

2000367449-1

תכנית מס': 251-0335059 - שם התכנית: ג/ 22575 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון מחוז צפון
 ה ת ק צ ל
 תכנית מס' 251-0335059
 2017
 ג/ 22575 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה
 תכנית תשריט ג'
 מס' תכנון נבמה

תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

מחוז צפון
 מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

251 - 033 50 59 - -
 הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
 מיום _____

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____
 251 - 033 50 59 - -
 הועדה המרחזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11/01/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המרחזית

תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו שינוי ייעוד משטח המיועד לאזור מגורים א' לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה, תוך קביעת הוראות זכויות בניה חדשות.
מדובר ביזם התכנית שהוא רופא במקצוע אשר הוא מעוניין להקים מרפאה שכונתית שתכלול גם משרדים הקשורים לתכלית המרפאה ואשר היא מיועדת לתת מענה לשכונה ולישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 22575 שינוי בהוראות וזכויות הבנייה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
251-0335059	מספר התכנית		
1.392 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית			
ל"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית	היתרים או הרשאות		
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

תכנון זמין
מורה הוראת 11

תכנון זמין
מורה הוראת 11

תכנון זמין
מורה הוראת 11

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

קואורדינטה X 235550

קואורדינטה Y 733325

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בצפון מזרח של הישוב, המגרשים נשענים על כביש מס' 6, מזרח אזור בתי ספר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דבוריה - חלק מתחום הרשות: דבוריה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דבוריה	דבוריה	1	

שכונה צפון דבוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16971	מוסדר	חלק		22

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/06/2009	4195	5960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16613 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16613
21/02/1991	1311	3846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5248 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5248
21/12/2000	974	4945	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7883 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7883

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חמדאן אמארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חמדאן אמארה		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חותם להפקדה	18/02/2016	חמדאן אמארה	18/02/2016	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
	פרטי	עאוני יוסף			דבוריה	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_eng ineering@y ahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד: 16930. ת.ד: 358.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאוני יוסף			דבוריה	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

(1) כתובת: מיקוד: 16930. ת.ד: 358.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com
חוכר	עאוני יוסף			דבוריה	(2)		04-6898101	04-6898103	mokari_engineering @yahoo.com

(1) כתובת: מיקוד: 16930. ת.ד: 358.

(2) כתובת: מיקוד: 16930. ת.ד: 358.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/ תואר
mokari_engin eering@yahoo o.com	04-6898103	04-6898101		כפר כנא	כפר כנא	משרד מוקארי מהנד		חמדאן אמארה	עורך ראשי	
mokari_engin eering@yahoo o.com		04-6898101		כפר כנא	כפר כנא	משרד מוקארי מהנד		מוחמד מוקארי	עורך ראשי	
mgassan@g mail.com	04-6566475			(1)	נצרת		576	גיסאן מואוי	יועץ תחבורה	
kamal@nawa tha.com	04-6898103	04-6898101		כפר כנא	כפר כנא	משרד מוקארי מהנד	576	כמאל נואטחה	מודד	

(1) כתובת: מיקוד 16000 ת.ד. 8044.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה " מחוז צפון"
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה " גליל מזרחי"

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.
משתמע.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מגרש מגורים למעורב מגורים, מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים, מסחר ותעסוקה.
- שינוי בהוראות וזכויות בניה.
- הגדלת אחוזי בנייה.
- הגדלת מס' קומות.
- הגדלת גובה מבנה.
- הגדלת תכסית בנייה.
- שינוי בקווי בניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה: 11

תכנון זמין
מונה הדפסה: 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.392	
סוג נתון כמותי	ענף	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	11	-3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,465.2	-614.54
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+325.55
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+425.33
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
		8	
		850.66	
		325.55	
		425.33	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	200	
מגורים מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,109.6	79.66
דרך מאושרת	283.36	20.34
סה"כ	1,392.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	283.35	20.34
מגורים מסחר ותעסוקה	1,109.61	79.66
סה"כ	1,392.96	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1	דרך מאושרת
	4.1.1	שימושים
		תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה.
	4.1.2	הוראות
	א	זרכים
		אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.
	ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
		ההוראות יהיו ע"פ תכנית מאושרת מס' ג/7883.
	4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	4.2.1	שימושים
		א. בתי מגורים. ב. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה. ג. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים. ד. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ה. חנויות מזון וקיוסקים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ז. מספרות ומכוני יופי. הערה: הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים בין השימושים המותרים בתכנית זו.
	4.2.2	הוראות
	א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
		ההוראות יהיו ע"פ תכנית מאושרת מס' ג/7883.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
				מספר קומות	מספר יח"ד				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
(4) 5	3	3	3	2	4	23	(3) 8	61	3256.04	1329.65	(2) 324.84	1110	100	מגורים מסחר ותעסוקה
											(1) 1601.54			

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

הערה ברמת הטבלה:

1. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישנו.
2. ימדד מפני הקרקע הטבעית או החמורה הנמוך מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחים בין השימושים המותרים בתכנית זו בתנאי שלא לשנות סה"כ אחוזי בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 1601.54 מ"ר מתוכם 850.66 מ"ר למגורים ו 750.88 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- (2) 324.84 מ"ר מתוכם 165.26 מ"ר למגורים ו 159.58 מ"ר למסחר ותעסוקה.
- (3) 4 יח"ד בכל קומה משתי הקומות האחרונות.
- (4) קו בנין ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע בקו אדום מקווקו..

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- לא יינתן היתר בניה בתחום המגרש שלא יכלול שתי קומות חניה תת קרקעיות.
 - שימושי התעסוקה והמסחר יהיו בשתי הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה (מפלס הכניסה הינו מפלס הדרך הסמוכה) ויחיד תתוכננה בשתי הקומות העליונות.
 - תכנון כניסות וחניות נפרדות למגורים.
 - אישור נספח הסדרי תנועה וחניה אשר יכלול תכנון 2 קומות חניה תת קרקעיות וכן הסדרי חניה ופסגה 11
 הכניסה והיציאה לתוך ומחוץ למגרש.
 - אישור נספח הסדרי תנועה ע"י הועדה המקומית.

6.2 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
 ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.3 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
 ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
 ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
 ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 חלוקה / או רישום

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום החלקה החדשה בהתאם לפרק ד' לחוק.

6.6	חשמל																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'																									
קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'																									
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'																									
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.0 מ'																								
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.0 מ'																								
כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									

<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>6.7 תקשורת</p>	<p>6.7</p>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.8 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.8</p>
<p>התכנית כוללת איחוד של שני מגרשים בהסכמה, תנאי להוצאת היתר בניה התאמתה לתכנית זו.</p>	
<p>6.9 ניהול מי נגר</p>	<p>6.9</p>
<p>מי הנגר העיליים יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, ההדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ג. נגר עילי</p>	
<p>6.14 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.14</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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

תכנון זמין
11

תכנון זמין
11

תכנון זמין
11

<p>6.15 שרותי כבאות</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p>6.16 תשתיות</p>	<p>6.16</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. 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.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p>6.17 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.17</p>
<p>תנאי להיתר בניה ? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, 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.</p>	
<p>6.18 מעליות</p>	<p>6.18</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ? אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל ! 1970.</p>	
<p>6.19 היטל השבחה</p>	<p>6.19</p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>6.20 הריסות ופינויים</p>	<p>6.20</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.</p>	

6.20	הריסות ופינויים
	<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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה להיתר בניה	אישור תשריט איחוד וחלוקה

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 4 שנים מיום אישורה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: עאוני יוסף	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	שם: עאוני יוסף	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: עאוני יוסף	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: תמדאן אמארה	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד מוקארי מהנד		חתימה:
עורך התכנית	שם: מוחמד מוקארי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד מוקארי מהנד		חתימה: