

3006345

07/07/2009

תכנית מס' ש-מק 1162

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'

ש / מק / 1162

חלוקה חדשה בגוש 10400 חלקה 39

ועדה לתכנון ובניה - ת"ק ב"ל

ת"ק ב"ל

14-12-2009

חיפה

שומרון

מפורטת

מחוז

מרחב תכנון מקומי

סוג תוכנית

ועדה לתכנון ובניה
מחוז חיפה
02-02-2010
ת"ק ב"ל

"אומנות-התיכונה"
 כרמלית 5
 תל אביב - 25-01-08

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

ועדה מקומית השווארון
 אישור תכנית מס 1162/ש/מק/ש
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס 657 ביום 22-09-08
 יו"ר הועדה המקומית

ועדה מקומית שולמון
 אישור תכנית מס 1162/ש/מק/ש
 הועדה המקומית החליטה להקצות את התכנית
 בשיעור מס 557 ביום 07-07-03

הודעה על אישור תכנית מס 1162/ש/מק/ש
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס.....
 מיום..... עמוד.....

הודעה על הפקדת תכנות מס 1162/ש/מק/ש
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס 5322
 מיום 19-08-04 עמוד 3713

דברי הסבר לתוכנית

חלוקה חדשה בגוש 10400 חלקה 39 "משפחת נגאר"

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף" בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>	<p>חלוקה חדשה בגוש 10400 חלקה 39</p> <p>ש/מק/1162</p> <p>16,090 מ"ר</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב 1</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 07 יולי 2009</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התוכנית.</p> <p>כן</p> <p>לא</p> <p>ועדה מקומית</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 1</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 3</p> <p>62 א(א) סעיף קטן 4</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות..</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	---	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **שומרון**
- 715150 קואורדינטה X
192200 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח גסר אלזרקא " גבול צפון מזרח לקיסריה "
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גסר אל זרקא
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב הרשות התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- יישוב שכונה רחוב מספר בית גסר אל זרקא דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10400	• מוסדר •	• חלק מהגוש • כל הגוש	39	37

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חוף הקרמל " קיסריה "

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ש/מק/642	• כפיפות	הקטנת קווי בניין	5304	
ש/מק/1076	• כפיפות	תוספת יחיד במבנים ישנים	5294	03/05/2004
ש/מק/950/א	• כפיפות	מחסנים דירתיים	5068	23/04/2002
ש/730	• כפיפות	הגדלת אחוזי בניה	5061	21/03/2002
ש/מק/383/א	• כפיפות	בריכות שחיה	5056	24/02/2002
ש/מק/1279	• כפיפות	תכנית חלוקה		22/11/2001
ש/מק/950	• כפיפות	מחסנים דירתיים	4934	21/11/2000
ש/מק/733	• כפיפות	הקטנת גודל מגרש מינימאלי והקטנת קווי בניין למבנים קיימים	4668	04/08/1998
ש/356	• משנה	תכנית מתאר גסר אל זרקא	4100	13/04/1993
ש/מק/383	• כפיפות	בריכות שחיה	3543	15/03/1988
תמא/3	• כפיפות	תכנית ארצית לכבשים		01/08/1976

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		גיל סגל	31/10/2007		4		מחייב	טבלאות איזון
07/07/09		איאד חאג' פרח	07 יולי 2009				מחייב	הוראות התוכנית
07/07/09		איאד חאג' פרח	07 יולי 2009	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה וקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין 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 / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			05481996050		גשר אל זרקא שכונה דרומית				020496923	סאלם מוסלם עבד נג'אר	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		05481996050		גשר אל זרקא שכונה דרומית				020496923	סאלם מוסלם עבד נג'אר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	1.8.3
		05481996050		גסר אל זרקא שכונה דרומית					
							52396553	שרהב סאבר עלי סמיר	
							5011120	שרהב סוכחיה	
							054785977	עמאש מלשי מודיס	
							023464035	עמאש עלי	
							52517521	עמאש עואד מוחמד	
							020494779	דלמכי עלי	
							023172752	נג'אר ריאד	
							2104174	מוסלם בן אלעבד נג'אר	
							2104174	מוסור עבד נג'אר	
							5894338	נג'אר באג'יר	• בעלים
							5584631	נג'אר יחיא	
							5754930	נג'אר סולימאן	
							5378681	נג'אר עטא	
							020496782	נג'אר אמין	
							020496790	נג'אר מחמד	
							035317254	נג'אר מחמוד	
							053826970	נג'אר סאמי	
							056317571	נג'אר ג'ומעה	
							057555674	נג'אר עדנאן	
							059958249	נג'אר טהרה	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	1.8.4
eyadfarah@walla.com eyad_farah@yahoo.com	046113296	0524400188	046113296	אום אל פחס 30010 שבי אלגיבאין 4076 ת"ד			25106-ה	025792896	איזא חאג'י פרח	מתכנן	• עורך ראשי

