

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0435024

זרזיר שכונה צפונית

צפון

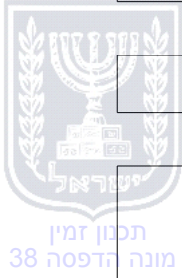
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

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

תכנון של שכונת מגורים בת 466 יח"ד במגרשי מגורים עבור 4, 6, ו 8 יח"ד כ"א. בגבול התכנית שטח ציבורי פתוח משולב במבנה ציבור המיועד למתקני ספורט מבוניס וחיצוניים.
עפ"י תכנית המתאר של הישוב שטח התכנית מיועד ברובו לקרקע חקלאית. תכנית זו אשר כוללת שטחים בבעלות מדינה ובעלות פרטית מייעדת את הקרקע לשכונת מגורים ובאה לתת מענה למחסור בשטחים למגורים בישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



זרזיר שכונה צפונית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0435024

מספר התכנית

134.025 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	221789
קואורדינאטה Y	737625

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם בחלקו הצפון מזרחי של הישוב בין קרקעות ג'ואמיס מצפון וקרקעות אל-הייב מדרום. בגבול התכנית מדרון היורד מכיון צפון מערב לכיוון מזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זרזיר - חלק מתחום הרשות: זרזיר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג'ואמיס ואל הייב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17502	מוסדר	חלק		2, 4, 8
17585	מוסדר	חלק	29	16, 24-25, 27-28, 30-35, 40-41, 46, 49-50

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
17/03/2011	3197	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16443 ממשיכות לחול.	שינוי	16443 ג/



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				אילה רונאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אילה רונאל		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים	מנחה	1: 1250	1	01/10/2017	מישל זירי	02/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/12/2018	אילה רונאל	05/12/2018		לא
דרכים	מנחה	1: 1250		05/12/2018	מישל זירי	06/12/2018		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	12/11/2018	יוסף אגבריה	13/11/2018	טבלאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	05/12/2018	יוסף אגבריה	06/12/2018	שומה	לא
ביוב	מנחה		15	02/10/2017	ענבל אברהם	02/10/2017	פרשה מים וביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	09/09/2018	ענבל אברהם	06/12/2018		לא
מים	מנחה	1: 1250	1	06/12/2018	ענבל אברהם	06/12/2018		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		4	01/11/2016	גדעון הרטמן	15/12/2016	טבלה מרכזת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		7	01/11/2016	גדעון הרטמן	15/12/2016	מדגם פוליגוניים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		2	01/11/2016	גדעון הרטמן	15/12/2016	סקר עצים רשימות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	05/12/2018	גדעון הרטמן	06/12/2018		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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558814	04-6558814	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון		04-6558814	04-6558814	

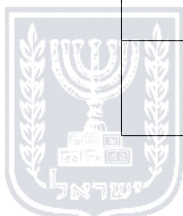
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטיים עפי רשימת הבעלים בטבלאות האיזון של תכנית זו.

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	אילה רונאל		רונאל אדריכלים	תל אביב- יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvi sion.net.il
מהנדס	מהנדס	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733	153-4-6778733	



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבריה	1377		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6112641		akyos1@gmail.com
חשמל	מהנדס	ענאן בטחיש	6396		נצרת	פאולוס השישי	67	04-6461563	04-6461563	
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור			רחובות	פקריס	3			droro@ecolog.co.il
אגרונום	אגרונום	גדעון הרטמן			רמת גן	הרא"ה	187	03-6745260		eran@hydroeco.com
כבישים	מהנדס	מישל זירי	36473		אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	office@rameng.net
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל-פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	



מועצה טכנונית
מנהל הדפסה 38



מועצה טכנונית
מנהל הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקו הצפון מזרחי של הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, מבני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים ודרכים לסוגיהן.
- ב. הגדרת יעודים ושימושים.
- ג. קביעת זכויות בניה
- ד. קביעת שלבי ביצוע ותנאי למימוש התכנית.

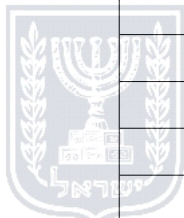


תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	214, 213
דרך מאושרת	201, 200
דרך מוצעת	206 - 204
דרך משולבת	203, 202
מבנים ומוסדות ציבור	302
מגורים ב'	130, 129, 121 - 118, 101, 98 - 70, 64 - 1
קרקע חקלאית	303
שביל	212 - 207
שטח ציבורי פתוח	307 - 304
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 300



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	214, 213
גבול מתחם	דרך משולבת	203
גבול מתחם	מגורים ב'	130, 129, 101
גבול מתחם	שביל	212

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	307
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	206
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	129, 101, 97, 96, 63, 61
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	206 - 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	121 - 118, 98 - 70, 64 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	211 - 207
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	306 - 304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	301, 300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,483	14.54
מגורים א	16,306	12.17
ספורט ונופש	19,044	14.21
קרקע חקלאית	79,192	59.09
סה"כ	134,025	100

מצב מוצע

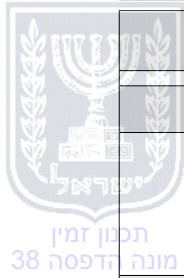
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	208.85	0.16
דרך מאושרת	19,508.76	14.56
דרך מוצעת	21,056.01	15.71
דרך משולבת	2,733.77	2.04
מבנים ומוסדות ציבור	892.77	0.67
מגורים ב'	55,336.69	41.29
קרקע חקלאית	7,191.25	5.37
שביל	697.7	0.52
שטח ציבורי פתוח	15,999.48	11.94
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,400.34	7.76
סה"כ	134,025.62	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. יותרו שימושים נוספים בתאי שטח המוגדרים למגורים. מגבלת השטח של שימושים אלו היא 25% משטח המגורים הבנוי עבור כל מגרש ועד 100 מ"ר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרד/ סטודיו/ חדר עבודה למקצועות חופשיים - גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון. - מרפאה שכונתית, תחנת בריאות המשפחה. <p>ג. מסחר - במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה יותר שימוש מסחרי בגודל של עד 30 מ"ר במפלס הכניסה למבנה. שימושים כגון מזנון קיוסק.</p> <p>ד. במגרשי מגורים 1-8,121 יותר שימוש מסחרי במגבלות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. שימוש מסחרי בחזית הבניין ובקומת הקרקע בלבד. 2. שטח לשימוש מסחרי יהיה כחלק מהמבנה הראשי במגרש 3. תכסית מקסימלית לשטח מסחרי במגרש 25% משטח המגרש 4. מגרשים בהם תותר חזית מסחרית יכללו חניה תפעולית בתחום המגרש.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>2. שימושים נוספים ביעוד מגורים יאושרו בתנאי שאלה לא יפגעו בשימוש עיקרי ולא יהוו מטרד לשכנים.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים, ביצוע תשתיות כולל כבישים, מים, ביוב, חשמל וניקוז.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים, הקמת מבני ציבור ופיתוח שטחי ציבור.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבנים המיועדים לחינוך, רווחה וקהילה.</p> <p>ב. מבנים לצרכי דת ותרבות, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים.</p> <p>ג. תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש.</p> <p>ד. תחנה לחלוקת דואר.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>1. מיועד לשימוש חקלאי.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינות, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית מקלטים וכדומה.</p>

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנון מפורט של שטח ציבורי פתוח לאישור מהנדס המועצה.</p>
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט רחוב.</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב אופניים והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט רחוב.</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מפלסי הפיתוח של הדרכים יהיו כמפורט בנספח הבינוי ונספח התנועה.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר לסלילת הדרכים בתכנית יהא הכנת תכנון לביצוע בקני"מ 1:500 של הדרכים שבתכנית ולאישור מהנדס המועצה.</p> <p>התכנון המפורט יכלול, בין היתר, את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי פיתוח סופיים.</p> <p>ב. חתכים לאורך וחתכים לרוחב הכבישים.</p> <p>ג. תכנון המסעות.</p> <p>ד. קווי ראייה בצמתים ובעקומות.</p> <p>ה. תכנון חניה מקבילה לאורך אבן השפה בצד הפנימי של הקשתות לצורך הבטחת שדה הראייה.</p> <p>ו. הסדרי תנועה.</p> <p>ז. פתרון ניקוז מי גשם בנקודות הנמוכות של הכבישים, כדי למנוע הצפת מגרשים סמוכים.</p> <p>ח. תכנון נטיעות לאורך המדרכות. נטיעות עצים יתוכננו בתוך או בין החניות שלאורך הדרכים.</p> <p>ט. שמירת מעבר נאות לאורך המדרכות בחציית הכבישים, בכניסות לבנייני הציבור ולשטחים הציבוריים הפתוחים, לעגלות למוגבלים ולעגלות ילדים, באמצעות אבן שפה מונמכת רמפות.</p> <p>י. הטמעת הנחיות משרד התחבורה לתכנון אזורי מיתון תנועה.</p>
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	<p>א. לשימוש משולב של הולכי רגל, רכב ואופניים. כולל חניה, נטיעות, רהוט רחוב</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p>

4.7	דרך משולבת
	ג. מתקני משחק לילדים
4.7.2	הוראות
4.8	דרך ו/או טיפול נופי
4.8.1	שימושים
	א. מעבר לכלי רכב אופניים והולכי רגל כולל חניה, נטיעות, רהוט רחוב ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית. ג. פיתוח נופי ומסלעות
4.8.2	הוראות
4.9	שביל
4.9.1	שימושים
	1. שבילים להולכי רגל. 2. גינון 3. תשתיות ציבוריות תת קרקעיות
4.9.2	הוראות
	הוראות פיתוח
א	1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר במידת הצורך: מדרגות, ריצוף, תאורה ומערכות השקיה. 2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	א. מבני חינוך, מתקני ספורט מבונים או חיצוניים. ב. מבנים לצורכי דת ותרבות, מרפאות, מקלטים ציבוריים. ג. תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש. ד. תחנה לחלוקת דואר. ה. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.
4.10.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3	3	3	3	5	16	8	60			240	1200	700	8 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	12	4	60			120	600	400	45 - 9	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	13	6	55			180	900	670	51 - 46	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	12	4	60			120	600	400	64 - 52	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	12	4	60			120	600	400	98 - 70	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	13	6	55			180	900	670	101	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	12	4	60			120	600	400	120 - 118	מגורים ב'	מגורים ב'
0	3	3	3	3	5	16	8	60			240	1200	700	121	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	12	25	60			780	3900	3003	129	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	12	10	55			300	1500	1381	130	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	3	12	0	40			200	3250	1200	300	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	3	12	0	40			200	3300	1100	301	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	3	12	0	50			100	1000	880	302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	1	4	0	5			0	30	716	307 - 304	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית בכפוף לכל דין.

6.2 חלוקה ו/או רישום

- היתר בניה יוצא רק לאחר הגשתה של תכנית לצורכי רישום לוועדה המקומית, התואמת את החלוקה שאושרה בתכנית זו.

6.3 חשמל

א. תנאי לכל בניה ופיתוח בשטח התכנית- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

6.3	חשמל
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים</p> <p>1. תכנון מערכות מים והביוב יהיה בכפוף "להנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה" של משרד הבריאות.</p> <p>2. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי המים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות</p> <hr/> <p>ביוב</p> <p>1. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב העירונית, אלא באישור תאגיד המים והביוב.</p> <p>2. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין ובכפוף לאמור להלן.</p> <p>3. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים תתואם ותאושר ע"י תאגיד מים וביוב.</p> <hr/> <p>ניקוז</p> <p>1. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>2. רום המגרשים הסמוכים לנחל יהיה לפחות 50 ס"מ מעל גדת הנחל המוסדרת.</p> <p>3. לא יותר חיבור בין מערכת הביוב והניקוז.</p>	

6.5	איחוד וחלוקה
<p>למתחם A תקודם תכנית לאיחוד וחלוקה המחלקת את תאי השטח 101, 129, 130, ובסמכות הועדה המקומית. תכנית לאיחוד וחלוקה במתחם A תקבע את זכויות הבניה למגרשים במתחם על בסיס תכנית זו, ולא תשנה את ייעודי הקרקע שנקבעים בתכנית זו. תכנית איחוד וחלוקה למתחם A תהווה תנאי לקבלת היתר בניה עבור מגרש במתחם זה.</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ</p>	



