

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1180751

ניוד שטחים באת גת

חיפה

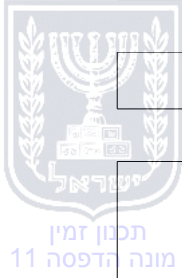
מחוז

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

מדובר בתכנית בשטח של כ-1.683 די באז"ת גית. שטח התוכנית ממוקם מזרחית ליישוב וממערב לדרך מסי 574. התוכנית מוגשת על ידי בעלים פרטיים ומטרתה לתקן את צורת החלקה 187 בגוש 8841 שמיועדת לתעשיה, והחלקות 46, 60 וחלק מחלקה 47 בגוש 8831 המיועדות לש.צ.פ. הפעולה המתוכננת בתוכנית זו הינה ניווד שטחים בין החלקות המשתתפות ללא שינוי בשטח הכללי של הייעודים המשתתפים. על פי התכנית המאושרת, 354-0965764, ניתן לבנות סה"כ 375% הכוללים, 180% שטחי בניה עיקרים ו-45% שטחי בניה שירות (מעל הקרקע) בשלושה קומות ו-150% שטחים שירות תת קרקעים בשתי קומות.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית ניווד שטחים בא.ת.גת

ומספר התכנית

354-1180751

מספר התכנית

1.683 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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	204305
קואורדינאטה Y	699685

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה דרום מזרחית בג'ת

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

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	ג'ת-שכונה דרומית	ג'ת

ג'ת שכונה דרום מזרחית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
47	46, 60	חלק	מוסדר	8831
	187	חלק	מוסדר	8841

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
202, 201, 200, 114	354-0965764

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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
08/02/2023		3651	11104	שינוי גבולות מגרשים	החלפה	354-0965764
18/12/1986		352	3409	שינוי אחוזי בניה וגבולות מגרשים	החלפה	ג/ 1009
30/05/2012		4326	6423	שינוי אחוזי בניה וגבולות מגרשים	החלפה	מק/ ענ/ 385



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוואפק ותד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוואפק ותד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאות חתומה ע"י הבעלים	05: 54 20/04/2023	מוואפק ותד	18/04/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר לפי תוכניות תקיפות שחלות על השטח	15: 05 31/01/2023	מוואפק ותד	15/01/2023	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

**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
בעל זיכיון	פרטי	ותשתיות בע"מ ע.ב נתיב חשמל	5104579 89	ע.ב נתיב חשמל ותשתיות בע"מ	גית			073-7070560	073-7070561	mowafak.eng@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, חשמל ותשתיות בע"מ ע.ב נתיב		ע.ב נתיב חשמל ותשתיות בע"מ	גית			073-7070560	073-7070561	abunaser.muni@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מוואפק ותד	00113645	מוואפק ותד	גית	גית	1 א	077-3453052	077-3453052	mowafak.eng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מוואפק ותד	1362	מ.פ.ו מדידות והנדסה אזרחית	גית	(1)		077-3453052	077-3453052	mowafak.eng@gmail.com

(1) כתובת: גית המשולש.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

ניוד שטחים ללא שינוי בשטחי הייעודים והוראות הבניה הקיימות במגרשים המשתתפים בהסכמת בעלים לצורך יצירת מגרשים רגולאריים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה חדשה בהסכמת בעלים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	124
שטח ציבורי פתוח	203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	124

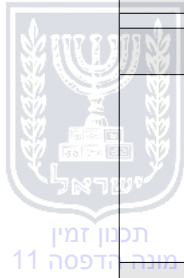
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	561	33.33
תעשייה קלה ומלאכה	1,122	66.67
סה"כ	1,683	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	561	33.32
תעשייה קלה ומלאכה	1,122.5	66.68
סה"כ	1,683.5	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי מלאכה לתיקון כלים מיכניים.                  2. בתי חרושת                  3. בניני אחסנה ושיווק                  4. מפעלים לעיבוד חומרי גלם והפיכתם למוצרים מוגמרים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1- הבקשה להיתר תלווה בדוח למניעת השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש. הבקשה להיתר תועבר לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.                  2- יוותר מרווח של 1 מטר לטובת גינון חזית המגרש אל הרחוב.                  3- לא תתאפשר חניה בחזית קדמית.                  4- כניסות למבנים ולמגרשים יתוכננו כך שיהיו ככל הניתן במפלס הרחוב הסמוך, ובהמשך ישיר ורציף עם המדרכה ברחוב הראשי.                  5- שטחי שירות, חדרי אשפה וחדרי מכונות ימוקמו בחזית צידית או אחורית של המגרש, ולא אל הרחוב הראשי ויהיו מרוחקים ומופרדים ככול הניתן מהכניסה הראשית.                  6- ניתן יהיה לאחד מגרשים.                  7- יש לתכנן חניה תיפעולית בתחום המגרש על פי הנחיות יועץ תחבורה.                  8-קומה התת קרקעית תשמש לצורכי חנייה.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p>ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל, קו ביוב,מים, טלפון וקוי ניקוז.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
5	5	3 (3)	3 (3)	2	3 (2)	15 (1)	60	375	150	45	180	1122	124	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה		

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:



- א- קווי בניין של הקומה תת קרקעית לצורכי חנייה יהיו "ס" בקו בניין צדדי
- ב- הוועדה רשאית לאשר בניה קיימת חורגת מקווי בניין, למבנים קיימים, כפי המדידה ברקע התשריט במועד הדיון בהפקדה.
- ג- גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 90 ס"מ מגובה הדרך, ומלבד מבנים קיימים.
- ד- בבניה חדשה ובבניה לתוספת הזכויות יש לסגת מהדרך מטר לכל צד, כך שתתאפשר הרחבתה בשני מטרים, סה"כ לרוחב של 16 מ' עתידי. לפיכך קו הבניין ייקבע לפי הטבלה+1 מ'. מבנים קיימים, בהתאם להערה ב. למעלה.
- ה. קו בניין קידמי לקומה תת קרקעית, 5 מ'. שטח הפנוי מבינוי יהיה לכל הפחות 25% עילי ותת קרקעי.
- ו. קו הבניין ייקבע לפי הטבלה+1 מ', לפי מבנה קיים.
- ז. ניתן לאפשר ניווד שטחים עיקריים עיליים אל מתחת לקרקע בכפוף לעמידה בתקן החנייה.

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

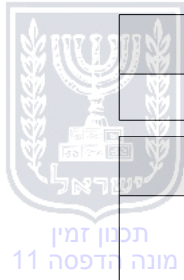
- (1) בגובה מתייחס לחדר מדרגות עם יציאה לגג הנקודה הגבוה ביותר.
- (2) 3 קומות בתוספת חדר מדרגות עם יציאה לגג.
- (3) ניתן, באחד מצידי המגרש, קו בניין צידי 0 ובהתאם יש לשמור על קו בניין 3 מ' בצד השני.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>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, פיתוח שטח, לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א.רוחב דרך עתידי -16 מ' ע"פ תכנית כוללנית ג'ת. בהתאם לכך, כול בניה חדשה ותוספת זכויות תחייב נסיגה של אחד מטר לכל צד, זאת, על מנת לאפשר את הרחבת הדרך.</p> <p>ב- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג- לכל מגרש יש להקצות כניסה אחת בלבד ולתכנן ככל הניתן כניסות משותפות למגרשים סמוכים.</p> <p>ד- בתחום המגרש יש להקצאות חנייה תפעולית בהתאם לתקן חנייה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1- לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2- שפכים: " לא יאושר מפעל, בשטח תכנית זו, אשר השפכים המיוצרים בו אינם ניתנים לחיבור למערכת האיסוף הציבורי ולמתקן הטיפול בשפכים ( מט"ש) /או אינם עומדים באיכויות השפכים הקבועים בחוק כללי תאגידי מים וביוב ( שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב ), התשע"א 2011. במידת הצורך, על המפעל להקים בתחום המגרש מערך קדם טיפול בשפכים כדי לעמוד באיכויות אלו". טרם הוצאת היתר בניה למפעל בעל שפכים תעשייתיים יש לקבל את אישור תאגיד מי עירון.</p> <p>3- פסולת: היתר בנייה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת, תוך פירוט אמצעים למניעת יצירת מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>4- איכות אוויר:</p> <p>א- זיהום אוויר: לא תהיה פליטת של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום.</p> <p>ב- מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, גז או אנרגיות מתחדשות בלבד.</p> <p>ג- ריח: לא יותר מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת.</p> <p>5- חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים, שיערך בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן, לא יחרוג מתחום מגרש העסק.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א.-לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום חתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המדידות (מדידות ומיפוי) וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם</p>	

	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. ב.השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	<p><b>6.5</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני להלך :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך, תיל חשוף 3 מ' . ב. קו חשמל מתח נמוך, תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד ( כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על, עליון 400 ק"ו --- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בהתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק קטן 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 שינתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין .</p>	<p><b>6.6</b></p> <p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1.תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2.תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. יש לקיים אמצעים לשימור נגר עבור מי ניקוז שאינם חשודים בזיהום . 4. כל מוצא ניקוז לנחל יכול תחנת שאיבה לתשטיפים. יש לקיים אמצעים לשימור מי-נגר בשטחים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בתחום התכנית, על מנת למזער את ספיקות המים היוצאות משטח התכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>			

<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>בהתאם להוראות בתוכנית 354-0965764</p>	
<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. 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>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></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 העיר.          ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.          ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.          ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תחילת ביצוע מערכת ביוב והולכה עירונית המחברת את אזור התעשייה אל מט"ש באקה-ג'ית. תנאי לתחילת שימוש במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת ביוב עירוני המחוברת למט"ש.</p>	
<p><b>6.11 קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.11</b></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 והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.          ג. הפתרון התכנוני על פי הנחיות מרחביות ואו תכנית אדריכלות.</p>	
<p><b>6.12 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1) תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.          2) הבקשה להיתר תלווה בדוח למניעת השפעות סביבתיות הנובעות מהשימוש המבוקש. הבקשה להיתר תועבר לקבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.          3) תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.          4) תנאי להיתר בנייה אישור מתאגיד הביוב לחיבור למערכת הביוב המרכזית.          5) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג.          6) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.          7) תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.          8) תנאי להיתר בניה הריסת מבנה או גדר שאינו תואם להוראות התכנית זו, לא יונפק טוסס איכלום למבנה אלה לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט.</p>	





6.12

## תנאים בהליך הרישוי

9) תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר.  
 10) תנאי להוצאת היתר בניה לדרכים במסגרת התכנית יש לקבל אישור רשות הניקוז לתכנון מערכת הניקוז בכבישים הנ"ל  
 11) גבהי אפס לבינוי ולפיתוח בתחום התכנית ייקבעו בהנחיית יועץ ניקוז ולא פחות מ +0.49 מטר הנו תנאי למתן היתר בניה.  
 12) תנאי למתן היתר בניה לתוספת הזכויות ולבניה חדשה, נסיגה מהדרך של 1 מ'.  
 13) כל בקשה להיתר בנייה ברקע התכנית תקבל אישור " תאגיד מי עירון " למים וביוב  
 14) גובה התכנית המאושר מהווה המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקנים טכניים על המבנה מונה הדפסה 11  
 ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אישור משהב"ט מהווה תנאי להיתר בניה.

6.13

## מבנים קיימים

א- כל מבנה שאינו תואם את הוראות התוכנית, או החורג מגבולות התכנית, יסומן להריסה.  
 ב- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הריסת מבנה שאינו תואם להוראות התכנית.

6.14

## הפקעות לצרכי ציבור

1. הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.  
 2. קרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוחכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

6.15

## הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
 ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
 ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשת תצ"ר	
2	ביצוע תשתיות	
3	הנפקת היתרים	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו 3 שנים מיום אישורה .