

13.5.08

20. מאי ענ' גן,

2004.4.26

תאריך: מאי 1990

משרד הפנים

מחוז הצפון יעד מחוזית

05-05-2008

תפקיד

מחוז הצפון

מכהב תכnu מקומי: "מרום הגליל"

תחום שיפוט מוניציפלי: עין אלasad

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מתאר מקומית מס' 6923

שינוי תוכני של הוואי רג' בקטע שבין חלוקות 33, 38, 39, 19544, 19544, שינוי לתוכנית מתאר ג' / 5957.

1.2 מקום התוכנית:

عين אלasad

מספר גוש	39, 38, 37, 36, 33, 32	חלקות	760750	מספר מזהה:	237200	נ.צ. מרכז:
19544	109, 107, 40, 41, 132, 131, 129, 128					

1.3 שטח התוכנית:

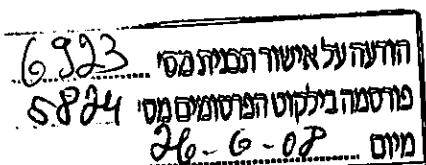
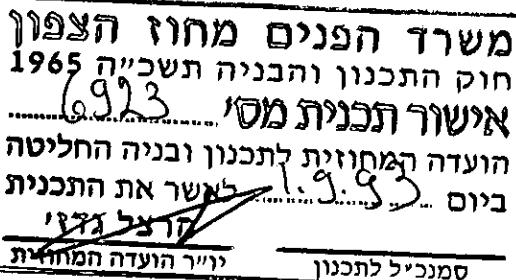
1,111 מ"ר, השטחים חושבו גרפית בעורת מחשב.

ע"פ מדידה מיום 01.05.07

מהנדס ומודד מוסמך אבוגוש זינאלדין, ר.מ. 671

טלפון: 057-4720244, נייד: 04-6781818

מגאר 14930, ת"ד 10



1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

1. סלמאן מרעי	עין אלasad
2. זיאד מרעי	עין אלasad
3. יוסף מרעי	عين إلأساد
4. מנהל מקרקעי ישראל	迮ראת עליית – מלון פלאזה – טל: 04-6558211

שם התוכנית:

1. سلماان مرعي	عين إلأساد
----------------	------------

המתכננים תכנון יעוץ וניהול פרויקטים בהנדסה אזרחית

עורץ/ מגיש התוכנית:

אינג' א. האיל

מגאר 14930, ת.ד. 10

טל: 04-6789101, פקס: 04-6784064

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

תמ"א 31 - התוכנית תואמת Tam'a 31.

יעוד הקרקע ע"פ תשריט ייעודי קרקע : כפרי פתוח.

הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות : משאבי מים, על גבול משאבי טבע.

ת.מ.מ. 2 - השטח לפי תשריט ייעודי הקרקע : שטח ישוב.

תוכנית מתאר מקומי : תוכנית זו מהויה שיוני לתוכניות ג/ 5957

בכל מקרה של סטייה בין הוראות תוכנית זו להוראותה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסכמי התוכניות:

א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחיב.

ב. תשריט בקנ"מ 500:1 - מסמך מחיב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	תיאור
הכנה	מאי 1990
עדכון 1	עדכון לפי נוהל מבנה אחיד להכנות תוכניות 17.09.05
עדכון 2	השלמת תנאים 02.04.06
עדכון 3	השלמת תנאים 27.06.07

1.8 **הגדרות ומונחים:** מושמותם של המונחים בתוכנית זו, אם לא צוין אחרת, יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 באור סימני התשריט:

מס' סימן בתשריט	תיאור הסימן
1.	גבול התוכנית
2.	גבול תוכנית קיימת/ מאושרת
3.	דרך קיימת / מאושרת
4.	שביל להולכי רגל
5.	אזור חקלאי
6.	אזור מגורי א'
7.	אזור מגורי ב'
8.	שטח ציבורי פתוח
9.	דרך לביטול
10.	מבנה/ חלק מבנה להריסה
11.	גבול חלקה או אזור
12.	גבול גוש
13.	מס' חלקה
14.	מס' גוש
15.	רוחב הדרך
16.	מספר הדרך
17.	קו בניין קדמי מינימלי

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצع		מצב קיים		יעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
14.9%	1,661	14.9%	1,661	דרך קיימות/ מאושרת
5.6%	617	4.6%	520	שביל להולכי רגל
12.2%	1,358	12.2%	1,354	אזור חקלאי
37.1%	4,128	40.0%	4,445	אזור מגורים א'
28.8%	3,201	26.9%	2,985	אזור מגורים ב'
1.4%	152	1.4%	152	שטח ציבורי פתוח
100.0%	11,117	100.0%	11,117	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית :

שינויו תוארי שביל להולכי רגל בקטוע שבין חלקות 33, 38, 39.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית :

- 1. שינוי תוארי שביל להולכי רגל ושינויו יעוד מגורים א' למגורים ב' לצורך הסזרת חוקיות למבנה קיים.

