

4019507

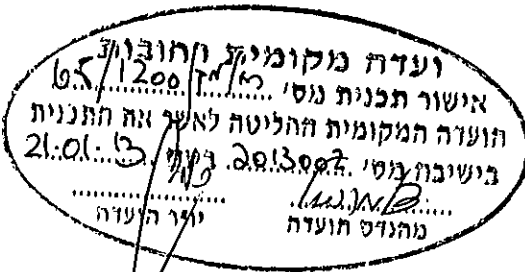
עיריית רחובות
מינהל התכנון
10-02-2013
נתקבל
תכנון בנין ערים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	הוראות התוכנית
12.03.2013	
נתקבל תיק מס'	תוכנית מס' רח/מק/68/1200
	מסחר ומגורים "ברכת הארץ", רחובות

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רחובות
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית רחובות אישור תכנית מס' 68/1200 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 755.3.2013 מנהלס חועדה</p>	

דברי הסבר לתוכנית

1. חבי "ברכת הארץ" מבקשת להוסיף יחיד שמותרים עפ"י תב"ע ולפיכך מבקשת להרוס מבנה מסחרי קיים ועובד ובמקומו לבנות מבנה חדש ומודרני שמאפשר שילוב של מגורים ומסחר.
2. התוכנית מתבססת על הוראותיה של תכנית מתאר מפורטת מסי רח/1200.
3. התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מסחר ומגורים "ברכת הארץ", רחובות	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רח/מק/1200/68	מספר התוכנית	
2.270 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
27/01/2013	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מקומית.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62 א(א) סעיף קטן 1, 4, 5, 6, 8, 9	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• איחוד וחלוקה ללא הסכמה של כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

רחובות	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
183,000	קואורדינאטה X	
644,000	קואורדינאטה Y	
בין הרחובות זכריה מדאר וכובשי החרמון.		1.5.2 תיאור מקום
רחובות	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
רחובות	נפה	
רחובות	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
...	שכונה	
רח' כובשי החרמון	רחוב	
10	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3705	מוסדר	חלק מהגוש	643,637	644

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רח/136/4	9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רח/136/4 א	שינוי	על תכנית זו יחולו הוראות התכניות רח/1200 ו- רח/א/136/4 במידה ולא שוננו בתכנית זו.	3568	03/07/1988
רח/1200	שינוי		3799	14/09/1990
רח/במ/2104 א	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכנית זו.	4284	16/02/1995
רח/2000/ב1	כפיפות		4412	28/05/1996
רח/2000/ג2	כפיפות		5986	11/08/2009
רח/מק/2000/ג3	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תמא/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	6126	18/08/2010
תמ"א/2/4	כפיפות		4525	25/05/1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		11		15/02/2010	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	15/02/2010	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250		1	15/02/2010	ישראל מסילטי	ועדה מקומית	
נספח תנועה	מנחה	1: 250		1	15/02/2010	אלכס רבין	ועדה מקומית	
טבלאות איזון	מחייב					אוהד דנוס	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מסי תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ברכת הארץ	ח.פ. 511601213	רח' שלמה המלך 17, בני ברק	03-6770775	לי"ר	03-6770775	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מסי תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	ברכת הארץ	ח.פ. 511601213	רח' שלמה המלך 17, בני ברק	03-6770775	לי"ר	03-6770775	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית רחובות		רח' ביילי 2, רחובות	08-9392222	לי"ר	08-9392261	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מסי תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
מודד	מודד	לי"ר	986	לי"ר	לי"ר	טורעאן	לי"ר	054-2279494	לי"ר	adave@bezeqint.net
תנועה	מהנדס תנועה	303656227	73642	דרך הנדסה בע"מ	לי"ר	רח' לוטוס 58, אשקלון 78732	077-2121104	052-8212139	077-2121105	t@alexrabin.com
שמאות	שמאי	לי"ר	412	דנוס-כהן שמאי מקרקעין בע"מ	513770834	רח' סמדר 26, ר"ג 52596	03-7528322	054-4749674	לי"ר	ohad@danco.co.il

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

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מסחרי משולב עם מגורים ע"י הסדרת צורה וגודל המגרש המאושר, זכויות הבנייה ושינוי קווי בנין וכן שינויים בהוראות התוכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) (1).
2. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-17 ל-23 יחיד לפי סעיף 62א(א) (8).
3. העברת שטח משרדים למסחר לפי סעיף 62א(א) (6).
4. הוספת 16% לשטח בניה למגורים (6% + 5% + 2*5%) לפי סעיף 62א(א) (9).
5. שינוי הוראות בניה: הוספת 5 קומות לפי סעיף 62א(א) (5).
6. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4).
7. קביעת קווי בנין למרפסות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.270 ד'

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		938	+375	563	מ"ר	מסחר
		0	-375	375	מ"ר	משרדים
		1988	+300	1688	מ"ר	מגורים
		23	+6	17	יח"ד	
12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד		276	+72	204	מ"ר	מרפסות מקורות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח		
						מסחר	9
						דרך מאושרת	1

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
82.64%	1876 ⁽¹⁾	מסחר		82.64%	1876 ⁽¹⁾	מסחר (*)
17.36%	394	דרך מאושרת		17.36%	394	דרך מאושרת (*)
100%	2270	סה"כ		100%	2270	סה"כ

(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת
(1) שטח עפ"י חלוקת המודד.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים

בהתאם להנחיות ליעוד שטח "מסחר" בתוכנית מס' רח/1200 בתוקף.

4.1.2 הוראות

- כניסה לחלק המסחרי של הבנין תהיה מנותקת מואת של המגורים בהפרדה מוחלטת כולל גישה לתניה.
- הבנין יהיה בנוי מקומות עמודים, 2 קומות מסחר ו-8 קומות מגורים.
- מרתף יבנה ב-2 קומות עם כניסות נפרדות - אחת לדירי הבנין והשנייה - ללקוחות של המבנה המסחרי.
- פריקה וטעינה של המבנה המסחרי ימוקם במפלס הרחוב.
- חומרי גמר יהיו בהתאם לאישור מהנדס הועדה.
- פתרון גינון/ חצר משחקים עבור דירות המגורים יהיה על גג המסחר, מילוי אדמה כ-1מ' עבור גינון וכמו כן בנג הדוחסן. ניקוז השטחים הנ"ל יתבצע ע"י צנרת סמויה ויועבר אל מערכת תיעול העירונית.
- יותר הקמת חדר אשפה/קרטונים סגור בקו בנין צידי אחורי.
- יותר הקמת מחסן בקו בניה צידי/אחורי 0.

4.2 דרך

4.2.1 שימושים

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעיריית רחובות, חניות, ריהוט רחוב, גינון וכו'.

4.2.2 הוראות

רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' יח"ד	צפיפות (י"ח"ד לדונם)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי למזרח	קדמי לצפון	צדדי- מערב	צדדי- דרום
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מסחר	9	1876	מסחר	938	375 ⁽²⁾	-	(3)	5739 ⁽⁶⁾	23	12.26	306%	46%	43	2	8	5	5 ⁽¹⁾
			מגורים	1988 ^(5/4)	2438 ⁽²⁾	-	(3)										

הערות:

- (1) תותר הקמת חדר אשפה/קרטונים סגור בקו בנין צדדי מערבי וצדדי דרומי 0 בהתאם למסומן בתשריט.
(2) עפ"י פרוטוקול שטחי שרות מ- 23.7.03 ומ- 15.02.11.
(3) עפ"י רח/2000/ב/1.
(4) ניתן יהיה לבנות מרפסות מקורות לכל יח"ד בשטח של 12 מ"ר עפ"י רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3. מרפסות אלו לא תיסגרנה בכל דרך שהיא ולא ניתן יהיה להעביר שטחים בין שטח המרפסות המקורות לשטחי הדירות. העברת שטחים תחשב כסטייה ניכרת.
(5) מותרת הבניה על הגג בהתאם לתכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.
(6) סה"כ שטחי בניה אינם כוללים מרתפים, מרפסות מקורות ובנייה על הגג.

5.2 מצב קיים ע"פ תכנית מס' רח/1200

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' יח"ד	מס' יח"ד מקסימלי לחלקה/לדונם	אחוזי בניה כוללים (%)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי מזרחי	קדמי צפוני	צדדי- מערבי	צדדי- דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מסחרי	9	1876	מסחר	563	30%	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
			משרדים	375	20%	(2)	(1)	9 לדונם	-	-	-	1	10	8	10	8
			מגורים	1688	90%	-	-	17	-	-	-	3	-	-	-	-
			סה"כ	2626	140%	-	-	17	140%	-	-	5 ⁽¹⁾	-	-	-	-

הערות: הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, לכל המבנים ניתן יהיה לבנות מרתף לחניה, מקלט ושרותים מכניים. שטח מרתף זה לא יכלל באחוזי הבניה. הגישה לחניה – מעורף המגרש.

- (1) עפ"י פרוטוקול שטחי שירות מ- 23.7.03 ומ- 15.02.11 ועפ"י רח/2000/ב/1.
(2) עפ"י רח/2000/ב/1.
(3) מותרת הבניה על הגג בהתאם לתכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.

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

- 6.1.1 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגבי מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
- 6.1.2 לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדן עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
- 6.1.3 תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית רחובות בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה לכריתה/העתקת עצים בוגרים כמסומן בתשריט יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית הכוללת מתקני משחק לפעולות ע"ג קומת הגג של המבנה המסחרי.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תוכנית איטום לגג זה לאישור מנהל ההנדסה.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה תוכנית גינון ע"ג מצעים מנותקים לאישור אגף גנים.

6.2 חניה

- 6.2.1 במגרש תסודר חניה בהתאם לטבלת מאזן חניה שבנספח התנועה המלווה כחלק בלתי נפרד מתכנית זו ובכל מקרה לא פחות מהקבוע בתקן המאושר.
- 6.2.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה מלא בתחום המגרש בהתאם לטבלת מאזן חניה מאושרת ע"י מהנדס העיר. פתרון חניית האורחים יהיה בתחום המגרש. הסדרי הכניסה והיציאה למגרש וממנו יהיה באישור מהנדס העיר.

6.3 מרתפים

תותר בניית מרתף לבנין. הוראות הבניה כמפורט לעיל. השימושים המותרים יהיו בהתאם להוראות תכנית רח/2000/ב/1.

6.4 הוצאות התכנית

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר – אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(21) לחוק.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

6.5 תכנית פיתוח

- כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
- 6.5.1 פיתוח המדרכה הגובלת.
- 6.5.2 פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
- 6.5.3 פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
- 6.5.4 פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- 6.5.5 פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת – קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסילוק אשפה.
- 6.5.6 לא ינתן היתר בניה אלא אם יוצג בשטח התכנית פתרון לניקוז מי נגר עילי.
- 6.5.7 מי נגר מתחום מרפסת/חצר בגג קומת המסחר יעברו לתוך מערכת התיעול העירונית.
- 6.5.8 תוצג הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכת הביוב.
- 6.5.9 יוצגו פתרונות למניעת אפשרות של כניסת מזהמים אל מערכת הניקוז.

6.6 ניקוז

- 6.6.1. במגרשים בהם ישנם פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 6.6.2. יינתן העברת מי נגר עילי מתחומי המגרש והמבנה לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- 6.6.3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

6.8 הריסת מבנים

המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר בניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו.

6.9 הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4

- 6.8.1 על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 6.8.2 הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
- 6.8.3 הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
- 6.8.4 תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.8.5 אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.

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

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.11 היטל השבחה

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

6.12 שמירה על עצים בוגרים

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור בתשריט מלבד אישור מהנדס הועדה בתיאום פקיד יערות.
- ב. תותר העתקת עצים בוגרים בתיאום מיקום העתקם עם מהנדס הועדה ובתיאום פקיד יערות.

6.13 בניה ירוקה

- א. בקשה להיתר בניה מתוקף תכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
		מספר תאגיד:	
שם: ישראל מסילטי	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
		מספר תאגיד: ת.ז. 22166508	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע (בעל הקרקע)
		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע (בעל הקרקע)
		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע (בעל הקרקע)
		מספר תאגיד:	