

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0283796

שינוי קווי בניין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס': 403-0283796
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 5/2016 ביום 28/12/16
 יו"ר הועדה
 הממונת על המחוז

הועדה המקומית אל-טירה
 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيرة
 2016-12-28

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0283796

שינוי קווי בניין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס': 403-0283796
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 5/2016 ביום 28/12/16
 יו"ר הועדה
 הממונת על המחוז

הועדה המקומית אל-טירה
 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيرة
 2016-12-28

דברי הסבר לתכנית

החלקה קימת בתחום תכנית מס' טר/1226/1/א אזור מגורים ג.
מוצע:
- שינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

דברי הסבר לתכנית

החלקה קימת בתחום תכנית מס' טר/1226/1 אזור מגורים ג.
מוצע:
- שינוי קווי בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין
		מספר התכנית	403-0283796
1.2	שטח התכנית		0.813 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין
		מספר התכנית	403-0283796
1.2	שטח התכנית		0.813 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
	קואורדינאטה X	196240
	קואורדינאטה Y	681660

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		74

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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
	קואורדינטה X	196240
	קואורדינטה Y	681660

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		74

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/08/1988	3030	3576	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית טר/1226/1 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' טר/1226/1 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	טר/1226/1 א

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/08/1988	3030	3576	תכנית זו משנה את יעוד בתכנית טר/1226/1 א וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' טר/1226/1 א (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	טר/1226/1 א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפזו מרעי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עבד אל חפזו מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/10/2016	עבד אל חפזו מרעי	09/10/2016		כן
חניה	מנחה	1:250	1	09/10/2016	עבד אל חפזו מרעי	09/10/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/10/2016	עבד אל חפזו מרעי	09/10/2016		לא

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

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אל חפיו מרעי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עבד אל חפיו מרעי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/10/2016	עבד אל חפיו מרעי	09/10/2016		כן
חניה	מנחה	1:250	1	09/10/2016	עבד אל חפיו מרעי	09/10/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/10/2016	עבד אל חפיו מרעי	09/10/2016		לא

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
	פרטי	ריס סמארה			טירה	(1)		09-7939022		amirsamara office@gma il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה רח' עלי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ריס סמארה			טירה	(1)		09-7939022		amirsamaraoffice@ gmail.com

(1) כתובת: טירה רח' עלי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפז מרעי	116406		קלנסווה	(1)	2	09-8780641	09-8780641	abdemari@ya hoo.it
	מודד	אדהם סולטאן	1208	ב.ס. מהנדסים	טירה	(2)		09-7936004		adham@bsen g.co.il

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
	פרטי	ריים סמארה			טירה	(1)		09-7939022		amirsamara office@gma il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה רח' עלי.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ריים סמארה			טירה	(1)		09-7939022		amirsamaraoffice@ gmail.com

(1) כתובת: טירה רח' עלי.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבד אל חפז מרעי	116406		קלנסווה	(1)	2	09-8780641	09-8780641	abdemari@ya hoo.it
	מודד	אדהם סולטאן	1208	ב.ס. מהנדסים	טירה	(2)		09-7936004		adham@bsen g.co.il

תכנית מס' 403-0283796 - שם התכנית: שינוי קווי בניין

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: טירה.

מועד הפקה: 20:46 09/10/2016 - עמוד 8 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 2

תכנית מס' 403-0283796 - שם התכנית: שינוי קווי בניין

(1) כתובת: קלנסווה ת.ד. 2541.

(2) כתובת: טירה.

מועד הפקה: 20:46 09/10/2016 - עמוד 8 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 2

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בקווי בניין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.813			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6	מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע מס' טר/1226/1 א
מגורים (מ"ר)	מ"ר	854		854	מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע מס' טר/1226/1 א

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	813	100
סה"כ	813	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	813.19	100
סה"כ	813.19	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	9.14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.813			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6		6	מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע מס' טר/1226/1 א
מגורים (מ"ר)	מ"ר	854		854	מצ"ב מאושר עפ"י תב"ע מס' טר/1226/1 א

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	813	100
סה"כ	813	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	813.19	100
סה"כ	813.19	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	9.14

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי הבניה תהיה מחומרים קשיחים	א

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי הבניה תהיה מחומרים קשיחים	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	(1)	6	(1) 40	(1)	(1)	(1)	(1) 854	813	1		1 מגורים בי		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי המאושר בתכנית מס' טב/1226/1 א.
- (2) 3 קומות או 3 קומות על עמודים מפולשת.
- (3) כמצוין בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	(1)	6	(1) 40	(1)	(1)	(1)	(1) 854	813	1		1 מגורים בי		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי המאושר בתכנית מס' טב/1226/1 א.
- (2) 3 קומות או 3 קומות על עמודים מפולשת.
- (3) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<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 ליעודו החדש של המבנה.</p> <p>3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 6 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>
6.4	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6. הוראות נוספות	
6.1	עתיקות
	ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.2	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
6.3	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<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 1 לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 6 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>
6.4	פסולת בניין
	באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד איכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.6</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>ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/4/ב/34</p> <p>לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.7</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 קווי 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 סולריים), 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 align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א-בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב-בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג-הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.6</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>ג. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/4/ב/34</p> <p>לפחות 25% משטח תא שטח 1 ישאר טבעי, או שהכיסוי בו ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.</p> <p>לצורך זה יש לפעול באמצעות הטכנולוגיים כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.7</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 קווי 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 סולריים), 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 align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א-בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב-בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג-הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	

6.9 היטל השבחה	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

6.9 היטל השבחה	
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

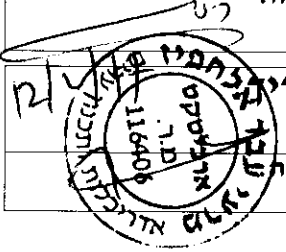
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

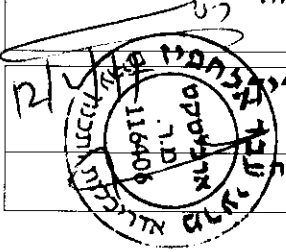
7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: רים שמארה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רים שמארה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: עבד אל חפיו מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:



8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: רים שמארה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רים שמארה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:
עורך התכנית	שם: עבד אל חפיו מרעי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:



לוח אזוריים לתכנית מספר טר/1226+א

האזור	צבע האזור	מבני מרם שטח המגרש ב-מ"ר	רוחב חזית מיבנימאלי	מס' הקומות	מס' יח' דיור	מקסימום שטח בניה ב-% כולל מרפסות וחדרי מדרגות	קרי בבין צודדי	קרי בבין אחודי	תנאים מיוחדים/ הקלות
מגורים ג'	צהוב	מ-400 עד 599	18 או המסומן בתשריט	3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת	יחידה לקומה סה"כ 3 יח' דיור	30% לקומה סה"כ 90% לכל הקומות	3	5	קרי בבין לבניינים קיימים לפי המצב הקיים. כל תוספת חדשה תהיה לפי תקנות תכנית זו
מגורים ג'	צהוב	מעל 600 מ"ר	20 מ"ר או המסומן בתשריט	כ ז " ל	2 יחידות דיור לקומה סה"כ 6 יחידות דיור	35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות	3	5	אחוד וחלוקה שלא בהסכמה יהי"ד לפי איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה 1965.
בנייני ציבור	חום תחום בחום כהה	הכל לפי אישור	הועדה המקומית.					3	קו בבין במגרשים פנימאיים כמסומן בתשריט.
צבורי פתוח	ירוק	הכל לפי אישור	הועדה המקומית.						

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובינה
 אל-סידרה
 מס' תכנית: 1226/א
 תאריך: 6/8/1981
 יושב ראש הועדה: *[Signature]*
 מנהל הועדה: *[Signature]*

מועד תפוקה: 09/10/2016 עמוד 17 מתוך 17 - מנה תדפיס חוזאות

תכנית מס': 403-0283796 - שם התכנית: שני קווי בנין

לוח אזוריים לתכנית מספר טר/1226+א

האזור	צבע האזור	מבני מרם שטח המגרש ב-מ"ר	רוחב חזית מיבנימאלי	מס' הקומות	מס' יח' דיור	מקסימום שטח בניה ב-% כולל מרפסות וחדרי מדרגות	קרי בבין צודדי	קרי בבין אחודי	תנאים מיוחדים/ הקלות
מגורים ג'	צהוב	מ-400 עד 599	18 או המסומן בתשריט	3 קומות או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת	יחידה לקומה סה"כ 3 יח' דיור	30% לקומה סה"כ 90% לכל הקומות	3	5	קרי בבין לבניינים קיימים לפי המצב הקיים. כל תוספת חדשה תהיה לפי תקנות תכנית זו
מגורים ג'	צהוב	מעל 600 מ"ר	20 מ"ר או המסומן בתשריט	כ"ב"ל	2 יחידות דיור לקומה סה"כ 6 יחידות דיור	35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות	3	5	אחוד וחלוקה שלא בהסכמה יהי"ד לפי איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה 1965.
בנייני ציבור	חום תחום בחום כהה	הכל לפי אישור	הועדה המקומית.					3	קו בבין במגרשים פנימאיים כמסומן בתשריט.
צבורי פתוח	ירוק	הכל לפי אישור	הועדה המקומית.						

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ובינה
 אל-סידה
 מס' תכ/1226/4
 תאריך: 6/8/1981
 יושב ראש הועדה

מועד תפוקה: 09/10/2016 עמוד 17 מתוך 17 - מנה תדפיס חוזאות

תכנית מס': 403-0283796 - שם התכנית: שני קווי בנין