

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1210061

ריארגון מערך דרכים שטחי ציבור דרום מוסמוס

חיפה

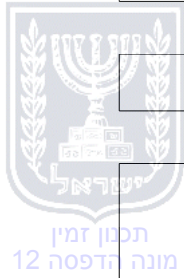
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005301440/310>

דברי הסבר לתכנית

במסגרת התכנית המאושרת סומנו שטחי ציבור חוסמים מגרשים ואשר משמשים לדרכים, רצועות צרות וארוכות נעדרות פוטנציאל בעיקר בחלק הצפון מזרחי של מתחם 4 והתכנית מסדירה ומרחביה דרכים באמצעות הארכה כדי לנהיג מגרשים כמוכן במסגרת הדיונים בהתנגדויות למתחם 4 ובכדי לאפשר הסדרה של חלקי מבנים חורגים נקבע בהחלטה ובתכנית כי לאחר אישור התכנית ניתן היה לתקן גבולות מסביב למבנים לצורכי הסדרתם התכנית יזומה על ידי המועצה מתוך אחריות ומחויבות לקיום החלטות ולשפר תנאי הנגישות במתחם



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	354-1210061
-------------	-------------

שטח התכנית	14.862 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (2), א62 א (א) (4), א62 א (א) (א4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (6), א62 א (א) (8)

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

215498

קואורדינאטה Y

716220

1.5.2 תיאור מקום

דרום מוסמוס

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			

שכונה

דרום מוסמוס

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20305	מוסדר	חלק		8
20313	מוסדר	חלק		45, 48-50, 52
20432	מוסדר	חלק	2	2-4, 45-46

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 960	501, 15 - 5, 22, 202, 160, 158 - 156, 154

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ענ/ 960	החלפה		6255	5096		26/06/2011



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					מוחמד תופיק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 1250	1		מוחמד תופיק		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			17	17/02/2024	זחאלקה מוחסן	17: 35 17/02/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 1000		05/04/2023	מוחמד תופיק	17: 05 23/12/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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 (1)		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון			04-6359009		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעלה עירון סאלם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מעלה עירון	מעלה עירון (1)			04-6359009		

(1) כתובת: מעלה עירון סאלם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	שמאי	זחאלקה מוחסן	264		כפר קרע (1)					
	מודד	אגבאריה עדנאן	1051		מעלה עירון (2)			052-6582415		

(1) כתובת: כפר קרע.

(2) כתובת: מוסמוס.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

ריארגון שטחי ציבור ומערך דרכים במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1
- 2- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4
- 3- תוספת יח"ד לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8
- 4- תוספת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15
- 5- תוספת קומה לפי סעיף 62 א (א) לפי סעיף 4 (T9).
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 6 ניוד 12 אחוז ממגרש 105 למגרש 111
7. שינוי תכסית קרקע לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	112 - 100
שטח ציבורי פתוח	304 - 300
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	204, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	204
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	דרך מוצעת	204
להריסה	מגורים א'	111
להריסה	שטח ציבורי פתוח	304 - 302

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,870	19.31
חקלאי	513	3.45
מגורים א	9,365	63.01
שטח ציבורי פתוח	2,114	14.22
סה"כ	14,862	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,417.72	23
דרך מוצעת	723.08	4.87
מגורים א'	9,365.44	63.01
שטח ציבורי פתוח	1,356.34	9.13
סה"כ	14,862.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

- א. מגורים.
- ב. מסחר משרדים וחנויות.
- ג. מלאכה זעירה הכוללת שימוש במכונות עד חצי כח סוס בלבד.
- ד. אחסון .
- ה. חניה וחניה מקורה.
- ו. מסחר ומלאכה זעירה בהתאם למאשר בתכניות תקפות קודמות.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

הוראות בינוי

- א. מסחר משרדים וחנויות יותרו רק בצמידות לדרך ברוחב 14 מ' ומעלה ובכפוף להסדרת חניה על פי תקן.
- ב. יותרו משרדים שלא לפי סעיף א' בתנאי שהם משמשים את המתגורר בחלקה ואינם מהווים מטרד לציבור.
- ג. מסחר, חנויות, מלאכה ושטחי שירות להם יותרו בקומת קרקע בלבד.
- ד. היתר למלאכה או איכסון שלא לצרכי מסחר/מגורים, ינתן בכפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה הסביבתית.
- ה. שטחים שאינם לרכי מגורים יותרו בתנאי ששטחם לא יעלה על 80 מ"ר והם יכללו במסגרת סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

- א. גנים פארקים ומדשאות
- ב. כיכרות ורחבות
- ג. מגרשי משחקים ומגרשי ספורט
- ד. מדרכות ושבילים להולכי רגל

4.2.2

הוראות

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

- א. כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל.
- ב. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד'
- ג. גינון
- ד. חניה
- ה. תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים
- ו. גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל

4.3.2

הוראות

א

אדריכלות



4.3	דרך מאושרת
	הוראות פיתוח א.תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל. ב.מתקני רחוב,גינן וחניה,יתוכננו בעת תכנון הדרך. ג.תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר. ד.דרכים מאושרות ומוצעות עם הוראות מיוחדות באזור כביש ארצי מס 65 ישמשו כדרכי שירות. ה.יעשה מאמץ לצמצום עבודות העפר וישוקמו רצועות הדרכים לאחר השלמת הסלילה.