2.2.1 נתוניות כמותיות עיקריות:

מצב מוצע			מצב קיים				יעוד קרקע
סוה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	סוה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד	מספר יח"ד	מספר יח"ד	
24.75	8.25	3,715	27	8.9	4,000.5		מגורים א'
24	8	2,561	22.5	7.5	2,388		מגורים ב'

פרק 3 - הוראות התוכנית

3. רשימה התקליות ושימושים:

כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזורי הנדון לשום תכליות פרט לתוכליות המפורטות בהוראות אלה. לגבי התקליות שלא הוזכרו ברשימה זו, תחילתית הוועדה המחויזת עפ"י השואה לתוכליות המותרות באזורי הנדון במטרה להוסיף או לגרוע מהן.

אזור חקלאי:

באזור זה יותרו השימושים הבאים:

- חקלאות וחרמוות.
- מתקני השקאה, תיעול וניקוז.
- גדרות, שבילים ודרך גישה לרכיב חקלאי ברשות הפרט.

אזור מגורים א':

- באזורי זה תותר בניה למטרת מגורים בלבד.
- מבני עזר באישור הוועדה המקומית למיחסנים ומושך לפרטיים עד שתי מכוניות למגרש.

אזור מגורים ב':

באזור זה יותרו השימושים והתקליות הבאים:

- מבנים למטרת מגורים.
- מבנה עזר באישור הוועדה המקומית: מיחסנים ומושכים פרטיים עד שתי מכוניות למגרש.
- גן לפעוטים, באישור הוועדה המקומית.
- חנויות לצריכה קטנה: מכלות, ירקות, בשר, בית מרקחת, מספירה, פרחים, דברי דיסקית ומחסנים לניל'יל חלק מבניה המגורים ובאישור הוועדה המקומית.
- לא יותרו בתיק עסק אחרים, פרט למשרדים פרטיים לבני מקצועות חופשיים שימושיים במגורים באותו מגרש.

שטח ציבורי פתוח:

באזור זה יותרו השימושים והתקליות הבאים:

- גינות, חורשות וגנים ציבוריים.
- ככרות, מדרכות ושבילים להולכי רגל.
- מתקני משחקים, ספורט וنوש ברשות הציבור.
- שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- מקלטים.
- מתקנים הנדסיים.

שביל להולכי רגל:

באזור זה יותרו השימושים והתקליות הבאים:

- גינות, שבילים, מדרכות ומתקני מנוחה להולכי רגל.
- שטחי ניקוז, מיחסנים לכינוס כלי רכב, ומתקנים הנדסיים באישור הוועדה המקומית.

דרכים וחניות:

באזור זה יותרו השימוש לדרכים ציבוריות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, עגלות ואופניים, חניה ציבורית, תחנות אוטובוס ורכיב ציבורי אחר, נתיעות והשדרות, ומתקנים הנדסיים לניקוז ותיעול, תאורה ותמורה, ברשות הוועדה המקומית.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

א. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבנייה:

מרוחכים			שטח בניה מירבי	גובה בניינים מירבי	מס' מבנים דיור למגרש	גודל מגרש מיין	יעוד השטח
אחרוי	קדמי	צידי					
4	4	5 או עפ"י התשריט	150 מ"ר בקומה	עד 3 קומות ולא יותר מ- 6 מ' מכביש עליון	1	500 מ"ר	אזור מגורים א'
4	4	5 או עפ"י התשריט	80% סה"כ	עד 3 קומות ולא יותר מ- 6 מ' מכביש עליון	2 למגרש ששתוח גדול מ- 1200 מ"ר ראה גם סעיף 3.2(ב)	400 מ"ר	אזור מגורים ב'

ב. פירוט הוראות הבניה ותנאים מיוחדים באזורי השוניים:

1. אזור מגורים כלל:

- א. לא יותר מבנים ארעים.
- ב. מבני עזר ומקלטים בקוו הבניין או בקו צידי 0, מבנה משותף בהסכמה הדcken.
- ג. בניית מוסכים לפרטיים תותר בקוו בניין קדמי 0, בקוו בניין צידי 0 בהסכמה השכן ובאישור הוועדה.

2. אזור מגורים ב':

מס' יח' דיור:

באזור זה תותר בניית יחידת דיור אחת לכל מגרש, במגרשים גדולים מ- 1200 מ"ר תותר בניית שתי יח' דיור צמודות ללא תכנית חלוקה, ובכלל שיתמלו כל התנאים המפורטים בהוראות אלה. במגרש/חלוקת שנודלו מעל 1800 מ"ר תותר בניית מס' יח' דיור גדול ובכלל שיבוטחו כל התנאים המפורטים בהוראות אלה ולפי תכנית ביןין מפורטת וחלוקת למגרשים.

הקלות:

- במגרשים קיימים שגודלם فهو מ- 400 מ"ר תותר בניית מגורים בתנאי שהובטחו כל התנאים האחרים המפורטים בהוראות אלה.

בנייה קיימת:

התכנית נותנת תוקף חוקי לבניין קבוע הקיימים באזור בזמן כניסה תכנית זו לתקפה, למעט בניינים החורגים מעבר לגבול המגרש לתחום דרך מוצעת או הרחבה. התכנית מאשרת בניית קיימת במרוחך קדמי 0.

בנייה חדשה:

בכל מקרה של בניית חדשה או תוספת כלשהיא במגרש הנדון תבוצע הבניה לפי התנאים וההוראות המפורטים בתכנית זו.

דרכים מיוחדות:

- דרך להולכי רגל ברוחב 3 מ' לפחות, פרט למקומות המסומנים אחרית בתשריט, קו בניין מדרך זו ייחשב צידי.

3.3 הוראות נוספות:

א. - הוראות והנחיות נוספות:

דרכים ונטיעות:

1. מקומות הדרכים, ודרך הגישה ורוחבם יהיה כפי שסומנו בתשריט, ואפשר יהיה לעורך שינויים קלים בתוואי הדרכים ולקבוע דרכים חדשות ע"י תכנית מפורטת או תכנית פרציינציה, כאשר הדבר לא גורם לשינוי עיקרי בתכנית זו.
2. אין לפתח או לסגור כל דרך חדשה אלא באישור הוועדה המקומית.
3. אין להניח קווי מים, עמודי טלפון, מתקני וקוי ביוב, קוי טלפון תת-קרקעיים, אלא באישור הוועדה המקומית.
4. אין להקים בתוואי הדרכים ולדיהם כל מבנה שהוא מלבד מבנים זמינים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך וכי"כ תחנות צל המתנה לאוטובוסים וזאת באישור הוועדה המקומית.
5. הוועדה המקומית רשאית בכל זמן לאחר כניסה תכנית זו לתוקפה ואחר הוועדה מוקדמת לבעל הקרקע חדש ימים מראש, עלולה על קרקען שהן מקומות דרכים או שטחי הרחבות דרכים לשם סילילתן, כמו כן לדירוש מבעל הבניין או הקרקע את הפסקת השימוש בבניין אן בקרקע, להטאות או לחסום דרך קיימת ולהמשיך באחזקותם ותיקונם של קווי אספקה או סילוק עצמים בשטחים ששמשו קודם דרכים, או לחסום או להעביר את המתקנים האמורים, הכל בכפיפות לסעיף הפקעות, פרק ח' בחוק, סעיף 197-188.

ב. - תשתיות:

הוראות בנושא מים

- A. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בהתאם ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ניקוז

- Tנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

- Tתנאי לקבלת היתר בנייה, התחייב המבוקש להתחבר למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגופים המוסמכים לכך.

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

- A. לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ניתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתוח נמוך עם תילים חשובים 2.0 מ' . ברשת מתוח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתוח גובה עד 33 קיו 5 מ' .

בקו מתח גובה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גובה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.
הערה
במידה ובאזור הבניה ישנו קווי מתח עליון/ מתח על בניוים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח גבוה עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
וain לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
ג. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקוווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל

5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטה מקום לפחות האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התcheinויות היומיומיות לפניו פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקת

- תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקת חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימי המצוי
בטבלת הזכויות.
חלוקת חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תואושר ע"י הוועדה המקומית
באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. רישום

תיק חדשניים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון
שהאשר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.

3. מבנים להריסה

הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יותר מאשר
חדשניים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים קיימים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים
לפני שנת 1965.

- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על בניית קיימים שאינו חזיר לתchrom הדרך ו/או בתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית
לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה
תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מההוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כمعמד של
מבנים חריגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.

5. כיבוי אש:

קיבלת התכנית מבקשת היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהוות תנאי להוצאה היתר בניה.

6. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחסמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

7. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה

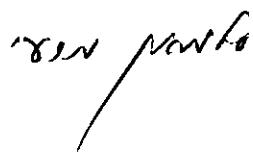
8. חניה

הנעה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנת מקומות חניה תשמ"ג (1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאה היתר. תנאי למתן היתר בניה בטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. כאשר מציעים חניה בכו בנין אף צידי הניקוז של החניה יהיה לכיוון מגرش המבקש.

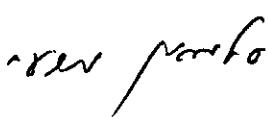
9. הוראות הא"א

לא יוצא היתר בניה לבינה בשטח התוכנית אלא אם כן כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההtagוננות האזרחית

פרק 5 - חתימות



בעלי הפרויקט:

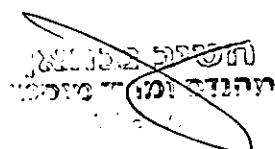


יוזמי התוכנית:



היכל מסחרי נס ציונה
ר.א. 11000 20768

עורך/מגיש התוכנית:



היכל מסחרי נס ציונה
חיקויו ומכירת מזון וצמחייה

מודד:

מועצה מקומית:

עירייה מקומית:

מנהל מקרקעי ישראל: