

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

27.12.2011

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' מש/1-7/1/229

שם תוכנית: הרחבת שכונת מגורים לכיוון דרך 5614

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מזרח השרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="227 987 768 1262"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון</p> <p>תכנית מס' 1/229/1-7/1/229</p> <p>הועדה המקומית בשיבתה מס' 20080002</p> <p>מיום 24/12/11 החליטה להמליץ על</p> <p>הפקדת התכנית הנקובה לעיל</p> <p>מתנדס הועדה יו"ר הועדה</p> </div>	<div data-bbox="784 941 1238 1285"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 1/229/1-7/1/229</p> <p>התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק</p> <p>מתאריך 20/12/11</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית יזומה על ידי בעלי הקרקע המקוריים במטרה להקטנת קו הבנין מ 30 מ' ל 8 מ' (בהתאם לתכנית מתאר מוצעת בקלנסואה) ובקוונה לקבל בחזרה הפקעות מעל 40% אשר הופקעו בזמן אישור תוכנית קודמת, בו זמנית מציעה תוכנית זו שינוי יעוד מ ש.צ.פ. למגורים א'

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הרחבת שכונת מגורים לכיוון דרך 5614</p> <p>מש/1-7 / 229 / 1</p> <p>מספר התוכנית :</p> <p>35.308 ד'</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>3 מספר מהדורה בשלב</p> <p>11.11.2011 תאריך עדיכון המהדורה</p> <p>תוכנית מפורטת</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>ועדה מחוזית</p> <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>ללא איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.1</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>1.2</p> <p>מהדורות</p> <p>1.3</p> <p>סיווג התוכנית</p> <p>1.4</p>	<p>שם התוכנית :</p> <p>מספר התוכנית :</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדיכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>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>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>י</p> <p>י</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי : מזרח השרון

קואורדינטה X : 198900
קואורדינטה Y : 688200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית : רשות מקומית : עיריית קלנסואה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ישוב : קלנסואה
שכונה : מזרחית
רחוב : ראשי**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7861	• מוסדר	• חלק מהגוש		9,14,16,33,42,43,44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/644/5	• שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי ביחס שימושים ותכליות • בייעודים מסוימים • כפיפות ביחס זכויות והוראות בניה. 	1677	3/12/1970
הצ/1248/ב	• שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות לעניין שימושים ותכליות • שינוי ביחס זכויות והוראות בניה 	4386	25/5/1983
מש/7-1/62 א	שינוי	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי ביחס שימושים ותכליות • בייעודים מסוימים • כפיפות ביחס זכויות והוראות בניה. 		28/2/1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תיאור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' עלי נאטור	1.02.2008	ל"ר	21	ל"ר	• מחייב	חוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' עלי נאטור	1.02.2008	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	רשות תיקון	שייד יוסף מודר	04.09.2009	2	9 ע"י בחוברת התחניות	1:250	מחייב	נספח ניקון
	מע"צ	גילאל מנסור	03.10.2009	1	ל"ר	1:1250	מחייב לנושא תגישות למגורשים	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשייטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית												
1.8.1												
נוש' תל"ת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
7861/42		050541506			ת.ד. 40640	2315			035236744	54429352	אבו שאח נאזי	פרטי
7861/43				09-8783489	ת.ד. 40640	2450			54429352	54429352	סאלח עבד אלחי מתאני	פרטי
7861				0524717152	ת.ד. 40640	2443			55220446	55220446	קשקוש עבד אלנבאר מתאני	פרטי
7861				052388553	ת.ד. 40640	2171			052523396	052523396	חאגי מוסטפא ראבוסי	פרטי
7861/14				0528781571	ת.ד. 40640	2173			050640150	050640150	יוסף עבד אלטיף מתאני	פרטי
7861/14				0577706179	ת.ד. 40640	797			035230358	035230358	לדאוי רבחי פאלח אחמד	פרטי
7861/42				0578330110	ת.ד. 40640	2484			035601111	035601111	ג'ויסי מוחמד סלים	פרטי
7861/44				0505517250	40640	382			035240068	035240068	נאטור פארס ע. חמיד	פרטי
7861/44				0526512517	ת.ד. 40640	2162			054829650	054829650	מתאני אנרהדים	פרטי

1.8.2 יום במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				40640		שם תאגיד / שם מקומית	035236744	אבו שאח נאזי		• בעלים
				40640		שם תאגיד / שם מקומית	54429352	סאלח עבד אלחי מתאני		• בעלים
				40640		שם תאגיד / שם מקומית	55220446	קשקוש עבד אלנבאר מתאני		• בעלים
				40640		שם תאגיד / שם מקומית	052523396	חאגי מוסטפא ראבוסי		• בעלים
				40640		שם תאגיד / שם מקומית	050640150	יוסף עבד אלטיף		• בעלים

22/11/2011

עמוד 7 מתוך 21

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית מזרח השרון-קלנסאווה
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית מחוז המרכז-רמלה

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**

הרחבת שכונת מגורים לכיוון דרך 5614

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קו הבנין מ 30 מ' ל 8 מ' מערבה ודרומה לכביש מס' 5614.
2. שינוי יעוד מ ש.צ.פ. ל מגורים א', דרך משולבת, שביל ומשרדים.
3. תוספת 87 יח"ד, סה"כ 132 יח"ד.
4. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 35.308 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,270	+12,167	8,103	מ"ר	מגורים
		132	87	45	מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
		112	+112	0	מ"ר	מסחר
		136	+136	0	מ"ר	משרדים
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
דרכים	101	
ש.צ.פ.	201	
מגורים א'	1-6	
מגורים ב'	7-25	
שביל	501	
משרדים	301	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים	
4.1.2 הוראות	
א.	<p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה.</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, ולפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>

4.2 שם ייעוד: מגורים ב'	
4.2.1 שימושים	
א. מגורים	
4.2.2 הוראות	
א.	<p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה.</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, ולפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב.	תותר הקמת 2 מבנים על כל המגרשים בתנאי שמירת רוחק של 6.0 מ' בין המבנים

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	בהתאם לתכנית המאושרת לדרך 5614
ב.	
4.3.2	הוראות
א.	<u>לא תותר כל נגישות מדרך מס' 5614 למגרשים שלאורכה לרבות לשצ"פ.</u>
ב.	הוראות לדרך 5614 בהתאם לתכנית מאושרת
ג.	קו בניין לכיוון מערב הוקטן מ-65 מ' ל-23 מ' מציר הדרך (8 מ' מקצה הדרך)

4.4	שם ייעוד: שביל
4.4.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב
ב.	תנועת הולכי רגל
ג.	תשתיות עירוניות
ד.	גינון ופיתוח
4.4.2	הוראות
א.	פיתוח סביבתי- עבודות גינון ופיתוח בשטחי השבילים הם ע"פ שיקול דעתה של העירייה כחלק מפיתוח השכונה.
ב.	תשתיות עירוניות- תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

4.5	שם ייעוד: שצ"פ
4.5.1	שימושים
ה.	לפי תכנית מאושרת
4.5.2	הוראות
ג.	לפי תכנית מאושרת.
ד.	מאחר והשצ"פ בתחום קו בניין לדרך 5614, לא ניתן לבנות על ובתת הקרקע.

4.6	שם ייעוד: דרכים משולבות
4.6.1	שימושים
א.	תנועת כלי רכב והולכי רגל
ב.	עבודות גינון ופיתוח
ג.	תשתית עירונית
ד.	ריהוט ותאורת רחוב
4.6.2	הוראות
א.	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.

שם ייעוד: משרדים		4.7
שימושים		4.7.1
חזית מסחרית בקומת הקרקע.		א.
משרדים לבעלי מקצועות חופשיים		ב.
הוראות		4.7.2
מסחר	כל שימושי המסחר יותרו בתנאי שלא יהוו מטרד רציני לסביבה עפ"י שיקולה של הועדה המקומית.	א.
חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בלבד, ולא יוצא היתר ללא מתן מענה לחניה בתחום המגרש.	ב.
סטייה ניכרת	סך השטח הכולל לא יגדל מעבר לקיים, תוספת קומות, הקטנת קווי הבניין או שימוש חורג למטרות אחרות, יהו סטייה ניכרת	ג.
תכנית בנוי ופיתוח	1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה. 2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, ולפי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.	ד.
עיצוב אדריכלי	הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעיצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.	ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מאושר-ע"ם : ממ/644/5 תצ/1248/ב מש/1-7/62

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסיות (%)	צמחייה (מטר)	מספר יח"י	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מנורה/מנורה (מ"ר)	מס' תחש	יעוד
			מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת						מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת					
4	3	3	מרחק לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת
4	3	3	מרחק לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת	מרחק לקניסה הקובעת

תוטר תקנות 2 מבנים על מנורשים ששטחם מעל 600 מ"ר בונאי שמירת רוחק של 6.0 מ'

5.1 טבלת זכויות והולאות בניה – מעב מוצע

מספר	קווי בנין (מטר)		מרחק מקומו	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכשיר (%)	אמצעות (ח"ד לזכום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מוצרי מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	צד-צד	צד-צד								מתחת לכניסה	מעל לכניסה				מתחת לכניסה	מעל לכניסה	
3	3	3	קדמי	3	11 מ'.	40%	6	3	90%	360 מ"ר	15%	60 מ"ר	300 מ"ר	75%	400	1-6	מגורים א'
4	3	3	לפני התשריט	3	11 מ'.	40%	8	6	105%	630 מ"ר	15%	90 מ"ר	300 מ"ר	90%	600	7-25	מגורים ב'
2.85	5.60	1.50	8.40	3	9.0 מ'.	23.31%			46.6%	247.91 מ"ר	2.25%	2.25	23.30%	532	301	משרדים	

חערה : קו בנין למבנים קיימים הוא בהתאם לקיים ולכליה חדשה קו המניין יהיה בהתאם למניין פלוח הזכויות.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי הצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת הצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. לא יוצא היתר בניה בתחום המגורים, אלא לאחר בדיקת הצורך במיגון אקוסטי ביחס לדרך מס' 5614.
- ה. היתר הבניה יכלול פתרונות אקוסטיים הנותנים מענה למסקנות הבדיקה האמורה.
- ו. לא יינתן טופס 4 טרם השלמת ביצוע המיגון האקוסטי הכלול בהיתר הבניה.

6.2. ניקוז

1. הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז המצורף והמאושר ע"י רשות הניקוז.
2. הוראות לניקוז המגרש:
- א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד')
- ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח הנגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. "(סעיף 23.3.1)
- ג. מוצעת תעלת ניקוז בתחום השצ"פ ע"פ נספח הניקוז המחייב, לכן יש לנקז את כל המגרשים הצמודים אל כיוון תעלה זו.

6.3 ביוב

- א. כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.
- ב. לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הפעלת מיתקן הביוב שישרת את הישוב כפתרון קצה.

6.4 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 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.
- 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).
2. היתר שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.

6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התכנית.

6.6 פסולת בניה

- א. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)-התשנ"ט, 1998
- ב. תכנית הבנוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- ג. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגה"ס ובהתאם לכל דין.
- ד. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר הטמנה לוועדה המקומית.

6.7 דרכים וחניות

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.
- ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ג. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ד. בכביש 5614 קו הבניין הינו מציר הדרך ובשאר הדרכים קו הבניין הוא מדופן הדרך.

6.8 הוראות בנושא חשמל

א. 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 לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

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

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.

6.9 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

⁽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.

6.10 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.

6.11 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 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.
- 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 והאביזורים 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.

6.12 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.




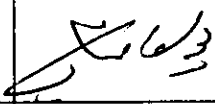
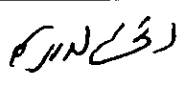
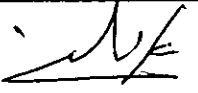
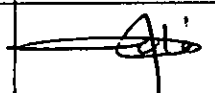
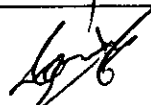
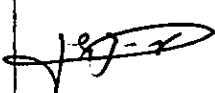



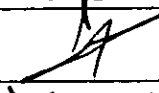
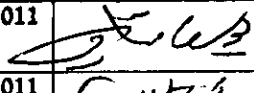
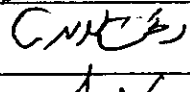
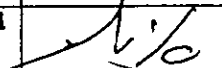
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


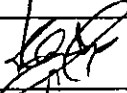
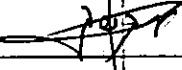
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התוכנית	
2	אישור תשריט חלוקה	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.11.2011			035236744	גאזי אבו שאח (בשם כל הבעלים)	מגיש התוכנית
22.11.2011			035601111	גיוסי מוחמד סלים	2
22.11.2011			052523396	חגי מוסטפא אחמד ראבוס	3
22.11.2011			050640150	יוסף עבד אלטיף מתאני	4
22.11.2011			035230358	לדאוי פאלח אחמד	5
22.11.2011			054829650	מתאני אברהים ע. חלים	6
22.11.2011			035240068	נאטור פארס ע. חמיד	7
22.11.2011			54429352	סאלח עבדאלח מתאני	8
22.11.2011			55220446	קשקוש עבד אלגיבאר	9
22.11.2011			035236744	גאזי אבו שאח (בשם כל הבעלים)	יזם במפעל (אם רלבנטי)
22.11.2011			035236744	גאזי אבו שאח (בשם כל הבעלים)	בעלי עניין בקרקע
22.11.2011			035601111	גיוסי מוחמד סלים	2
22.11.2011			052523396	חגי מוסטפא אחמד ראבוס	3
22.11.2011			050640150	יוסף עבד אלטיף מתאני	4
22.11.2011			035230358	לדאוי פאלח אחמד	5
22.11.2011			054829650	מתאני אברהים ע. חלים	6

22.11.2011			035240068	נאטור פארס ע. חמיד	7
22.11.2011			54429352	סאלח עבדאלח מתאני	8
22.11.2011			55220446	קשקוש אלגיבאר עבד	9
22.11.2011	עלי נאטור מרכז מתכנן ערים 052-4743702		059434829	אדרי עלי נאטור	עורך התכנית