(לא לא צמצם כאן עורות. הגדרת העמוד במקטע זה היא לרבות, מהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

חלוקה חדשה בגוש 10400 חלקה 39 ללא הסכמה

עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 1

הגדלת שטחי ציבור

עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 3

הקטנת קווי בניין

עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

פירוק שותפות בחלקה והכשרת השטח למתן היתרי בניה למבנים קיימים ומוצעים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

16.090	סה"כ שטח התוכנית - דונם
---------------	--------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9,385		1,065 -	10,450	מ"ר	מגורים
	7		0	7	מס' יח"ד לדונם	ושטח פרטי פתוח
	2,025		0	2,025	מ"ר	דרך מאושרת
	2,235		835+	1,400	מ"ר	דרך משולבת
	2,445		230 +	2,215	מ"ר	שטח ציבורי פתוח

טבלת שטחים עפ"י מגרשים

שטח יעוד מ"ר	מוצע		שטח יעוד מ"ר	קיים		יעוד
	שטח מגרש מ"ר	מס" מגרש		שטח מגרש מ"ר	מס" מגרש	
475	37/2A		865	39/4A	מגורים ופרטי פתוח	
4,050	39/4A		6,900	39/4B		
1,370	39/4C		475	37/2		
755	39/4D		2,210	39/4A		
2,435	39/4E					
9,385	300	39/4B	10,450			
460	37/3A		460	37/3	דרך מאושרת	
30	39/2A		30	39/2		
2,025	1,535	39/1A	2,025	1,535		39/1
1,410	39/3A		1,400	39/3	דרך משולבת	
40	39/3B					
2,235	785	37/1B	1,400			
1,650	39/6A		635	39/6	צמורי פתוח	
2,445	795	37/1A	2,215	1,580		37/1
16,090			16,090			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א"	4.1
שימושים והוראות	4.1.1
לבנית בתי מגורים	א.
הכל עפי התכניות החלות על השטח	ב.

4.2 שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
לגינות ושירותים ציבוריים ללא בניה	א.
הכל עפי התכניות החלות על השטח	ב.

4.3 שטח פרטי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
לגינות ושירותים פרטיים ללא בניה	ג.
הכל עפי התכניות החלות על השטח	ד.

4.2 דרכים ודרכים משולבות	4.2
שימושים	4.2.1
למעבר כלי רכב, הולכי רגל, ולתשתיות שונות	ה.
הכל עפי התכניות החלות על השטח	ו.

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

6. הוראות נוספות

6.1

דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- ד. הריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתחום דרך מס' 140.
- ה. בשטחי השצי"פ והשפי"פ בתחום קו הבניה ה- 50 מ' מציר דרך מהירה מס' 2 תאסר כל בניה חדשה.

6.2

חשמל

- 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.
 - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- 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 לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* 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. 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⁾.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או

⁽¹⁾ בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היוועצות 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.

לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽²⁾.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.3

הוראות בנושא עתיקות

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

6.4

היטל השבחה

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.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.6

הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

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.

(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.

עמוד 12 מתוך 18

13/12/2009

6.7
חומרי חפירה ומילוי
<p>1. לא יאושר היתר אלה לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה_ (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעלי ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהועריכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי – היתר יוצג פתרון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון –</p> <p>א. יועברו עודפי חציבה למילוי פרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציגי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר בניה - נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>

6.8
חלוקה ורישום
<p>א. לאחר אישור תכנית זו תוגש תכנית חלוקה תואמת לתכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובטבלת האיזון.</p> <p>ג. 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>ד. חלוקת השטחים הינה עפ"י טבלת האיזון ללא הסכמת הבלים וכן אישור תכנית החלוקה.</p>

6.9
מתקני תקשורת
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק יי בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.10. ניקוז משמר נגר
<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 המרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חזירי 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, לאיזורים 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 מגוונים סופגים מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.11
פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.12
פיתוח סביבתי
<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>

6.13
פיתוח תשתית
<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 זו כגון 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 במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים והביוב.</p>

6.14

קולטי שמש על הגג

- 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 טעון אישור מהנדס העיר.

6.17

תנאים למתן היתר בניה

1. א. היתר הבניה יכלול הצגת אפשרות מימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
 ב. הפקעת שטחי הציבור המסומנות בתכנית ורישום בפועל (העברת בעלות) ע"ש הרשות המקומית .
 ג. אישור תוכנית / תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית ללא הסכמת הבעלים .
 ד. תנאי להוצאת היתר בניה ליחיד חדשות יהיה סלילת זרך הגישה לחלקה .
 ה. תנאים למתן היתר בניה למבנים קיימים ללא היתר .
 א- כל מבנה קיים חייב בהיתר בניה כחוק .
 ב- מבנים הקיימים ללא היתר בניה עד לתאריך הפקדת התכנית , חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בגינו תוגש לוועדה המקומית
 ג- הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לתת היתרי בניה למבנים קיימים ביום הפקדת תכנית זו , שהוקמו ללא היתר , בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תכנית זו .
 ו. בניינים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו .
 א- בניינים קיימים שנמצאים באזורים המיועדים לבניה עפ"י תכנית זאת אך חורגים מהוראות התכנית , מבחינת תכנית קרקע מותרת , ומספר קומות , אחוזי בניה , רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה החורג מתאים לאופי הבנייה בסביבתו .
 ב- בניינים קיימים אך החורגים במרווחים הצדיים , והאחורי רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שהמבנה משתלבת בסביבה הקרובה ואין בחריגה משום הפרעה לסביבה .
 ג- בניינים קיימים כנ"ל אך החורגים לקו בנין קדמי , רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי שרוב הבניינים הקיימים בסמוך לדרך נמצאים בקו בנין דומה ובלבד שאינם חורגים לתחום הדרך .
 ד- בניינים קיימים על יותר מחלקה אחת המיועדת לבנייה עפ"י תכנית זאת רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי איחוד / חלוקה מחדש למתחם המוגבל בין ייעודיים שונים ו/או חלקות רשומות .
 ז. בניינים מוצעים מעל למבנים קיימים .
 א- כל האמור בעניין תנאים למתן היתר בניה למבנים קיימים ו/או מבנים קיימים חורגים מהוראות תכנית זו וכל תנאים המותנים למתן היתר בניה בתכנית זו , חלות על מבנה מוצע מעל למבנה קיים פרט ל-
 1- תותר בניה מעל קונטור מבנה קיים עם אותם הקלות למבנים קיימים פרט לאחוזי בניה
 2- תותר בניה צמודה למבנה קיים " תוספת " עם התחשבות בהוראות הבניה למבנים מוצעים בתכנית
 3- תותר בניית חלקים הרוסים למבנה קיים עם אותם תנאים למבנים הקיימים ובלי חריגות נוספות בבניה המוצעת פרט לבניה בתחום דרך מאושרת ו/או כל שטח ציבורי אחר ו/או חריגה מגבול תכנית זו

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה (איאד חאגי פרח), מספר זהות __025792896__, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/מק/1162 ששמה חלוקה חדשה בגוש 10400 חלקה 39 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון ה-25106.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



 תכנון ובנייה
 מרח אג"ר
 חתמת ה-25106


7.7.09
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ש/מקש1162

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4.4.03 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

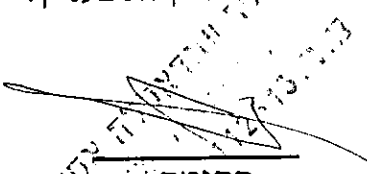

חתימה

1082
מספר רשיון

מדידותאל נור -
עבד אללה אלזיר
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 7.7.09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

1082
מספר רשיון

מדידותאל נור -
עבד אללה אלזיר
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

מדידותאל נור -
עבד אללה אלזיר
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.