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	א. כל האמור בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך למעט מסילות ברזל. ב. יותרו מתקני רחוב דוגמת תחנות אוטובוס ספסלי ישיבה וכד' ג. גינן ד. חניה ה. תשתיות ומתקנים הנדסיים קטנים ו. גשרים ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות פיתוח א.תהיה הפרדה בין תנועת רכב לתנועת הולכי רגל. ב.מתקני רחוב,גינן וחניה,יתוכננו בעת תכנון הדרך. ג.תשתיות ומתקנים הנדסיים יותרו בתנאי שלא יפריעו את השימוש בדרך כמעבר. ד.דרכים מאושרות ומוצעות עם הוראות מיוחדות באזור כביש ארצי מס 65 ישמשו כדרכי שירות. ה.יעשה מאמץ לצמצום עבודות העפר וישוקמו רצועות הדרכים לאחר השלמת הסלילה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	(2) 13	2	70	(1) 70	%	10%	80%	400	100	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	2	70	(1) 70	%	10%	80%	400	101	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	2	70	(1) 70	%	10%	80%	412	102	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	3	70	(1) 70	%	10%	90%	458	103	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	3	70	(1) 70	%	10%	80%	458	104	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	12	70	(1) 70	%	10%	80%	(4) 2405	105	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	3	70	(1) 70	%	10%	80%	458	106	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	3	70	(1) 70	%	10%	85%	458	107	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	4	70	(1) 70	%	10%	80%	(5) 822	108	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	5	70	(1) 70	%	10%	80%	(4) 962	109	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	5	70	(1) 70	%	10%	92%	(4) 876	110	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	4	70	(1) 70	%	10%	92%	(4) 744	111	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	3	70	(1) 70	%	10%	90%	(6) 507	112	מגורים א'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	4	1	(2) 13	3	70	(1) 70	%	10%	90%	(7) 507		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתחת לפני הקרקע במסגרת שטחי שרות תת קרקעים לצורכי חניה ואחסנה.

(2) מעל הכניסה הקבעת.

(3) או כפי שקיים או כפי שמסומן בתשריט הקטן מביניהם.

(4) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש עד 300 מר.

(5) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש עד 300.

(6) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש עד 250 מר.

(7) במקרה של חלוקת משנה גודל מגרש עד 250.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	חניה
	א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.1.2	תשתיות
	כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. ביוב 1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. מים אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תיקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"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. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
6.1.3	ניהול מי נגר
	בתחום מגרשי המגורים ישמר שטח של 15% משטח המגרש לצורך החדרת נגר עילי. שטחים פתוחים תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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



הוראות תכנוניות	6.1
ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הטבע והגנים ורשות הניקוז האזורית, והסדרת הניקוז בהתאם עד לנחל עירון. ב. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע. ג. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (קנ"מ 1: 100/1: 250) שתכלול את: המפלסים הסופיים של הקרקע, פתרון חניה מתוכנן הכניסות אליו והיציאות ממנו, חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות פתרון ניקוז נגר עילי מיקום הבינוי, פרישת קירות תומכים, מסלעות ושפכי עפר וגובהם העליון, תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, מערכות שבילים ודרכים. הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו/ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת, הפתרון המוצע לשכונה יהיה לאתרים המאושרים ע"י משרד להגנת הסביבה. ה. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך. ו. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית הוא קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה. **תנאים להיתרי בניה באזורי המגורים: א. היתרי בניה למגורים יתאפשרו מכל תכנית זו רק לאחר השלמת הפקעת כל שטחי הציבור בתחום התכנית. ב. היתר בניה למגורים יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש. ג. יותר להקים בנין אחד על כל מגרש. ד. על אף סעיף קטן ג במגרשים שגודלם מעל 700 מ"ר יותר להקים שני בניינים כאשר המרחק ביניהם לא יקטן מ 6 מ'. ה. בבניה מעורבת של עסקים ומגורים יחויב כל שימוש בכניסה חניה ומחסנים נפרדים. ו. תנאי לביצוע התכנית בשטחי פיתוח חדשים ביעוד מגורים תחילת ביצוע הקמת המפג"ש. ז. בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות אישור גמר למבנה בסלילת דרך עד למגרש מבקש ההיתר ועל חשבונו הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר הסלילה תכלול התקנת תיעול מי גשם כדרוש לניקוז הדרך.	

6.3

אדריכלות

6.3.1

1. סידורי 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.
2. במידה ושיפוע הקרקע עולה על 20% תותר הקמת קומת יישור בגובה של עד 2.5 מ' (תותר הגדלת שטחי שרות לצורך חניה תת קרקעית בלבד).

הפקעות ו/או רישום

6.3.2

- השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.
- השטחים המיועדים כשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מיועד להפקעה לפי סעיפים 188-189 לחוק. השטח יופקע וירשם ע"ש הרשות המקומית.

חלוקה ו/או רישום

6.3.3

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה, אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כנדרש בחוק.
- ב. החלוקה המסומנת בתשריט המצב המוצע/נספח הבינוי הנה עקרונית ומנחה בלבד.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. בתשריטים לצורכי רישום אשר יוכנו יתקבל מענה לחלקים שהם בבעלות המדינה באופן יחסי במתחם
- ה. אישור תשריט חלוקה תואם לתוכנית וכן אישור תשריט לצורכי רישום

חשמל

6.3.4

- מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

6.3

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

חיזוק מבנים, תמא / 38

6.3.5

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

(1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

(2) 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 עפ"י תמ"א/ 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

פסולת בניין

6.3.6

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם

6.3

לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:

- 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- 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.
2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
 - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
 - 3.2 בהעדר איזון -
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
 - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. ביצוע תשתיות 2. הוצאת היתרים	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים הוראה מנחה