

2000246811-1

תכנית מס' ג/20399

מבא"ת 2006
משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
01-07-2014
נתקבל
במרת עילות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20399

שם תוכנית: מתחם תיתי - בענה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: "בקעת בית הכרם"
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 982 707 1152" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20399 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 2.6.14 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית</p> </div> <div data-bbox="300 1152 643 1281" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 20399 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנון למתחם תיתי ל: מגורים ב', דרכים, מבנים ומוסדות ציבור, ושטח ציבורי פתוח

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מתחם תיתי - בענה</p> <p>ג/20399</p> <p>16.438 ד'</p> <p>• מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>13.05.2014</p> <p>• תכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• ל.ר.</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>1.2 שטח התוכנית</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p>1.3 מהדורות</p> </div> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>1.4 סיווג התוכנית</p> </div>
---	---	--

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

225900 קואורדינאטה X
759100 קואורדינאטה Y

גבול דרומי כביש מסי 30, גבול מערבי כביש מסי 20, גבול צפוני כביש מסי 18, גבול מזרחי כביש מסי 7 – ליד המתניים

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.מ. בענה

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות עכו

בענה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

שכונה רחוב מספר בית מתחם תיתי ל.ר. ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18970	• מוסדר	• חלק מהגוש	61	59,62,63,76
18969	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	151

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.05.1989	3662	תכנית זו משנה רק את מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות של תכנית ג/1357 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/1357
31.12.1992	4070	תכנית זו משנה רק את מה שמפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות של תכנית ג/6764 ממשיכות לחול	• שינוי	ג/6764
27.12.05	5474	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 35, הוראות תמ"א 35 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 35
30.07.07	5696	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2 שינוי 9, הוראות תמ"מ 2 שינוי 9 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 9
27.02.12	6385	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 2 שינוי 49, הוראות תמ"מ 2 שינוי 49 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 49
16.08.07	5704	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34, הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
18.05.05	5397	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 38, הוראות תמ"א 38 תחולנה על תוכנית זו.	• כפיפות	תמ"א 38

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עבד יאסין	13.05.2014	ל.ר.	17	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד יאסין	13.05.2014	1	ל.ר.	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עבד יאסין	13.05.2014	1	ל.ר.	1:500	מנחה	תכנית בינוי
	ועדה מחוזית	תמים יאסין	30.04.2013	6	ל.ר.	1:500	מנחה	נספחי תחבורה
	פקיד היערות	רותי ארני	10.02.2013	ל.ר.	4	ל.ר.	מחייב	נספח עצים
	פקיד היערות	רותי ארני	10.04.2013	1	ל.ר.	1:250	מחייב	בוגרים- הוראות נספח עצים בוגרים - תשריט

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המפורטים לעיל 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקתי) לר	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לר	046088233	לר	046088232	לכ העסקים רח' המלאכה נצרת עלית ת.ד. 515	לר	משב"ש	לר	לר	לר	לר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לר	046088233	לר	046088232	לכ העסקים רח' המלאכה נצרת עלית ת.ד. 515	לר	משב"ש	לר	לר	לר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	כעלים
לר	046560521	לר	046558211	מלון פלאזה רח' כרמל- נצרת עלית	לר	לר	לר	לר	מ.מ.ל. ופרטיים	•

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
mimar@bezeqint.net	046741165	0505902307	046745149	ת.ד. 68 עראבה 24945	לר	לר	37299	057009810	057009810	עבד יאסין	אדריכל	עורך ראשי
mate@netoam.co.il	6785643	0505-20808	046782595	מצפה נטופה ד.ג. גליל 15295	לר	לר	697	-	-	ח'י בר מדידות והנדסה בע"מ	מורד מוסמך	מורד
tamim@017.net.il	046745752	0526566047	046745752	ת.ד. 68 עראבה 24945	לר	לר	46005	55791263	55791263	תמים יאסין	מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה
r.arany@gmail.com	049991778	0544655501	049991777	ת.ד. 307 יובלים 20142	לר	לר	-	053209508	053209508	רחמי ארני	אדרי' נוף	אדרי' נוף
h.g.m@telelem.co.il	048509596	0502002369	048509595	רח' היוזמה 3 טירת הכרמל 39032	לר	לר	69690	30332645	30332645	ח.ג.מ חכנון ותשתיות	ח.ג.מ חכנון ותשתיות	חכנון ותשתיות

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית - בקעת בית הכרם
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון-

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון מפורט של שטח שאושר לבניה במסגרת התכנית ג/1357.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הפרשות לצרכי ציבור כגון: דרכים, שצ"פים ושב"צים.
- איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית בהסכמת כל בעלי הקרקע.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 16.438 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		10441	-11017	21458	מ"ר	מגורים
		60	-60	120	יח'	
		4313	4313	--	מ"ר	מבני ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 - "זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		אתר עתיקות		תאי שטח	יעוד
עצים בוגרים	תאי שטח כפופים	אתר עתיקות	תאי שטח	יעוד	
100-113	100-113	100-113	100-113	100-113	מגורים ב'
201	201	201	201	201	מבנים ומוסדות ציבור
200	200	200	200	200	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
300-302	300-302	300-302	300-302	300-302	שטח ציבורי מתוח
401, 400	401, 400	401, 400	401, 400	401, 400	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
54.50%	8962	14899	מגורים א'
13.74%	2257	1539	בניני ציבור
9.40%	1539		
3.78%	833		
18.58%	2847		
100	16438	16438	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	ישמש למבני מגורים
ב.	תותר הקמת גני ילדים ופעטונים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משפחתונים, חנויות מזון /קיוסקים שלא תגרום למטרד סביבתי והכל ע"פי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, מספרות וחניה מקורה לחנית רכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א.	במידה ותוגש בקשה לשימוש חנות יש להגיש נספח תחבורה בהתאם.
ב.	<u>עיצוב ואיכות הבנייה</u> – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
ב.	מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
ג.	מקומות לפולחן דתי, כגון מסגדים כניסיות וכו'
ד.	משרדים ממשלתיים או לגופים רשמיים.
4.2.2	<u>הוראות- עיצוב ואיכות הבנייה</u> – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים, בהתאם לנספח בינוי שיוגש לועדה בעת הבקשה להיתר בנייה.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
א.	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.
ב.	מוסדות חינוך ותיירות.
ג.	מרפאות, תחנות לאם וילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
ד.	מבנים שונים המשמשים ללימוד, מעבדות, אולמות כנסים,
4.1.2	הוראות
א.	<u>עיצוב ואיכות הבנייה</u> – יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים בהתאם לנספח בינוי שיוגש לועדה בעת הבקשה להיתר

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
א.	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינות, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים
ב.	גינות ונטיעות, ומערכות תשתית,
4.1.2	הוראות
א.	

4.5	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
א.	לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי הגשם, ונגר עילי
4.1.2	הוראות
א.	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפימת (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מוגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
			מספר קומות	מספר קומות		מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	3	3	3	3	3	3	3	12	36	ל"ר	8	108	1100	-	-	184	916	1019	100	מגורים כ'
								15	36	ל"ר	4	144	765	-	-	127	638	531	101	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	1084	-	-	180	904	753	102	102	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	930	-	-	155	775	647	103	103	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	975	-	-	162	813	680	104	104	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	997	-	-	166	831	692	105	105	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	886	-	-	147	739	621	106	106	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	692	-	-	115	577	481	107	107	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	149	708	-	-	118	590	474	108	108	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	154	873	-	-	145	728	567	109	109	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	130	786	-	-	131	655	606	110	110	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	1029	-	-	171	858	715	111	111	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	980	-	-	163	817	679	112	112	
3	3	3	3	3	3	3	15	36	ל"ר	4	144	720	-	-	120	600	497	113	113	
3	3	3	3	3	3	3	15	56	ל"ר	-	-	168	3,793	-	406	3,387	2257	201	מבנים ומוסדות	
3	3	3	3	3	3	3	8	36	ל"ר	-	-	72	1111	-	185	926	1539	200	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	

6. הוראות נוספות**6.1 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

6.3 ביוב

- א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמת ביצוע מערכת הולכה אזורית מנקודת חיבור שפכי השכונה ועד למט"ש "כרמיאל" ותחילת ביצוע מערכת איסוף פנימית בשכונה בהתאם לתכנית ביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים מוסמכים לכך.
- ב. תנאי לאכלוס הבתים שקיבלו היתר בניה בהתאם לאמור בסעיף אי דלעיל, יהיה השלמת ביצוע קווי ביוב הנדרשים לחיבור שפכי הבית למערכת הביוב האזורית ולפתרון הקצה המאושר (מט"ש "כרמיאל").
- ג. בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונה תתואם עם משרד הבריאות.

6.4 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שואים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנוחיות לגבי כוחי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכוננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בהתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, כשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או הכוונות למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניה לגבול כגורש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, חירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהמבלי/מהמתקן
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אדירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	כבלי חשמל מתח נמוך
	כבלי חשמל מתח גבוה
	כבלי חשמל מתח עליון
	ארון רשת
	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים /או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנוקב לעיל וכלבר שכובע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות וכספוף לכל ריץ.

להקמת מבני תשתיות יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בהתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות הפירוי או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין להפוך או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא בתבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הודמנות לחוות דעה על היתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו כספוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הכלתי מיינונת 2006)

6.5 אשפה

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתאי שטח 200,201,300,301,302,400,401. יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית להוראות פרק ח'. לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.8 איחוד וחלוקה

החלוקה המסומנת בתשריט הינה מנחה, ותנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט/תכנית איחוד ו/או חלוקה.

6.9 תנאים לביצוע התוכנית

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים:
א. אישור תכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב. מילוי דרישות שבסעיף 6.3 "ביוב" לעיל

6.10 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.12 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממי"ד בהתאם לתקנון התגוננות אזרחית.
תנאי להיתר בניה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.13 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.14 אתר עתיקות מוכרז.

א- כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח. 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תתצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.
ב- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות העתיקות.

6.15 מי נגר עילי.

מי נגר עילי בתחום התוכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיחו בין השאר, קליטה, השהייה 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.
בתכנון דרכים וחנייות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.17 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.18 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספת הבניה מותר בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.19 פיתוח תשתית

- 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי 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. 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.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.20 סידורים לנכים

קבלת היתר בניה לבנין צבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.21 עצים בוגרים**01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה- העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה כתנאי למתן היתר בניה:

(ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- ג. העצים יועתקו בין החודשים דצמבר-פברואר.
- ד. לעצים המועתקים תחובר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.
- ה. ביצוע ההעתקה יבוצע לאחר קבלת רשיון העתקה כדין.

03. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- ד. ביצוע הכריתה יבוצע לאחר קבלת רשיונות כריתה כדין.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 29/6/2014	חתימה: משדך הבינוי והשיכון מחוז הגליל נצרת עילית SUISS JAN	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: משב"ש		
תאריך: 13.05.2014	חתימה: אדרי' יאסין עבד תכנון עירוני מס' רישוי 37299	שם: עבד יאסין	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: משב"ש		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מ.מ.י		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		