

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1028869

באסם מואסי-חלוקה חדשה בחלקה 15 גוש 8756 , באקה אלגרביה

חיפה

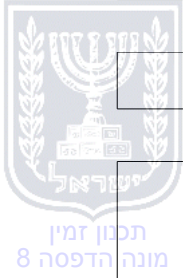
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

התוכנית מוגשת לאחר תיאום עם עיריית באקה, במטרה לנייד שטחים ותיקון מערך דרכים שמתאימים לשימושים בפועל בתחום התכנית. התוכנית מוגשת במתכונת של חלוקה בהסכמת הבעלים, והבסיס לחלוקה הוא תשריט חלוקה מאושר בוועדה המקומית עירון מס' 20071346, ישיבה מס' 2012001 מיום 19.01.2012. התשריט חתום על ידי כל הבעלים בחלקה ולפיו הונפקו היתרי בניה. תכנית זו מחלקת מחדש את החלקים של מוחמד עבד אלרוחמאן מואסי שבינתיים זכויותיו בנסח הועברו ליורשים שיחליפו אותו בתור בעלים. מסמכי תכנית זו יכללו טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים. התכנית מציעה תוספת 20% זכויות בניה, תוספת מספר יח"ד, תוספת מספר קומות והקטנת קווי בניין



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

באסם מואסי-חלוקה חדשה בחלקה 15 גוש 8756 , באקה אלגריייה

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-1028869

4.948 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) , (1) 62 א (א) , (16) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (4) 62 א (א) , (5) 62 א (א) , (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עירון
קואורדינאטה X	204425
קואורדינאטה Y	703900

1.5.2 תיאור מקום

באקה אלגריבייה צפון מזרח בסמיכות למסגד אלהודא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל גריביה - חלק מתחום הרשות : באקה אל גריבייה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			באקה אל גריבייה

שכונה שכונת אלבסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8756	לא מוסדר	חלק		14-16

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	15/8 - 15/5 , 15/15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
17/02/2020		3904	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0579599
25/05/2000		3600	4884		שינוי	ענ/ במ/ 358



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				חאזם יונס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאזם יונס		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	20/10/2021	חאזם יונס	17: 31 21/09/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	04/01/2022	מוואפק ותד	17: 32 21/09/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/10/2022	חאזם יונס	17: 50 06/10/2022		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
	פרטי	באסם מואסי (1)			באקה אל גרבייה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אלגרבייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באסם מואסי			באקה אל גרבייה					

(1) כתובת : באקה אלגרבייה.

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	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה		(1)			hazemyounis 169@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אוס גאנם	1557	גאנם מדידות	באקה אל גרבייה		(2)			ganemsurvey. eng@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 8



מנהל תכנון זמין
מונה תדפיס 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסך	יועץ תחבורה	מוואפק ותד	1362		ג'ת	(3)		077-3453052		mowafak.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 1878 , ערעה 3002600.

(2) כתובת: ת.ד 294.

(3) כתובת: ת.ד 2350.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 1- הסדרת החזקה על הקרקע ופירוק שיתוף/חלוקה בהסכמת הבעלים
- 2- יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקה חדשה בהסכמה
- 2- הסדרת תוואי דרך
- 3- תוספת 20% בניה לכל היעודים בתחום התכנית
- 4- שינוי קווי בניין
- 5- תוספת מספר יח"ד
- 6- תוספת קומה מעל למותר
- 7- שינוי הוראות בדבר בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 13
מבנים ומוסדות ציבור	40
דרך מאושרת	20
דרך משולבת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	30
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	40
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	10
להריסה	דרך מאושרת	20
להריסה	דרך משולבת	30
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	109	2.20
דרך משולבת	769	15.54
מבנים ומוסדות ציבור	1,663	33.61
מגורים ב	2,407	48.65
סה"כ	4,948	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	109.06	2.20
דרך משולבת	769.3	15.55
מבנים ומוסדות ציבור	1,662.18	33.59
מגורים ב'	2,407.47	48.66
סה"כ	4,948	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים חד, דו או רב דירתיים בקומה אחת עד חמש קומות בכל מגרש לפי טבלת הזכויות. ב. מבני עזר. ג. לא יותרו שימושים חקלאיים באזורי מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- תוגש תכנית פיתוח המצורפת לתכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית 2- תכנית הפיתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי בעת הבקשה להיתר 3- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות וגינון ובאישור הוועדה המקומית 4- תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה
ב	הוראות בינוי
	מגרשים ששטחם עולה על 600 מ"ר , ניתן לבנות יותר מבניין אחד בכפוף להוראות הבניה ויתר הוראות תכנית זו, ובלבד שיישמר מרחק מינימלי של 6 מ' בין המבנים. אין בהוראה זו כל מניעה להקמת מבני עזר שהותר לפי הוראות תכנית זו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצורכי חינוך, תרבות, שירותי חירום ולמטרות ציבוריות אחרות המיועדות לשימוש הקהילה, באישור הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1- תוגש תכנית פיתוח המצורפת לתכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית 2- תכנית הפיתוח תכלול בתוכה שבילי גישה, פחי אשפה, בלוני גז, קירות תומכים ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי בעת הבקשה להיתר 3- תוגש תכנית עיצובית הכוללת קירות, גדרות והחומרים בהם ישתמשו, גובה גדרות וגינון ובאישור הוועדה המקומית 4- תכנית לפיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה
ב	הוראות בינוי
	הבניה באזור זה תהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, ולמעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	תשתיות

4.3	דרך מאושרת
	אין לבנות בשטח הדרך כח בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, ולמעבר תשתיות ולריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות
	אין לבנות בשטח הדרך כח בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל ותקשורת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
										עיקרי					שרות
5	3	3	3	6	10	40	180	30 (1)	30	120	450	10 - 13	מגורים ב'	מגורים ב'	
				4		50	220		30	190	500	40	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	

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- קווי בניין בתאי שטח 10-13 יהיו כמסומן ברקע תשריט המצב המוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% שטח שרות יהיו בקומת מרתף למטרות חניה או שרות, קומת המרתף לא תחרוג מקונטור קומת הקרקע או מקונטור הקומה שמעליה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום	6.1
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
6.2 תנאים בהליך הרישום	6.2
<p>תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן :</p> <p>א. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת מימוש ומיצוע של כל יחידות הדיור באותו מגרש וכן הצגת פתרונות נגישות, חניה וניקוז. ב. לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן החניה. ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. ה. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ו. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי ציבור אחרים. ז. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה. ח. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 12,11 יהיה הריסת הגדר המערבית בתא שטח 40 בתיאום עם העירייה והסכמתה ט. תנאי להוצאת היתר בניה למבנים חדשים הינו הצגת אפשרות למימוש שאר יח"ד המותרים במגרש. י. היתרים הכוללים שימושים מעורבים של מסחר ומגורים יועברו להתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל.</p>	
6.3 רישום שטחים ציבוריים	6.3
<p>השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.</p>	
6.4 מבנים קיימים	6.4
<p>א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט. ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק. ג. בנייה חדשה או תוספת בנייה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.</p>	

<p>6.5 חניה</p>	
<p>א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשב להיתר.</p>	
<p>6.6 עיצוב אדריכלי</p>	
<p>א. עם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור 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>6.7 חשמל</p>	
<p>א. חדרי טרנספורמציה: חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש, בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וטיפול בהם וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. חדרי הטרנספורמציה, בין אם יהיו בתחומי המגרש בחלקו הפתוח ובין אם יהיו בתחומי הקרקע במבנה, יועברו ע"ש חברת החשמל וירשמו בספרי המקרקעין.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' הערה: אם באזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח-על קיימים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0- מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ 1.0- מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ 0.5- מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</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>ג. במגרשי בניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים</p>	

<p>6.8 פיתוח סביבתי</p> <p>ממפלס פתחי הביוב.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיתוח תשתית</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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 תשתיות</p> <p>1. תכנון תשתיות המים והביוב יעשו בתיאום עם תאגיד המים והביוב "מי עירון", אישור בכתב מאת התאגיד לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>2. "תשתיות על" של ביוב ומים אלו כוללות מערכות איסוף שפכים ראשיות, תחנת השאיבה והמט"ש, וכן מערכות אספקת מים. 3. קבלת אישור בכתב ממשרד הבריאות לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאים אלה בכל הנוגע לביוב ומים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברותית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שההיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. סילוק שפכים יהיה על ידי התחברות למערכת הביוב המרכזית של הישוב.</p>	<p>6.13</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.13	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p>	
6.14	חיזוק מבנים, תמא / 38	
	בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413."	
6.15	תקשורת	
	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית .	
6.16	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.</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 הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p>	
6.17	פיקוד העורף	
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון בתחום המגרש.	
6.18	שרותי כבאות	
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
6.19	קולטי שמש על הגג	
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, לרבות תכנון מסתור .</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
7	ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	חישוב הפקעות - אחרי אישור התכנית	
3	הנפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8