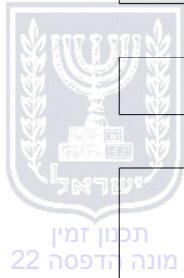


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0399188

מרכז זרזיר איחוד וחלוקה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

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

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על כל שטח התכנית באמצעות טבלאות איזון וחלוקה. חלוקת המגרשים מתבססת על תכנית מאושרת ג/16287.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז זרזיר איחוד וחלוקה
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	254-0399188
-------------	-------------

שטח התכנית	282.178 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7

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**

יזרעאליים

קואורדינאטה X

221197

קואורדינאטה Y

736802

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית ממוקם במרכז הישוב ואותו חוצה רחוב השלום.

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**

מרכז זרזיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17494	מוסדר	חלק	95, 97	96
17495	מוסדר	חלק		46-49, 165
17502	מוסדר	חלק	28-37	13-18, 21, 24-27, 38-39, 49-52

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16287	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16287 ממשיכות לחול.	6730	2853	07/01/2014



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
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	30/05/2018	יעקב לפיד	04/06/2018	טבלאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		6	30/05/2018	יעקב לפיד	04/06/2018	ריכוז הערות אזהרה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	30/05/2018	יעקב לפיד	04/06/2018	שומה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	01/11/2017	אילה רונאל	01/11/2017		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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**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	2	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 פיתוח	ירושלים	יפו		04-6558814	04-6558814	
אחר				הימנותא	ירושלים	הקרן הקיימת		02-6707351	02-6707364	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בנוסף ישנם בעלי קרקע פרטים עפ"י טבלת בעלים במסמכי השמאות 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
אדריכלית	עורך ראשי	אילה רונאל	27790		תל אביב-יפו	המרץ	6	03-5248806		ronela@netvision.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יעקב לפיד	426		תל אביב-יפו	דיזנגוף	224	03-5225227	077-4020184	lapid227@bezeqint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מחמוד מחאמיד	882		אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6310021	04-6310021	moded1000@ walla.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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**

תכנית זו מתבססת על תכנית ג/16287 המאושרת. התכנית באה להסדיר מבנה בעלות על הקרקע באמצעות טבלאות איזון והקצאה ללא הסכמה ובהתבסס על חלוקת המגרשים עפ"י התכנית המאושרת. תכנית זו למעשה מתקנת את טבלאות האיזון אשר אושרו בתכנית ג/16287. במסגרת תכנית ג/16287 נקבעו מטרות התכנית אשר מאומצות ע"י תכנית זו:

1. פיתוח מרכז הישוב הבדואי זרזיר- במקום גאוגרפי המחבר בין הגבעות / השבטים השונים.
2. פיתוח שכונת מגורים משולבת מסחר
3. קביעת אופי הרחוב הראשי: הוראות לעיצוב החזית המסחרית.
4. הסדרת בעלויות קרקע וחלוקה למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
2. הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בכל שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון.
3. קביעת הוראות בניה - קביעת צפיפות מרווחי בניה, גובה בניינים.
4. החלפת שטחים בין מגרש מגורים ומסחר לבין מגרש עבור מבנים ומוסדות ציבור. (מגרשים ד' ו 55 בתכנית ג/16287 ומגרשים 69 - 800 בתכנית זו).
5. קביעת גודל מגרש מינימאלי

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001 - 1003, 1006, 1007, 1009
מבנים ומוסדות ציבור	500, 600, 601, 700, 800
מגורים ומסחר	1 - 5, 24 - 25, 21A, 21B, 15 - 20, 12A, 12B, 13A, 13B, 6A, 6B, 6C, 37, 38A, 38B, 39, 40A, 40B, 41 - 46, 48 - 50, 51A, 51B, 52A, 52B, 53 - 83, 84A, 84B, 84C, 86 - 91, 92A, 92B, 93, 99 - 101, 102A, 102B, 102C, 103, 104A, 104B, 105, 106A, 106B, 106C, 106D, 107, 108, 184