שמידה על עצים בוגרים	6.6
<p>להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
סקר סייסמי	6.7
<p>1. תנאי למתן היתר בניה עבור מבנה ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, יהיה ביצועו של סקר גאולוגי מקדים לצורך אבחון/ שלילת קיומו של פוטנציאל הגברה חריגה (קיום פער משמעותי בתכונות המכניות בין סלע רך לסלע קשה בבסיסו). במידה ומתקיים פוטנציאל להגברה חריגה בתחום ההיתר, יש לבצע סקר תגובות אתר מסוים עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5 (או גרסה עדכנית יותר). הסקר יוגש כחלק ממסמכי היתר הבניה וממצאיו יהוו עת הבסיס לתכן סייסמי של מבני אלו.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה גיבוש תכן סייסמי (ספקטרום גבוה) ואמצעי ביסוס ובניה עפ"י סווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, לפי מידע גאולוגי - גאוטכני המאפיין את תחום ההיתר. התכן הסייסמי והנתונים עליהם התבססו החישובים יוגשו כחלק ממסמכי ההיתר.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שתאושרנה ע"י הוועדה מקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר במגרש, בדיקת התכנות מיצוי כל זכויות הבניה במגרש.</p> <p>3. עיצוב ובינוי ארכיטקטוני בהתאם להנחיות מרחביות של הוועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסדרת חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בשכונה, ביצוע חיבור בפועל רחוב אלתיוראתי לדרך 7626.</p> <p>6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה, לרבות פריצת דרכים, סלילת כבישים וכד' יהיה אישור היתר להנחת צינור מי שתייה ראשי לשכונה.</p> <p>7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון ציבוריים, אם זה בשטח ציבורי פתוח ואם זה במבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>8. אישור תכנית פיתוח כללית לשטח התכנית ע"י ועדה מקומית, אשר תפרט:</p> <p>א) מערכות התשתיות: מים, ביוב, תיעול וניקוז, חשמל, טלפון, טל"כ, אשפה.</p> <p>ב) דרכים - אישור תכניות כלליות להסדרי תנועה מפורטות ע"י רשות התמרור ומשרד התחבורה בכל מתחם בתכנית.</p> <p>ג) תאורת רחוב.</p> <p>ד) מדרגות.</p> <p>ה) גבהי רצפות הכניסה לבניינים המתוכננים.</p> <p>ו) הנחיות פיתוח עקרוניות בדבר מיקום וגובה של: גדרות, קירות תומכים, גינות וחניה.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>3. תנאי להיתר בניה בשכונה, ביצוע חיבור בפועל רחוב אלתיוראתי לדרך 7626</p> <p>4. תכנית הפיתוח הכללית תהיה ערוכה בקנ"מ 1:500 וממנה תיגזרנה תכניות משנה מפורטות למתחמים, בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במתחם A יהיה השלמת תכנית איחוד וחלוקה למתחם, בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה למבנים בשכונה :</p> <p>1. תחילת ביצוע עבודות להסדרת פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב.</p> <p>2. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונות ההרחבה בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>3. עבודות הביוב יבוצעו בהתאם למפורט בנספח התשתיות אלא אם ישונה התכנון בתכנית הביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים, ביצוע תשתיות כולל כבישים, מים, ביוב, חשמל וניקוז.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בניה למגורים, הקמת מבני ציבור ופיתוח שטחי ציבור.</p> <p>3. אישור תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, ע"י מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו :</p> <p>(א) ביוב - פתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.</p> <p>(ב) חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים).</p> <p>(ג) עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה.</p> <p>4. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה קיומו / ביצועו בפועל של פתרון הטיפול בפסולת המוצע לשכונה.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.9
<p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הנו מבנה המיועד להריסה, בין אם מסומן בתשריט ובין אם לאו.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38