

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0924217

שינוי תוואי דרך מס 48 בכפר מושירפה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה להסדיר בניה קיימת, בתחום בתכנית יש מבנה שנופל בתחום דרך מאושרת שמופיע ברקע בתכנית ענ/597 וענ/960 .  
שתי התכניות סימנו את המבנה להריסה ולא מצאו פתרון תכנוני לו.  
התכנית הזו בא להסדיר את המבנה הזה ע"י שינוי דרך מספר 48 שנופלת עליו .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

שינוי תוואי דרך מס 48 בכפר מושירפה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-0924217

מספר התכנית

8.423 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	215197
קואורדינאטה Y	717931

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם ממוקם בשכונת אלמנשייה במושירפה מצפון לדרך 65

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

מעלה עירון - חלק מתחום הרשות: מעלה עירון

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעלה עירון	אלמנשיה-מושירפה		

שכונה מושירפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20300	מוסדר	חלק		21
20346	מוסדר	חלק	120-122, 136-137, 151, 171-173	29, 143-144, 175

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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
21/02/1985		1467	3163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1017 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1017
26/06/2011		5096	6255	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 960 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 960
18/08/2008		4402	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 597 ממשיכות לחול. תכנית זו גוברת על ענ/960	שינוי	ענ/ 597

הערה לטבלה:

יש לציין שתכנית ענ/597 גוברת על תכנית ענ/960



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהים כליפה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהים כליפה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 08 10/05/2023	מוחסן זחאלקה	21/03/2022	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	סקר עצים	07: 32 10/05/2023	אריאל קאלימי	20/03/2023	1	1: 1250	מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	אישור פקיד היערות	07: 34 10/05/2023	אריאל קאלימי	08/05/2023	1	1: 1	מחייב חלקית	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מצב מאושר	09: 08 23/02/2021	אברהים כליפה	23/02/2021	1	1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	עפולה	עפולה		04-6409000	04-6409034	
	פרטי	פרסאן אמין גבארין (1)			מעלה עירון			04-6311515		ibrahimk1405@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושירפה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			מועצה מקומית מעלה עירון	עפולה	עפולה		04-6409000	04-6409034	
פרטי	פרסאן אמין גבארין			מעלה עירון (1)			04-6311515		ibrahimk1405@gmail.com

(1) כתובת: מושירפה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהים כליפה		מהנדס-פרטי	אום אל-פחם	אום אל-פחם	11	04-6311515		ibrahimk1405@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע		(1)	050-4416154		moh_zahalka@yahoo.com
	מודד	אברהים כליפה	645	מהנדס-פרטי	אום אל-פחם	אום אל-פחם	11	04-6311515		ibrahimk1405@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	אריאל קאלימי	37045		חיפה	חיפה	27	04-8347030		kalime@013net.net

(1) כתובת : ת.ד. 474.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
וועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה עירון

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**

- שינוי תוואי דרך מאושרת .
- יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)1 .
2. הרחבת דרך ושינוי תוואי דרך לפי סעיף 62א(א)2 .
3. שינוי בגודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7 .
4. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א(א)4 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	173 - 171 ,151 ,137 ,136 ,122 - 120 ,29
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	831 ,830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	173 - 171 ,137 ,136 ,122 - 120 ,29
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	173 ,172 ,137 ,29
להריסה	דרך מאושרת	820
להריסה	דרך מוצעת	831
להריסה	מגורים א'	151

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	6,824	81.01
דרך מאושרת	1,600	18.99
סה"כ	8,424	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,440.2	17.10
דרך מוצעת	227.55	2.70
מגורים א'	6,755.64	80.20
סה"כ	8,423.39	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>4.1.1.1 ישמש להקמת מגורים בלבד.</p> <p>4.1.2 הבניה במגרשי המגורים תתבצע עפ"י תכנית בינוי שהכנתה ואישורה בועדה המקומית יהיו תנאי למתן היתרי בניה. תכנית הבינוי תציין ביחס לכל מגרש את הפרטים הבאים :-</p> <p>4.1.2.1 מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.</p> <p>4.1.2.2 מפלס הכניסה לבנין, מפלס זה יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות :</p> <p>4.1.2.2.1 במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת המגורים הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת) .</p> <p>4.1.2.2.2 במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת מגורים או קומת עמודים מפולשת הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות מתחתיה לבין קומות מעליה.</p> <p>4.1.2.3 דרכי גישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה.</p> <p>4.1.2.4 מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.</p> <p>4.1.3 ישמש להקמת מגורים בלבד למעט מגרש 136.</p> <p>במגרש 136 תותר קומת מסחר בקומת הקרקע ובמסגרת הזכויות הבניה המותרים באזור זה.</p> <p>4.1.4 לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית. בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p> <p>הבינוי ייקבע לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>שטחים אלה מיועדים לכבישים, מדרכות, חניות, ונטיעות לאורך הדרכים. כמו כן בתחומי הדרך תעבור התשתית העילית והתת-קרקעית. בכפוף לדיני התעבורה עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.</p> <p>הבינוי ייקבע לפי תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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					
						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(1) 3		13	6	40	108	18	90	400	- 120, 29, 151, 122, 173 - 171, 137 - 136	מגורים א'	מגורים א'

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:

במגרש 136 תותר קומת מסחר בקומת הקרקע ובמסגרת הזכויות הבניה המותרים באזור זה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי הקיים בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, 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.</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>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>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 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%.</p>	
<b>6.3</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ג. 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.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית.</p> <p>תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון.</p> <p>ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י</p>	

6.4

## איכות הסביבה

המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

מתן היתר בניה בתא שטח 136 מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

במגרש 136 הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

במגרש 136, תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.5

## 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 מהנדס 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


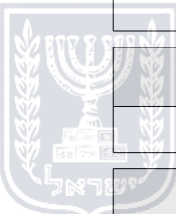
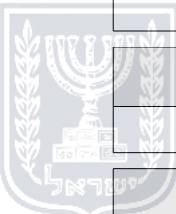
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני



חשמל	6.5
<p>2.25 מ'2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ'1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <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>	
תקשורת	6.6
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון</p>	



	<p><b>תקשורת</b></p> <p>והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל ? 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <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><b>6.9</b></p>



<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p> <p>ג. נגר עילי</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיתוח תשתית</b></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><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 חומרי חפירה ומילוי</b></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><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 מיגון אקוסטי</b></p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.</p> <p>ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (יש לציין את שמה).</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית</p>	<p><b>6.14</b></p>

6.14

לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 6.15 הפקות לצרכי ציבור

6.15

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: \_\_\_\_\_, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.

### 6.16 הריסות ופינויים

6.16

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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקת היתרים	
2	ביצוע תשתיות	
3	הגשת תצ"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה