

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1135318

שינוי במערך הדרכים בחלקה 44 גוש 8758- באקה אלגרבייה



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005253850/310>

דברי הסבר לתכנית

על חלקה זו חלה תכנית חלוקה קודמת שבזמן מימוש הזכויות הבעלים יצרו שינויים בגבולות תאי השטח המאושרים. תכנית זו מציעה חלוקה בהסכמת הבעלים להסדרת ועדכון ההחלוקה בין הבעלים והתאמתם לחזקה בפועל ולגדרות שהוקמו בהסכמות בין הצדדים. בנוסף התכנית מציעה שיפור במערך הדרכים והצגת פתרונות ותיקון לחריגות בניה אל תחום דרך מס' 71, דבר המאפשר יצירת מסגרת חוקית לרישוי מבנים קיימים חורגים תוך שמירה על מערך דרכים תקין המאפשר זרימת תנועה בצורה נאותה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

שינוי במערך הדרכים בחלקה 44 גוש 8758-באקה אלגרבייה

מספר התכנית 354-1135318

1.2 שטח התכנית 17.603 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

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) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

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	204350
קואורדינאטה Y	703725

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באקה אל ג'רביה - חלק מתחום הרשות: באקה אל ג'רביה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלבסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8758	מוסדר	חלק	44	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/ מק/ 1170	203A, 204A, 204B, 301, 205 - 201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
25/12/2014		2153	6952	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ מק/ 1170 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ מק/ 1170</u>
17/02/2020		3904	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0579599 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>354-0579599</u>
11/05/2022		8251	10515	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0879338 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>354-0879338</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חאזם יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חאזם יונס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 54 11/06/2023	חאזם יונס	16/05/2023	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		10: 48 03/05/2023	מחאמיד עבד אלרחמאן	05/11/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא		10: 12 24/10/2022	חאזם יונס	20/10/2022	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	איאד עוויסאת (1)			באקה אל גרבייה					aead@baqa.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 737.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד עוויסאת			באקה אל גרבייה					aead@baqa.co.il

(1) כתובת: ת.ד 737.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאזם יונס	41091	חאזם יונס	ערערה	ערערה (1)		04-6356660		hazemyounis169@gmail.com
	יועץ תחבורה	מתאמיד עבד אלרחמאן	107070		בסמ"ה	מועאווייה (2)				sigma11-eng@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד 1878.

(2) כתובת: ת.ד 459.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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- התאמת החלוקה לתאי שטח לחזקה בפועל

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

2- הסדרת תוואי דרך

3- תוספת 20% בניה לכל היעודים בתחום התכנית

4- שינוי קווי בניין

5- שינוי הוראות בדבדר בינוי

6- שינוי גודל מגרש מינימלי

7- קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	208 - 201
מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך מאושרת	103 - 101
דרך מוצעת	153 - 150
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	205
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	204
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	2
חזית מסחרית	דרך מאושרת	102
חזית מסחרית	מגורים ב'	203, 201
להריסה	דרך מאושרת	103 - 101
להריסה	דרך מוצעת	152 - 150
להריסה	מגורים ב'	208, 204, 203, 201
מבנה להריסה	דרך מאושרת	102, 101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	150
מבנה להריסה	מגורים ב'	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,165	17.96
מבנים ומוסדות ציבור	1,434	8.14
מגורים ב'	12,348	70.08
שביל	674	3.83
סה"כ	17,621	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,580.65	14.55
דרך מוצעת	2,389.56	13.47
מבנים ומוסדות ציבור	314.96	1.78
מגורים ב'	12,348.86	69.63
שביל	100.05	0.56
סה"כ	17,734.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. בני 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	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	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 מוצעת
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.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל, הנחת צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות
	1- אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא, תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז ומים, חשמל ותקשורת. 2- בשבילים עם סימון זיקת הנאה למעבר ברכב תותר תנועת כלי רכב ממונעים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות					שרות		
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי	30	120	30	30	30	3242	201	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	5	3	3	3	(1) 3	30	120	30	30	30	1116	202	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	5	3	3	3	(1) 3	30	120	30	30	30	1673	203	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	5	3	3	3	(1) 3	30	120	30	30	30	2489	204	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	5	3	3	3	(1) 3	30	120	30	30	30	1326	205	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	5	3	3	3	(1) 3	30	120	30	30	30	1226	206	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	5	3	3	3	(1) 3	30	120	30	30	30	886	207	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5	2	2	2	3	30	120	30	30	30	390	208	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 4	3	3	3	4	(1) 4		190	30			944	301	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

הוראות טבלה 5:

א- 30% שטחי שירות יהיו בקומת מרתף למטרות חניה או שירות, קומת המרתף לא תחרוג מקונטור קומת הקרקע או מקונטור הקומה שמעליה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי רוזטה.

6. הוראות נוספות

6.1	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאים למתן היתר בניה יהיו כלהלן :</p> <p>א. תנאי להיתר ראשון בכל מגרש יהיה הצגת מימוש ומיצוי 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.</p> <p>ג. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ד. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.</p> <p>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.</p> <p>ו. תנאי לטופס אכלוס יהיה הריסת כל גדר או חלק בניין החורג לתחום הדרכים או שטחי ציבור אחרים.</p> <p>ז. היתרי בניה יותנו בקיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין וקביעת שלביות ביצוע שיבטיח את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p>
6.3	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים הציבוריים בתחום התוכנית יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית ללא תמורה.</p>
6.4	מבנים קיימים
	<p>א. קווי בנין לבניינים חורגים שקיימים ברקע התשריט יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר בניינים קיימים שחורגים לעניין אחוזי בניה לקומה או תכסית ובלבד שינקטו צעדים ע"פי סעיף 149 לחוק.</p> <p>ג. בניה חדשה או תוספת בניה לבניינים קיימים תהיה ע"פי הוראות תוכנית זו. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין אישור בניה ע"פי קווי בניין קיימים.</p>
6.5	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת בקשב להיתר.</p>
6.6	עיצוב אדריכלי
	<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</p>

6.6 עיצוב אדריכלי	6.6
<p>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>	

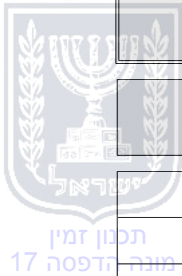
6.7 חשמל	6.7
<p>א. חדרי טרנספורמציה: חדרי טרנספורמציה יהיו במבנים בלבד וישולבו בפיתוח ו/או בבנין. חדרי טרנספורמציה פנימיים יוקמו בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בתנאי שיאושרו ע"י מהנדס העיר שאין פגיעה בחזית ואין פגיעה תחבורתית. על הזימים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, 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 ובקרתם: 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 אוריים 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>	

6.8 פיתוח סביבתי	6.8
<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 פנוייםמכל 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, השחייתם 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 ממפלס פתחי הביוב.</p>	

6.9 פיתוח תשתית	6.9
<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</p>	

<p>6.9 פיתוח תשתית</p> <p>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. 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. 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-תחבורתית 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: 1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 1.4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 1.5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 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. ב. כל בעל חלקה בנויה או מגיש בקשה להיתר בניה יתקין בחלקתו מתקן לאחסון אשפה לשביעות רצון הוועדה המקומית. המועצה המקומית תדאג לאיסוף אשפה. ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם יוצג פתרון ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. ד. אספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית של הישוב. אין להניח רשת צנורות מים בלי תעודות היתר מהמועצה המקומית ומהוועדה המקומית.</p>	<p>6.13</p>

<p>6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413".</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות(פיקוח,חיתוכי בדיקה,חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית,חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. 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. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.18</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	
2	הנפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה