

הוראות התכנית

תכנית מס' 351-0940692

מ/מק/180 החלפת שטחים משק 88 גן השומרון

חיפה

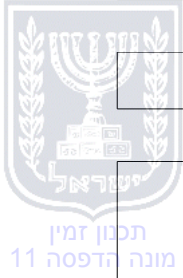
מחוז

מרחב תכנון מקומי מנשה-אלונה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

משק 88 , נחלה ממ"י יחידת קרקע בבעלות מדינה.
התכנית מציעה שינוי הגבול בין אזור המגורים בנחלה לבין האזור החקלאי בנחלה ע"י החלפת שטחים ביניהם.
החלפה בשטח של כ- 128 מ"ר כדי לאפשר רישוי של פרגולה קיימת.
בתכנית אין תוספת זכויות או יח"ד.
התכנית המוצעת נדרשת לצורך רישוי והסדרת הנחלה ומוגשת כשלב ביניים עד לאישור תכנית כוללת למושב גן השומרון תכנית שתאפשר 3 יח"ד בנחלה והגדלת אזור המגורים עד ל- 2.5 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מ/מק/180 החלפת שטחים משק 88 גן השומרון

351-0940692

מספר התכנית

6.611 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	מנשה-אלונה
קואורדינאטה X	199700
קואורדינאטה Y	707400

1.5.2 תיאור מקום

משק 88 נמצא בחלק המערבי של מושב גן השומרון, נחלה אחרונה ברחוב הקציר בצד הצפון מערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מנשה - חלק מתחום הרשות: גן השומרון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גן השומרון			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10114	מוסדר	חלק		18-21

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
מ/ 276	88 - 88/1

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	תאריך
מ/ 276	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מ/ 276 בתחום הקו הכחול של התכנית.	6255	5096	26/06/2011
מ/ 345	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 345. הוראות תכנית מ/ 345 תחולנה על תכנית זו.	5748	877	12/12/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				רחל שלם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל שלם		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	08/04/2021	רחל שלם	20: 22 08/04/2021	דוח עצים	לא
השלמת מגרשים	רקע	1: 500	1	09/04/2021	רחל שלם	05: 19 09/04/2021	השלמת גבול המגורים ל-2.5 ד' וסימון של 0.5 ד' לפל"ח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/02/2021	רחל שלם	05: 17 11/02/2021	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אבנר זמל			גן השומרון (1)					avner@h-zprojects.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גן השומרון מיקוד 38825.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אבנר זמל			גן השומרון (1)					avner@h-zprojects.com
פרטי	ענת זמל			גן השומרון (1)					avner@h-zprojects.com

(1) כתובת: מושב גן השומרון מיקוד 38825.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רחל שלם		אדריכלות ובינוי ערים	הבונים	הבונים	32	04-6396837		rachel1shalem@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עסלי עבד	611		כפר קרע	(1)		04-6352330	04-6356223	asale10@gma il.com

(1) כתובת : כפר קרע מיקוד 30075.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הגבול בין מגורים וחקלאי בנחלה בדרך של החלפת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מגורים בישוב כפרי ל- קרקע חקלאית ולהיפך על פי סעיף 62 א (א) 1 לחוק
שינוי הוראה בדבר גובה פנימי מירבי של המחסן מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' על פי סעיף 62 א (א) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	88A	בלוק עץ/עצים לעקירה
קרקע חקלאית	88B	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	88A	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	88B	להריסה
מגורים בישוב כפרי	88A	להריסה
קרקע חקלאית	88B	מגרש המחולק לתאי שטח
מגורים בישוב כפרי	88A	מגרש המחולק לתאי שטח
קרקע חקלאית	88B	תחום השפעה
קרקע חקלאית	88B	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי		1,975.14	29.88
קרקע חקלאית		4,636.26	70.13
סה"כ		6,611.4	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי		1,975.14	29.87
קרקע חקלאית		4,636.26	70.13
סה"כ		6,611.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים לפל"ח כגון: שרותי צהרון ומשפחתון, מעון יום לקשיש, סדנאות לאמנות, שרותי משרד, חנות מפעל ואירוח כפרי
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות לפל"ח באזור המגורים של הנחלה (חלקה א) יותרו מגורים ומבני תעסוקה לא חקלאית, למרות זאת בחלקות בהן שטח המגורים קטן מ- 3 דונם, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי השטח המותר כולל בנוסף לשטח תחום המגורים, גם את השטח החקלאי הנמצא בהמשך רצוף וצמוד דופן לתחום המגורים ובלבד שסך השטח המותר לא יעלה על 3 דונם. השימושים המותרים לפעילות לא חקלאית: 1. שרותי צהרון, משפחתון ומעון יום לקשיש בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר 2. סדנאות לאומנות 3. שרותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר 4. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר 5. אירוח כפרי - א. יותרו שימושי תיירות ונופש לאירוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004. ב. יותרו הקמת 2 יחידות אירוח בלבד כאשר שיטחה של יחידת אירוח לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. ג. המרחק המינימאלי בין יחידות האירוח למבני משק בע"ח לא יקטן מ-15 מ'. 6. סך כל השטח המותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי + שירות) במבנה אחד, למעט אירוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד. 7. סך התכסית השטח הבנוי בתחום השטח הקובע לא יעלה על 40%. 8. מבני הפל"ח המשמשים כשרותי משרד, משפחתון, צהרון יכולים להיות צמודים לבית המגורים של בעל המשק בשטח שלא יעלה על 160 מ"ר. 9. גודל מבנה המשמש לשימוש מעורב של פל"ח ומגורים לא יעלה על 410 מ"ר (עיקרי ושירות) 10. מיקומם של המבנים לשימושים לא חקלאיים ייקבע ע"פ שיקול דעת של הוועדה המקומית, תוך התייעצות עם הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה, לאחר שתוגש לה תכנית בינוי, תוך התייחסות לצמצום מטרדים פוטנציאליים לשכנים, מניעת התנגשות עם פעילות חקלאית, מניעת שימושים סותרים לאירוח כפרי והשתלבות בחזות הישוב. 11. מבנה חדש ימוקם במרחק שלא יפחת מ-8 מ' או לחילופין בקו בנין 0 מכל מבנה אחר בין אם בנחלה ובין אם בנחלה סמוכה, למעט מבנה אירוח כפרי (בהתאם לסעיף 5 (ג) לע"ל). 12. ניתן להקטין את מרווחי הבנייה בין מבנים לאירוח כפרי, בינם לבין עצמם ל-6 מ' או לחילופין לבנותם בקו בנין 0. 13. גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 3 מ' בגג שטוח ו-5.2 מ' בגג משופע מפני הקרקע הטבעית. 14. הוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי למבני פל"ח א. תנאי למתן היתר להקמת מבנה לשימוש פל"ח ו/או הרחבת מבנה קיים לשימוש פל"ח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לתחום המגורים בחלקה א' - אזור המגורים בישוב כפרי. התכנית תכלול את העמדת כל מבני המגורים המותרים באזור המגורים, והמבנים באזור החקלאי. תכנית



4.1	מגורים בישוב כפרי
	הבינוי תכלול פתרונות מים וביוב, ציון גובה המגרש ומפלסי כניסה, נגישות וחניות. ב. טרם הגשת הבקשה להיתר למבנה או לשימוש במבנה פל"ח תוגש לבדיקת הועדה המקומית בקשה למידע מוקדם על רקע מפת מדידה מצבית הכוללת פירוט של הנחלות השכנות והשימושים החלים בהן (במרחק של עד 10 מ' מגבול הנחלה). ג. אופי וצורת המבנים יהיו תואמים את הסביבה הכפרית. הוראות בדבר בינוי ועיצוב המבנה וחומרי הגמר ייקבעו ע"י הועדה המקומית. ד. גמר חוץ ייקבע על פי פעילות פל"ח המיועדת. הקירות החיצוניים של המבנה ייבנו מחומרים קשיחים, המותאמים לשימושי פל"ח.
ב	בינוי ו/או פיתוח יח"ד הקטנה - יח"ד הקטנה תותר כמענה למגורי הורה או בן משפחה אחר של בעל הנחלה. - יח"ד הקטנה לא תיספר במנין יחידות הדיור המרבי המותר בנחלה. - מקום יח"ד הקטנה תהיה בשטח המיועד למגורים בנחלה וכחלק ממבנה המגורים. - שטחה הכולל של היחידה הקטנה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח עיקרי ושירות יחד. - יח"ד הדיור הקטנה אינה ניתנת לפיצול משטח הנחלה, למכירה בנפרד משטח הנחלה או להשכרה לגורם חיצוני.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	השטח החקלאי בו תותר הקמת מבני משק חקלאיים. האזור החקלאי ישמש לגידולים ולמבנים הדרושים במישורין לייצור החקלאי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל בקשה להיתר בניה למבנה חקלאי תערך בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ותוגש לבדיקתו, בהתאם לנוהלי המשרד לבדיקת בקשות. הנחיות למרחקי הצבה מינימליים לענפי המשק השונים א. מספר המבנים בחלקה חקלאית לא מוגבל, המבנה יהיה בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 80% משטח המגרש ובגובה כמפורט בטבלת הזכויות והוראות הבניה. ב. מבנה חקלאי יוגדר כמבנה שאמור לשרת את החקלאי בפעילותו החקלאית ולצרכיו החקלאיים וע"פ הגדרתו ע"י משרד החקלאות. ג. כתנאי לדיון בועדה המקומית, הבקשה תלווה בחו"ד משרד החקלאות לענין: התייחסות לצרכים החקלאיים שעליהם בקשת הבניה אמורה לענות (מהות הבקשה), התאמת המבנה והתכנון המבוקש לפעילות החקלאית של המבקש, להיקף השטח המעובד וסוג העיבוד, מיקום המבנה ביחס למיקום שטחי העיבוד ולמבנים החקלאיים הנוספים המשמשים את המבקש, והאם מבקש הבקשה הינו חקלאי מוכר העוסק בחקלאות באופן פעיל. ד. בנוסף הועדה המקומית מוסמכת, כתנאי להיתר בניה ו/או שימוש למבנה קיים, לדרוש אישורי משרד הבריאות, איכות הסביבה, איגוד ערים לאיכות הסביבה וכל גוף אחר מתאים לענין מניעת מפגעים סביבתיים. ה. הגידול החקלאי בשטחים אלה יהיה באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה,

קרקע חקלאית	4.2
בנושא מטרדים.	
הוראות פיתוח רדיוס המגן של קידוח כרכור 38 מסומן כתחום השפעה של 150 מ' - אסורה כל פעילות ברדיוס המגן שעלולה לגרום לזיהום הקידוחים . תנאי לפעילות בתחום רדיוס המגן יהיה אישור משרד הבריאות.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	88A	1975	500 (1)	110 (2)	(3)	30	2	8.5 (4)	2	1	3	3	0	(5)	
מגורים ביישוב כפרי	פעילות לא חקלאית	88A	1975	500 (6)					5.2 (7)		1	3	3	0	(5)	
קרקע חקלאית	מבני משק	88B	4636	80%					6 (8)		1	3	3	3	(9) 3	

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) ל-2 יח"ד משפחתיות + יח"ד אחת קטנה צמודה שאינה נספרת.

(2) 55 מ"ר לכל אחת מ-2 יח"ד הגדולות ולפי הפרוט הבא: ממ"ד 12 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מחסן 8 מ"ר שונות 5 מ"ר. ניתן לנייד שטחים בין שטחי השירות באישור הועדה המקומית. תותר בניית מחסנים כחלק ממבנה המגורים, או במרחק 3 מ' ממנו לפחות, גובהם הפנימי המירבי יהיה 2.4 מ'.

(3) על חשבון שטחי השירות המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת.

(4) גובה הבנינים יהיה עד 7 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע. המדידה תהיה ממפלס הכניסה הקובעת. גובה המבנה בגג שטוח לא כולל אלמנט הסתרה לדוד שמש, מזגנים וכד'.

(5) בהתאם לתשריט.

(6) עבור: שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. אירוח כפרי בשטח כולל עד 80 מ"ר עבור 2 יח"א בלבד כאשר שטחה של יח"א לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר. במסגרת סה"כ זכויות הבניה לפעילות לא חקלאית, תותר גם הקמת סדנאות לאמנות. שירותי צהרון, משפחתון ומעון ים לקשישים בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר. חנות מפעל בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. לא יותרו כחלק משימושי פל"ח - שירותי אחסנה ומלאכה ותעשייה זעירה.

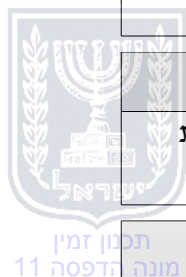
(7) גובה המבנים לפעילות לא חקלאית יהיה עד 3 מ' בגג שטוח ו-5.2 מ' בגג משופע, מפני קרקע טבעית.

(8) גובה מבנה חקלאי בגג שטוח 6 מ' ובגג משופע 8 מ'.

(9) לאזור המגורים בנחלה.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	תותר בניית מחסנים כחלק מבית המגורים או במרחק של 3 מ' לפחות ממנו. גובהם הפנימי המירבי יהיה 2.40 מ'.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	הוראות עיצוב אדריכלי תהינה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הועדה המקומית. בריכת שחיה - א-שטח פנים הבריכה באזור המגורים בישוב כפרי לא יעלה על 100 מ"ר. ב. תכנון הבריכה יהיה בהתאם לתקנות הרלוונטיות ג- קווי הבנין יהיו כדלקמן: ביתן מערכות עילי- במבנה חדש: במסגרת חדר מכוונות, כחלק מהמבנה. במבנה קיים: במסגרת קווי הבנין המותרים. תתאפשר בניה בצמוד לקיר מבנה קיים. ביתן מערכות תת-קרקעי- קדמי 3 מ', צידי 3 מ', אחורי 3 מ'. קווי הבנין לבריכת השחיה- בתחום המגורים- 3 מ' מגבול מגרש עד לשביל ברוחב 1 מ' לפחות מסביב לבריכה.
6.3	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. תותר בנית חניה מקורה על גבול המגרש בחזית, בקו בנין קדמי 1 מ' וצדדי 0 מ' בתנאי שניקוז הגגות יהיה לכוון המגרש מבקש ההיתר. תותר בנית החניה המקורה, כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימאלי של 1.5 מ' ממנו בקו בנין קדמי וצדדי 0, כמפורט לעיל.
6.4	איכות הסביבה	פינוי גגות אסבסט מהנחלה יהיה על פי החוק והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011
6.5	חשמל	מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): (1). 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. (2). 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 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' ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'



חשמל	6.5
ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת1מ' יא. שנאי על עמוד3מ' 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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.	
ניהול מי נגר	6.6
הוראות לניקוז משמר נגר 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
כל בקשה להיתר תכלול מפת מדידה בה יסומנו העצים במגרש. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. העתקת/כריתת עצים תהיה טעונה בקבלת אישור פקיד היערות. ביצוע עבודות העתקה/כריתה לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כדין. הוראות גמישות: באזור המגורים בנחלה שלא נעשה בו שינוי יעוד והיה מיועד למגורים ולפל"ח לפני תכנית זו	

6.8

שמירה על עצים בוגרים

והעצים בו סומנו לשימור תותר גמישות - כל בקשה להיתר בניה תכלול מפת מזדה בה יסומנו העצים במגרש. במידה ונדרש להעתיק או לכרות עץ באזור המגורים בנחלה המאושר בתכנית קודמת למימוש זכויות בניה והעץ מיועד לשימור בתכנית זו ניתן יהיה לבחון מחדש את סטטוס העץ ע"י פקיד היערות ולקבוע האם ניתן להעתיק או לכרות את העץ המיועד לשימור בתכנית זו.

6.9

פסולת בניין

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

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר יהיה תשריט חלוקה מאושר ע"י הועדה המקומית

6.11

מבנים קיימים

מבנים קיימים הנכללים בתחום התכנית ולא ניתן להם היתר כדין או שאינם תואמים היתר, אין בתכנית זו כדי להכשירם.

6.12

מרתפים

תותר בניית קומת מרתף כשטחי שירות בלבד כחלק מזכויות הבניה לשטחי שירות המפורטות בתכנית ובתנאי: שגובה לא יעלה על 2.20 מ' והכניסה אל קומת המרתף תהיה מתוך הדירה, למעט הכניסה לחניית הרכב הפרטי.

שטח קומת המרתף לא יעלה על 50% משטח הקומה שמעליה (קומת הכניסה) ולא יעבור את היקף הקומה מעליה.

השימושים במרתף יהיו לצרכים האישיים של המשפחה בלבד.

חלל המרתף ימצא כולו, או ברובו, מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

בכל מקרה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הסופית לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

6.13

היטל השבחה

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

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

לא רלונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11