בשטח מירבי של 15 מ"ר..

(14) קו בניין צידי למגרשים צרים שרוחבם קטן מ-16מ' יהיה 0' (אפס) בהסכמת השכן, או 2 מ'.

קו בניין למבנה קיים (לפני הפקדת התכנית) יהיה קונטוק המבנה הקיים.

(15) קו בניין צידי למגרשים צרים שרוחבם קטן מ-16מ' יהיה 0' (אפס) בהסכמת השכן, או 2 מ'.

קו בניין למבנה קיים (לפני הפקדת התכנית) יהיה קונטוק המבנה הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 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> <p>ג. שאר הוראות העיצוב האדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.</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, תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת חניות בתחום המגרש בהתאם לתקנות התקופות בעת הבקשה להיתר.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תשריט חלוקה ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; ותואמת את התשריט. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תשריט החלוקה תוגש לוועדה מקומית לאישורה. ב. 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	שמירה על עצים בוגרים
<p>עצים בתכנית</p> <p>1. נספח העצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף " נספח עצים בוגרים " הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח ( תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית ) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p>	

## שמירה על עצים בוגרים

3. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.  
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע ( חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים ) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחנן בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .



תכנון זמין  
מונה תדפיס 50



תכנון זמין  
מונה תדפיס 50



תכנון זמין  
מונה תדפיס 50

שמירה על עצים בוגרים	6.4
<p>10. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	



חשמל	6.5
<p>חשמל</p> <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 המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 המותריס הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>-----</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 5.00 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם - 20.00 מ'</p> <p>המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* 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).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין</p>	



<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>לחפור או לבצע עבודת 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</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב :                  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.</p> <p>ניקוז :                  יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. אין לחבר כל חלק מקרקע שבבעלות הפרט עם דרך מהדרכים הציבוריות עד אשר יותקנו מתקנים לניקוז והובלת מי הגשמים. לפחות 15% משטח המגרש יוותרו חדירי מים לכל עומק הקרקע. היתר בניה יוצא רק לאחר פתרון נאות של הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>אספקת מים :                  - אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים 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 בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.                  הרחקת אשפה :                  מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>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.</p>



<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.10 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>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.</p>	
<p><b>6.11 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים. וחיבור למערכת הביוב העירונית .</p> <p>א. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. היתר בניה למגורים או מסחר ותעסוקה בחלקה שבתחומה מוצעת הפקעה, יהיה רישום הקרקע הציבורית על שם הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ה. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ו. אישור תשריט הפקעות.</p> <p>ז. תנאים 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.</p> <p>מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ח. 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.</p> <p>ט. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>י. התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על פיה תכלול: הוראות המבטיחות את ביצוע בתכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר במגרשים בהם קיימים שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי כגון מוסכים יהיה עריכת סקר היסטורי בהנחיית המשרד להגנת הסביבה ובחינת ההשפעה על שטחי מגורים סמוכים.</p>	<p><b>6.11</b></p>



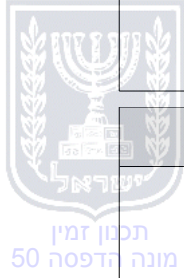
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>ל. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח מסוים הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה והשייכת לבעל המבנה נשוא ההיתר.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. ביוב</p> <p>1. בקשה ראשונה למידע להיתר עבור מבנה חדש בתחום התכנית תועבר להתייחסות משרד הבריאות בנוגע ליכולת המט"ש לקלוט את תוספת השפכים.</p> <p>2. ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>3. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>4. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ו. 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.</p> <p>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.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189</p>	





<p><b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.14 עתיקות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 34799/0 ("מצר" מערב) [דרום] י"פ : 5410 עמ" 3176 מיום : 28/06/2005 ; 8532/0 "נקודת גובה 75 מ" י"פ : 4136 עמ" 4016 מיום : 19/08/1993 הינו/נמ אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 .</p> <p>2 . כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 .</p> <p>3 . במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4 . במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5 . היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להתייחס לארבעת הנקודות העוזרות בשימור הנגר בתוך השטח, עם ירידת הגשם ולפני הפיכתו לנגר עילי בזרימה :</p> <p>א. הבנוי לעומת הפנוי יש להקציב לפחות 20% אחוז משטח המגרש לקליטת מי גשם.</p> <p>ב. הפיכת מגרשים לאגני היקוות בעזרת גדר בנייה ניתן להפוך המגרש ל"מיקרו אגן", הקולט ומחדיר לקרקע את רוב מי הגשם, הן אלה היורדים על חלקו החדיר והן אלה היורדים על חלק האטום (הגג, הרצפות החשופות והחנויות). בתנאי שיחובר לחלק החדיר. יש לתכנן את שיפוע הקרקע אליה כהלכה.</p> <p>ג. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי כך שיחדירו את כל מי הגשם היורדים על המגרש בשעת סופה, לפיכך יש לטפל בקרקע המקורית של המגרש ולהחזירה מתוחחת בתום הבניה (הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכו'), מיקום שטחים מרוצפים וחדירים בהתייחס למרזבים היורדים מן הגג, שימוש בחומרים חדירים לריצוף בחצר, תכנון קפדני של שיפועי המשטחים האטומים והחדירים, תוספת של אדמת גן מעורבת בטוף בעובי 50 ס"מ לפחות ותכנון נאות של צמחיית הגן. שטח זה יהווה 20% לפחות משטח המגרש והוא יקרא "שטח ירוק מונמד" בו יבוצעו קידוחי החלחול והגלישות אל קו הכביש השטח הציבורי. מיקום המרזבים יותאם למקום "השטח הירוק המונמד".</p>	<p><b>6.15</b></p>





<b>6.15</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>ד. שימוש בחומרי סלילה וריצוף חדירים למים מומלץ להשתמש בחומרים ומתקנים היכולים לשמש למטרה זו. כגון האספלט הנקבובי (ה"שקטי"), אבנים משתלבות, משטחי חניה מכוסים חצץ או טוף, בשלמותם או בחלקם, וכן כאלה הבנויים משילוב של פסים אטומים וחדירים.</p>	

<b>6.16</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>מבנים קיימים בתשריט אשר אינם תואמים לתוכנית זו מבחינת קווי בניין, תכסית וזכויות בנייה יותרו במצבם הנוכחי כל עוד הם אינם חודרים לשטחים ציבוריים, דרכים או מגרשים גובלים.</p> <p>כל בנייה חדשה על גבי ולצד מבנים אלה תעמוד בהוראות ובזכויות הבנייה הקבועות בתכנית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1	
2	2	

### 7.2 מימוש התכנית

--