יעוד	תאי שטח
מסחר	3000, 97 - 95, 47
שביל	2016 - 2010
שטח ציבורי פתוח	2009 - 2003, 2001, 2000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	1001
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים ומסחר	52A, 65
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	2000
סטיו	מגורים ומסחר	38A, 39, 40A, 40B, 41 - , 37 - 35
		43
סטיו	שביל	2013
סטיו	שטח ציבורי פתוח	2001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	2,513	0.89
דרך מאושרת	30,066	10.66
דרך מוצעת	30,406	10.78
מבנים ומוסדות ציבור	57,770	20.47
מגורים ומסחר	127,344	45.13
מסחר	20,400	7.23
שטח ציבורי פתוח	13,680	4.85
סה"כ	282,179	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	60,426.11	21.41
מבנים ומוסדות ציבור	57,770.02	20.47
מגורים ומסחר	127,345.33	45.13
מסחר	20,439.11	7.24
שביל	2,512.93	0.89
שטח ציבורי פתוח	13,684.23	4.85
סה"כ	282,177.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד למסחר, משרדים, מוסדות ציבור סחירים וחניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית. תידרש תכנית בינוי לכל אחד מהמגרשים ויותר מיקום מספר מבנים למטרות שונות במגרש אחד.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. במגרש 600 תירשם זכות מעבר למגרש 601.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש למשטחי גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט, ריהוט רחוב, מערכות תשתית, חדרי טרנספורמציה של ח"ח. כל המתקנים יותקנו עפ"י תכניות פיתוח ויהיו חלק ממערכת עיצוב כוללת.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	ישמשו למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוסים או מוניות, חניה ציבורית, גינון, תאורה ומעבר תשתיות. במידה וכביש מס' 1 לא ייסלל ברוחבו המלא (24 מטר) תפותח באופן זמני שארית השטח כחלק מהשדרה הירוקה שלצידו.
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	ישמש למעבר הולכי רגל ומעבר מערכות תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	מגורים ומסחר
4.6.1	שימושים
	א. מגורים. ב. שימושים מסחריים, משרדים, מוסדות ציבור סחירים וחניה.
4.6.2	הוראות
א	אזורים מיוחדים 1. במבנים לאורך כביש מס' 1 במגרשים 35,36,37,38A,39,40A,40B, ,75,76,77,78,82,99,100

4.6	מגורים ומסחר
	41,42,43 ולאורך כביש 21 במגרשים 86,87,88,89,90,91,92A,92B תחול חובת הקמת קומת קרקע מסחרית. 2. במגרשים 35,36,37,38A,39,40A,40B,41,42,43 תחול חובת פיתוח גנני בחזית רחוב 1. ברצועה ברחב 9 מטר לאורך הרחוב, תירשם בה זכות מעבר לציבור לצמיתות. נדרש להסדיר רישום לאחר אישור התכנית הנ"ל. 3. בשאר המגרשים המיועדים למגורים ומסחר תותר הקמת קומה מסחרית/ משרדים בקומת הקרקע. היקף שטח הבניה למסחר/ משרדים יהיה עד 15% משטח הבניה העיקרי במגרש. במידה וימומש המסחר, יופחת מספר יחידות הדיור המותרות במגרש שגודלו מעל 900 מ"ר ב 2 יח"ד ובמגרש שגודלו 900 מ"ר ופחות, תופחת יח"ד אחת. 4. גובה הקומה המסחרית עד 5.7 מטר (בגובה הקומה תותר גלריה). מעל הקומה המסחרית יוקם מבנה מגורים בקומות. 5. הכנסה ליחידות המגורים לא תהיה מהחזית המסחרית, אלא מחזית הצד או החזית האחורית. 6. במבנה ללא מסחר/ משרדים, תהיה קומת המגורים הראשונה צמודה לקרקע. 7. תידרש תכנית בינוי משותפת עבור מגרשים 95,96, לאישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה.
ב	תנאי להקמה תנאים להקמת השטח המסחרי בכל המגרשים המיועדים למגורים ומסחר: 1. לא תותר אחסנה מסחרית ומילוי ואריזה של חומרי הדברה וערבוב ומילוי של חומרי ניקוי. 2. לא יותר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק "חומרים מסוכנים התשמ"ג 1993". אין להתיר אחסנה גלויה בחזית המגרש. 3. אסורה פעילות העלולה לגרום למפגעי זיהום אוויר, ריח, ורעש כמשמעותם בחוק. 4. לא יוקמו בשטח המסחרי נגריות, מסגריות, מוצרי בניה (ייצור שיש), פירוק רכב וחלפים וכו'. 5. תותר הקמת מסעדות ובתי קפה שיעמדו בכל הדרישות של רישוי עסקים, תוך הגבלה של שעות פעילות כפי שיקבע ע"י הרשות המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
2	9	0	40	60	4	6	16	34	2512	,700 ,600 ,500 800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	9	0	40	60	4	6	16	34	71	601	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	18.5	10	30	105	6	14	24	61	430	106A, 106B, 106C	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	18.5	16	35	110	7	18	23	62	3077	106D	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	12	6	30	105	6	14	24	61	847	- 22 ,20 - 15 ,56 ,57 ,79 ,24 84A	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	18.5	14	30	110	7	18	23	62	778	6A, 6B, ,3 ,2 6C, 53, 93	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	15.5	6	30	105	7	13	28	57	649	38 ,41 ,37 ,35 A, 38B	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	15.5	8	30	105	7	13	28	57	955	40A, ,39 ,36 40B, 42	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	15.5	12	30	105	7	13	28	57	2038	43	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	18.5	10	30	105	6	14	24	61	905	- 48 ,46 - 44 51A, 51B, ,50 80, 5, 1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	15.5	8	30	105	6	14	24	61	776	,59 ,58 ,55 ,54 84B, 84C ,81	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
3	12	3	30	105	6	14	24	61	421	12A, ,11 - 7 12B, 13A, 13B, 21A, 21B, 60 - 74, 101, 102A, 102B	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	15.5	12	30	105	7	13	28	57	1674	,99 ,82 ,75 100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
5	18.5	16	35	110	7	18	23	62	1174	104B ,103 ,83 , 104A, 105, 107, 108, 4, 52A, 52B	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	15.5	6	30	105	6	14	24	61	715	92A, ,91 - 86 92B, 76 - 78	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
4	12	0	40	105	4	11	22	68	7871	96 ,95	מסחר	מסחר
4	12	0	40	125	21	22	39	43	2082	47 ,97	מסחר	מסחר

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				
מעל הכניסה הקובעת							150 (1)		303	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

הערה ברמת הטבלה:

- קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.
- הועדה המקומית רשאית לנייד שטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- במידה וימומש מסחר בשיעור מקסימלי של 15% משטחי הבניה העיקרי יפחת מספר יחידות הדיור המותר במגרש ב 2 יחידות דיור. במגרשים ששטחם עד 900 מ"ר יופחת מספר יחידות הדיור ב 1 יחידת דיור.
- קומות עמודים נחשבת כקומה במנין הקומות המותר לבניה במגרש.
- תותר הקמת גג רעפים. ניצול חלל הגג לא יחשב במניין הקומות.
- ז חדר מכוונות מעליות ועליה לגג חדר המדרגות לא ייכלל במניין הקומות.
- במגרשים בהם אין חובת הקמת קומה מסחרית תותר הקמת קומת עמודים ששטחה לא יותר מ 35% משטח הקומה מעליה (קומת עמודים חלקים), קומה זו תחשב במניין הקומות.
- במגרשים לאורך דרך מספר 1: 35-43, 75-78, 82, 99, 100 ומגרשים 86-92B שלאורך דרך מספר 21 תחול חובת הקמת קומה מסחרית.
- במגרשים 35-43 קו החזית המסחרית יהיה במרחק 12 מ' מקו מגרש קדמי. במרווח הבניה קדמי 3 מ' תוקם קולונדה בקו בניין של 9 מ' מהכביש.
- א. תחול חובת פיתוח קדמת המגרש לאורך דרך מספר 1.
- ב. במגרשים 75-78, 82, 99, 100 קו החזית המסחרית יהיה 8 מ'.
- ג. יותר להצמיד את הקומה המסחרית בשני המגרשים (קו בנין צידי 0) לקבלת רצף מסחרי. תנאי לקו בנין 0 התאמת גובה קומה וגובה קולונדה ובאישור הועדה המקומית. תותר חניה לשטחי המסחר משולבת לשני מגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס למ"ר, הערה: עבור כל השטחים המיועדים לשצ"פ. לצורך הקמת חדרי טרפו.

6. הוראות נוספות**6.1****הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו עי הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.3**איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.4**עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. כל פעולה טעונה אישור מראש ובכתב מאת רשות העתיקות.

6.5**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקיפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6**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'



חשמל	6.6
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. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
ניקוז : א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל שטח התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ב. צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, במידה ויעברו לאורך קירות חוץ. יש לפרט בתכנית את חומר הצינורות. ג. אין לנקז מי גשמים למגרש שכן או על גבי מדרכות המשמשות להולכי רגל. במשקים אלו יש לנקז מי הגשמים לכביש הסמוך או אל קולטן של מערכת התיעול, הכל באישור מחלקת התשתיות של הרשות המקומית. מים : א. הספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס המועצה. ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת	

6.7

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

המהנדס ומכבי האש ולשביעות רצונם.

ביוב:

תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת כל התנאים הנוגעים לנושא הביוב המובאים בנספח הביוב של תכנית 16287/ג.

אשפה:

סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום פחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.8

עיצוב אדריכלי

מזגנים:

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים יפורטו בהיתר בניה ויותקנו לפי תכנית מאושרת כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה, כולל מיגון אקוסטי במידת הצורך למניעת מטרד למגורים ועסקים סמוכים.

בהיתר בניה יופיע מיקום מדחסים ומקררים (בשטח מסחרי בלבד) ויינתן פתרון אקוסטי הולם. לא יותר מיקום מדחסים שלא בתוך מנה או ללא מיגון אקוסטי הולם. כנ"ל לגבי גנרטורים.

פרגולות:

יותר להתקין פרגולה בכניסה לבתים, יציאות לחצר, מרפסות. הפרגולה תהיה חלק מהיתר הבניה, ושטחה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה. הפרגולה תבוצע בבניה קלה בלבד.

צנרת:

לא תותקן צנרת כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבניין. במידה ותותקן צנרת חיצונית היא תוסתר בתעלות המתאימות שיצבעו בגוון הבניין.

ארובות:

1. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום על חזיתות המבנים
2. מכלי דלק או סולר יותקנו בהתאם להוראות הרשויות הנוגעות בדבר.

שילוט:

1. בכל יחידת מגורים יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת, לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י המבקש לפני אכלוס הבית.
2. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג בנייני המגורים
3. במגרשים 95,6 יקבע שלט אחיד לכל האזור המסחרי. השלט ישולב בחלון ראווה. מיקום השלט וגודלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

גגות:

פרוט גמר גג ייכלל בהיתר הבניה. לא יותר גימור גג זפת או צבע לבן ידרשו חומרים עמידים. מרפסות פתוחות ירוצפו בחומרים קשיחים.

מסתור כביסה:

1. לא תאושר התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת או חלון, אלא אם הם מוסתרים ע"י



עיצוב אדריכלי	6.8
מסתור כביסה. מסתור הכביסה וחומר הגמר שלו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. 2. תיאסר התקנת מתקני כביסה גלויים לחזית הרחוב. 3. בבתים משותפים בתחתית מסתור הכביסה יותקן ניקוז למקום שאינו מעבר. אנטנות : לא תורשנה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת לכל מגרש. קולטי שמש : קולטי שמש ישולבו בתכנון הגג. הדודים יהיו מוסתרים. ההסתרה תהיה לפחות בגובה קצה הדוד. קירות תומכים מסלעות גדרות : 1. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית 2. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז יבנו במשולב עם גדרות וקירות תומכים.	
הוראות פיתוח	6.9
תכניות פיתוח : 1. יש להבטיח קיום מלא של ביצוע מערכות התשתית בד בבד אם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים הנדרשים. 2. לבקשת היתר בניה של כל מגרש תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה. 3. על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות. 4. למגרשים, למבני ציבור ולשטחי מסחר תוגש תכנית פיתוח לכל המגרש גם אם הביצוע יהיה בשלבים. פיתוח מגרשים לבניה : יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים ושטחי הציבור הפתוחים. הסמוכים, כדי ליצור חזית רחוב מגובשת. פיתוח שטחי ציבור פתוחים ודרכים : 1. השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים. תכנון שטחי הציבור הפתוחים יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות. 2. תכנון הדרך ילווה בתכנון נופי. יושם דגש מיוחד על השדרה לאורך דרך מספר 1 משני צידיה. קירות תומכים מסלעות גדרות : 1. קירות תומכים, גדרות מאבן ומסלעות יבוצעו מאבן טבעית מקומית 2. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז יבנו במשולב עם גדרות וקירות תומכים. 3. לחזית הרחוב למעט לאורך דרך מספר 1 תוקם גדר. הגדר תיבנה ממסד בגובה 50 ס"מ ומעליה גדר קלה מפרופילי מתכת. מתקנים לאיסוף אשפה : 1. מתקנים להרחקת אשפה יהיו בשיטת, עיצוב ובנפח שיקבעו ע"י הרשות המקומית ובאישור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.9	הוראות פיתוח
	מהנדס המועצה. 2. המתקנים ימוקמו בחניה לאורך הרחוב או בתוך המגרש בהתאם לאישור מהנדס המועצה. 3. במגרשים ביעוד מסחר יקבע בהיתר הבניה מיקום מתקנים לפסולת למחזור ולנפח אצירה מתאים, באישור הועדה המקומית. 4. באזור מגורים משולב מסחר, המתקנים לאצירת אשפה יהיו בתחום המגרש ובנפח מתאים, כולל שיטת מחזור. המתקנים יפורטו בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.
6.10	מבנים קיימים
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחות התכנון והבניה.
6.11	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.
6.12	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.13	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית