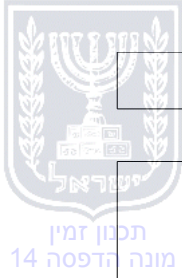


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-1070309

תגבור זכויות בנייה במגרש מס' 11/100 חלקה מס' 11 גוש 8756 בבאקה



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 :

15/11/2023

לאשר את התוכנית

20/12/2023

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

במטרה לניצול מיטבי של משאב הקרקע היקר ההולך ואוזל באזור ואדי עארה בפרט ובמדינה בכלל, ובהתאם למדיניות המקומית, המחוזית והארצית המעודדת תגבור זכויות הבנייה ותוספת יחידות דיור, ובהתאם למדיניות תכנית המתאר הכוללנית המתגבשת של העיר באקה, תוכנית זו מציעה תגבור זכויות בנייה ותוספת יחידות דיור הנשענת על תמהיל מושכל לפי הצרכים של הזוגות הצעירים בעיר באקה אל גרבייה. תכנית זו יזומה על ידי בעלי המגרש הממוקם בפינת שני רחובות מפותחים וסלולים וביעוד מאושר למגורים מכח תכנית ענ/ במ/ 358 וזכויות הבנייה המאושרות בו מוקנות מכח תכנית 354-0579599. הפיתוח בסביבת המגרש נותן מענה תשתיתי לתוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו. התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית להקמת פרויקט מגורים ייחודי בבאקה גם להשכרה וגם למכירה כשהיא מציעה הקמת שני מבני מגורים נפרדים מעל מרתף חנייה (13 יח"ד קטנות + 5 יחידות גדולות יחסית) בצפיפות של 18 יח"ד לדונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית  
 תגבור זכויות בנייה במגרש מס' 11/100 חלקה מס' 11 גוש 8756 בבאקה

מספר התכנית 354-1070309

1.2 שטח התכנית 0.989 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	204249
קואורדינאטה Y	703978

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בשכונת מרגית אלעיוזלאן ונשענת על ציר דרך ואדי אלחירוב מכניסה הצפונית לשוב מזרחית לכיכר השעון בכניסה לשוב .

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

באקה אל גרבייה - חלק מתחום הרשות: באקה אל גרבייה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ואדי אלחירובי	באקה אל גרבייה

שכונה מרגית אלעיוזלאן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8756	מוסדר	חלק		11

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
11/2, 11/1	ענ/במ/ 358
521	354-0579599

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 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
29/01/1995		1718	4279	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ענ/ 125. הוראות תכנית ענ/ 125 ימשיכו לחול במקום בו היא חלה	שינוי	ענ/ 125
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	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			עמאד חאג פרח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמאד חאג פרח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 59 14/08/2023	עמאד חאג פרח	14/08/2023	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		08: 03 07/08/2023	מרים חגיראת	07/08/2023	1	1: 200	מנחה	חניה
לא		18: 08 07/07/2023	איאד אחמד חאג' פרח	07/07/2023	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא		18: 17 07/07/2023	איאד אחמד חאג' פרח	07/07/2023	1	1: 250	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
מר'	פרטי	מוחמד אבו מוך (1)			באקה אל גרבייה					
מר'	פרטי	ראמי ג'נאיים (1)			באקה אל גרבייה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד אבו מוך			באקה אל גרבייה	(1)				imad.hf@gmail.com
פרטי	ראמי ג'נאיים			באקה אל גרבייה	(2)				imad.hf@gmail.com

(1) כתובת : באקה אל גרבייה.

(2) כתובת : באקה אל גרבייה.

### 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	עמאד חאג פרח	41951253	חאגי פרח משרד תכנון, הנדסה ונגישות מתו"ס	אום אל- פחם	אלמנארה	28			imad.hf@gmail.com
	מהנדס	מחמד זיאד אבו מוך	00000		באקה אל גרבייה	(1)				Abomoch1@hotmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מתכנן	איאד אחמד חאגי פרח	25106	חאגי פרח משרד תכנון, הנדסה ונגישות מתו"ס	אום אל- פחם	אלמנארה	20			eyad.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	מרים חגיראת		חגיראת מרים הנדסה	כעביה טבאש- חג'אגי	(2)				eng.mariamh ujerat@gmail.com

(1) כתובת : באקה אלגרביה.

(2) כתובת : חגיראת.



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



משרד תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תגבור זכויות הבניה והוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד מגורים א' למגורים ב'.
2. תוספת זכיות בניה במגרש.
3. תוספת יח"ד מ-6 ל 18 יח"ד למגרש.
4. שינוי בהוראות הבינוי לעניין גובה מבנה ותכסית.
5. קביעת הוראות בניה חדשות .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

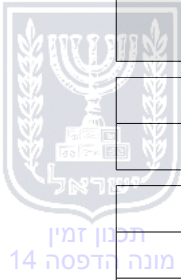
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	100



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	989	100
סה"כ	989	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	988.77	100
סה"כ	988.77	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
1. בתי מגורים רב דירתיים . 2. מסחר קמעונאי לצרכים יום יומיים לתושבי השכונה, בקומת קרקע בחזית המערבית.	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
1. לא יותרו דירות גן הפונות לרחוב. 2. גובה תקרת החניה לא תעלה על גובה תקרת הכניסה הקובעת. 3. בחניה התת קרקעית תותר כניסה ויציאה אחת לכלי הרכב. 4. לא תותר חניה נצבת לרחוב בקומת הקרקע.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(5) 306	(4)	(4)	(4) 3	(4) 3	1	7	(3) 24	18	75	2800	(2) 475	475	(1) 1850	989	100	מגורים	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

### הוראות טבלה 5:

קווי בניין למרפסות לקומות העליונות יהיו בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י נספח הבינוי.  
קווי בניין תת קרקעיים בהתאם למסומן בתשריט ועפ"י נספח הבינוי/ חניה.

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

- (1) יותר היקף שטח למסחר 90.0 מ"ר (שיותרו במבנה מס' 1 המערבי הגובל בצומת).
- (2) לשימוש חניה בלבד..
- (3) מהכניסה הקובעת..
- (4) עפ"י המסומן בתשריט.
- (5) עד 18.0 מ"ר לכל יח"ד..



## 6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.                  ב. בהתאם לתקן החניה התקף בעת בקשה להיתר.                  ג. תותר כניסה ויציאה אחת לחניה התת קרקעית.                  ד. לא תותר חניה נצבת לרחוב בקומת הקרקע.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום	<p>1- חלוקה חדשה :-                  א. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום בהתאם לפרק ד', סעיפים 137-144 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2- רישום :-                  א. תוך 12 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.                  ב. שטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנית והבניה.</p>
6.3	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 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 הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני 3.00 מ'                  א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 2.00 מ'                  ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 5.00 מ'                  ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 20.0 מ'                  ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי 35.0 מ'                  ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 1.0 מ'                  ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 3.0 מ'                  ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14




תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

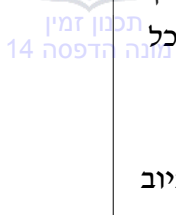
חשמל	6.3
<p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא 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 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).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן 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 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>-----</p> <p>(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.</p> <p>(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.</p>	

הוראות פיתוח	6.4
<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 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית 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. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת המועצה המקומית בתיאום עם</p>	

6.4	הוראות פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב .</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית ועל פי ההנחיות המרחביות התקפות לעת הגשת הבקשה.</p> <p>ז. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ודרישות המועצה המקומית באקה אל גרבייה.</p>

6.5	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</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% משט 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, השהיתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום .</p> <p>1.3 . מרבית מי הגשם יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז .</p> <p>1.4 . התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים .</p> <p>1.5 . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים .</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>

6.6	פסולת בניין
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתכנון התכנון והבניה (- היתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 ובהתאם לתקנות רישוי הבניה סעיף 56 (א) ו-(ב) (תנאים בהיתר).</p>

6.7	פיתוח תשתית
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שנקבע בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית 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</p>

<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.                  ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת המועצה המקומית בתיאום עם בעל התשתית.                  ה. אישור אגף המים במועצה ותאגיד מי עירון בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.</p>

<b>6.8</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תשריט איחוד מגרשים ע"י הוועדה המקומית.</li> <li>2. הצגת אפשרות מימוש לכל יח"ד במגרש.</li> <li>3. אישור תכנית בינוי לכל מגרש.</li> <li>4. אישור הרשות והתאגיד לביצוע התשתיות.</li> <li>5. גובה הבינוי המאושר בתוכנית כולל מתקני עזר טכניים, כל שינוי מהגובה המאושר נדרש להגשת בקשה נפרדת לאישור מעהב"ט.</li> </ol>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>3</b>	<b>שניים מיום אישור התכנית</b>
----------	--------------------------------

