

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 257-0587774

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, מתחם 10, יפיע

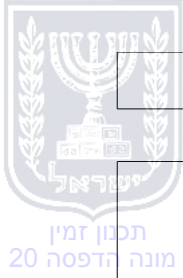
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה לחלוקת הקרקע בין הבעלים , למתחם בהתאם לתכנית מס' ג/ 14494 ומתן אפשרות להוצאת היתרי בניה .  
כמו כן - מוצע שינוי בהוראות וזכויות בניה ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת מבנה מועצה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה , מתחם 10, יפיע

**מספר התכנית** 257-0587774

**1.2 שטח התכנית** 175.345 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** א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

**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 מבוא העמקים

225271 קואורדינאטה X

731451 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב יפיע, מדרום לכביש 75

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16873	מוסדר	חלק	103-113, 115-119, 121, 123, 147-152, 172	63, 65, 95-98, 167
16876	מוסדר	חלק	23, 25	21, 27, 29, 31

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

יזרעאלים, מגדל העמק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2011	3602	6222	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14494 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14494
10/08/2011	5988	6278	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16465 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16465
16/09/2014	8187	6880		ללא שינוי	ג/ 20890



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 02 02/09/2019	מוראד מנאסרה	02/09/2019	23		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		11: 48 29/05/2019	פחרי נעאמני	02/09/2019	14		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		14: 29 23/08/2019	ג'אד ג'ארוש	23/08/2019	1	1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא		11: 47 30/05/2019	פחרי נעאמני	29/05/2019	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 52 06/11/2018	מועתז כילאני	04/11/2018	6	1: 500	מנחה	תנועה
לא		12: 51 04/12/2018	מוחמד חסן	05/11/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מבוא העמקים	נוף הגליל	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: נצרת עילית רח' ציפורן 5.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מורי"מ יפיע	יפיע	(1)		04-6557555	04-6559384	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיימים בעלים פרטיים אחרים נוספים

(1) כתובת: יפיע, שארע אלמג'לס.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@g mail.com
מהנדס	מודד	ג'אד ג'ארוש	1226		נצרת	(1)				
	יועץ תחבורה	מועתז כילאני	3561039		יפיע	(2)				mouataz@net vision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	שמאי	מוראד מנאסרה	1828		נוף הגליל	(3)				engmurad@n etvision.net.il
אגרונום	אגרונום	פחרי נעאמני			נצרת	(4)		04-6460701		

(1) כתובת: רח' פאולוס השישי , נצרת ת.ד 141.

(2) כתובת: יפיע 16955 ת.ד 304.

(3) כתובת: רח' הלולב 25-נצרת עילית.

(4) כתובת: נצרת ת.ד 2434.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

חלוקת קרקע למגרשים, הרחבת דרך ושינוי בהוראות וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

שינוי בגודל מגרש מינימלי.

שינוי הוראות בניה, קוי בנין וגובה מבנה

הסדרת יעודי קרקע.

הרחבת דרך.

תוספת יחידות דיור.

תוספת אחוזי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 21, 22A, 22B, 22C, 23 - 37, 38A, 38B, 38C, 38D, 38F, 38G, 39 - 43, 45, 46, 49 - 51, 52A, 52B, 54, 55A, 55B, 55C, 56 - 89, 90A, 90B, 90C, 91 - 102, 106 - 108, 110 - 117, 200, 201
שטח ציבורי פתוח	413 - 400
דרך מאושרת	606 - 600
דרך מוצעת	308 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500

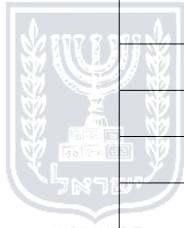
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	305, 300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	87, 70, 65, 57, 33, 28, 12, 7
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	8
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	605, 601
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	302, 301
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	94, 92, 91, 69, 68, 61 - 59, 37, 32
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	407, 405, 404
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	606 - 600
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	308, 306 - 302, 300
חורשה לעקירה	מגורים ב'	38A, 38B, 38C, 38D, 27, 26, 7, 38G, 39 - 43, 49 - 51, 52A, 52B, 55C, 56, 59, 60, 64 - 72, 74 - 81, 83, 87, 89, 90A, 90B, 90C, 91 - 95, 97, 106 - 108, 117, 200, 201
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	411, 409 - 407, 401

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	58,308	33.25
מגורים ב' 1 מיוחד	33,173	18.92
מגורים ב' מיוחד	72,815	41.53
שטח ציבורי פתוח	8,000	4.56
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3,049	1.74
<b>סה"כ</b>	<b>175,345</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.96	56,046.23	דרך מאושרת
6.64	11,638.49	דרך מוצעת
57.91	101,534.53	מגורים ב'
1.71	2,998.33	שטח ציבורי פתוח
1.78	3,125.56	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>175,343.14</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>יותר הקמת</p> <p>1. בניני דירות מגורים רב משפחתיים .</p> <p>2. משרדים, מסחר ושירותים קהילתיים כגון גני ילדים, פעוטונים, קופת חולים וטיפת חלב, השימושים הנ"ל יותרו בתנאים הבאים:</p> <p>א. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה בדבר השתלבות השימוש המבוקש באיזור המגורים.</p> <p>ב. גודל השטחים של השימושים הנוספים לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה המותרות.</p> <p>ג. קבלת חוות דעת משרד התחבורה בדבר נגישות תקנית והתקנת מקומות חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. שטחי השירותים יכללו במבנה העיקרי. לא תותר בניית מבנה שירות נפרד למעט מבנה המשמש לחנייה בלבד. הגובה שבין רצפתו ותקרתו של מבנה מסוג זה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>2. הפיתוח הסביבתי יפורט בתכנית הבינוי והפיתוח ובבקשות להיתר בניה בהתאם להוראות הבאות:</p> <p>א. הפרשי הגובה בין מגרש למשנהו יטופל בקירות תומכים בלבד, או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. הפרשי הגובה בין מגרש לדרך או מגרשים ציבוריים יטופלו בקירות תומכים שיבנו בתחום המגרשים ויחופו אבן טבעית, בראשם אבן ראש מסותת שעובייה לא יפחת מ 6 ס"מ, או בפתרון אחר שיאושר בתכנית הפיתוח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. להלן הוראות הבניה במידה ויבנו קירות תומכים:</p> <p>1. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 3 מ'. במידה והפרש הגובה גדול יותר, יבוצע הקיר במדורג, כך שגובהה של כל מדרגה לא יעלה על 3 מ' והמרחק האופקי בין מדרגה למדרגה לא יפחת מ 100 ס"מ.</p> <p>2. למרות האמור לעיל, במקרים חריגים יאושר קיר תומך בגובה של עד 5 מ' באישור ההוועדה המקומית.</p> <p>3. כל הנקזים בקירות התומכים ישולבו במישקים שבין האבנים.</p> <p>ד. לא יותר שימוש בגדר העשויה מסגרות בחזית מגרש הפונה לדרך או שטח ציבורי. שימוש בגדר מסוג זה יותר רק להפרדה בין מגרשים בתנאי שגובהה לא יעלה על 2 מ' אלא באישור מהנדס המועצה. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל.</p> <p>ה. מתקני גז, דלק וכיו"ב ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח, בקירות התומכים או בגדרות המגרשים כך שלא יהיו גלויים לעין.</p> <p>ו. לא יותרו להשליך שפך בניה מכל סוג שהוא ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים באזורי שצ"פ או שפ"פ. יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר למילוי או סלעים בתחום התכנית, באישור וביתאום עם מהנדס המועצה.</p> <p>4. שימור וניצול מי נגר עילי:</p> <p>א. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לדרכים או לשטח ציבורי פתוח או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. יותר ניקוז מי הנגר העילי בין מגרש אחד למשנהו, אך ורק במערכת ניקוז תת קרקעית.</p> <p>ב. אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל מערכת התיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.</p>

<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>ג. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדר לקרקע, למעט מקרים מיוחדים בהם חווי"ד של יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין "יכולת קליטה".</p> <p>ד. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנויה (מבנים, משטחים מרוצפים וכ"ו) ויהיה מגונן, תוך שימת דגש להשהיה והחדרת מי נגר עילי.</p> <p>ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח בין השאר השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם כל זאת ללא גגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים פתוחים אלה.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בריצוף בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
<p>תשמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל וכיכרות, מתקני משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים ומתקנים טכניים ציבוריים לתשתיות חשמל, תחנות טרנספורמציה, תשתיות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה למעט השימושים הנ"ל.</p>	א
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה.</p>	א
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך</p>	א
<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
<p>מיועד להקמת מבנים ומוסדות ציבור, משולבים בשטחים פתוחים.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה צירוף תכנית בינוי שבמסגרתה יופרדו שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.</p>	א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
קדמי (6) 3	3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 4	(2) 14.5	6.4	40	148	(1) 40		18	90	400	55, 21 - 1 A, 55B, 55C, 39 - 43, 45, 46, 23 - 37, 110 - 117, 106 - 108, 38A, 38B, 38C, 38D, 38F, 38G		מגורים ב'	
(6) 3	3	(5) 3	(5) 3	(4) 1	(3) 4	(2) 14.5	6.4	50	148	(1) 40		18	90	400	22A, 22B, 22C, 91 - 102, 90A, 90B, 90C, 49 - 51, 54, 56 - 89, 200, 201		מגורים ב'	
(9) 6	(9) 6	(9) 6	3		(8) 4	(7) 14			175	100		25	50	500	500		מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					1	4		5	5				5	500	500		שטח ציבורי פתוח	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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:

א. תותר העברת זכויות בניה ממעל למתחת לכניסה קובעת באשור הועדה המקומית.

ב. תכסית קומת הגג לא תעלה על 50% מהקומה שמתחתיה.

ג. במגרשים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה ניתן להגדיל את תכסית קומת הגג ולהעביר זכויות בניה לקומת הגג באשור הועדה המקומית.

ד. גובה המבנה ימדד מעל קומת המרתף.

ה. תיאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניה מדרך מס' 75.

ו. מפלס הכניסה הקובעת יקבע בתכנית בינוי אשר תאושר על ידי הועדה המקומית.

ז. תכסית הקרקע לא כוללת שטח חניה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה.

#### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה תת קרקעית בלבד..

(2) כולל 2.5 מ' לעליה לגג או לגג רעפים..

(3) 4 קומות או 3 קומות על עמודים ויציאת גג..

(4) תותר קומה אחת לחניה..

(5) או 0 בהסכמת השכן ועם חפיפה מלאה של הקיר המשותף בקו בנין 0..

(6) או לפי רוזיטה, הגדול מביניהם.

(7) \*\* גובה זה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

(8) \* 3 קומות + קומת גג + 2 קומות חניה תת קרקעית.

(9) בקומה מעל קומת הקרקע קו בנין יהיה 3 מ' ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>נגישות לחניה של המגרשים הגובלים בדרך ראשית מס' 75 תתאפשר רק מדרך שרות שתסלל במקביל לה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תכנית זו מציעה חלוקה ללא הסכמה, אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה. תותר חלוקת משנה למגרשים בתשריט / תכנית חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינימלי שבתשריט.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל</p> <p>ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>



6.4	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הגורמים המוסמכים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. תוכן תכנית בינוי ופיתוח כוללת, על פי הנחיות נספח הניקוז של התוכנית ג/14494 (דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז), שתבטיח פתרונות לניקוז, איגום וויסות שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית, כמפורט בסעיף 3.4 א' 5 י"ב, לתכנית ג/14494.</p> <p>ב. כל מוצאי הניקוז של השכונה יתוכננו כמעבירי מים מוסדרים, כולל כל האמצעים למיתון הנגר, בתאום ואישור רשות הניקוז, הכל על פי הנחיות דו"ח תכנון מוקדם הדרולוגיה וניקוז.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>



6.6	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש שתשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות, כל זאת בתאום עם חברת חשמל ומהנדס המועצה המקומית.</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בתשריטת התכנית מסומנות חורשות לכריתה ועצים להעתקה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור פקיד היערות על ביצוע הכריתה ואו ההעתקה לפי התשריט.</p>

6.8	אקוסטיקה
	<p>יינתן פתרון אקוסטי למבנים הפונים לכביש השרות לאורך דרך ראשית מס' 75 באמצעות חלונות כפולים וטיח מיוחד.</p>

<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזורית .</p>	
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי היתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות אם ידרש ע"י מהנדס הועדה המקומית .</p>	
<p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. היתרי בניה יוצאו בהתאם להתחלת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בשטח התכנית בהתאם לסעיף 7.1 " שלביות ביצוע"          ב. לא ינתנו היתרי בניה ללא התחברות המגרש למערכת הביוב המרכזית.          ג. לא יינתנו היתרי בניה ע"פ התכנית המקדמית, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוי"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב, ע"פ תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוי"ז לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת הביוב ( כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.          ד. היתרי הבניה יותאמו לדרישות תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר בטרם הוצאת היתרי בניה הבנייה בשטח התכנית .          ה. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה ומילוי לצורך עבודות הבניה-יותנה מתן ההיתר בביצוע קירות תומכים לפני תחילת הקמת המבנה, או בפתרון אחר שיקבע בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.          ו. במגרש (תא שטח 500), המסומן כשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בשטח לבנייני ציבור, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי שבמסגרתו יתוכננו ויוצגו נפחי הבניה למבני ציבור ושילובם במערך השטחים הציבוריים הפתוחים.          ז. תאסר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין מדרך ראשית מס' 75. נגישות לחניה של המגרשים הגובלים בדרך הארצית תתאפשר רק מדרך שרות שתיסלל במקביל לה.          ח. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור נספח תחבורה למתחם שלם שבתחומו מבוקש ההיתר.          ט. תנאי למתן היתר בניה, אישור ע"י רשות הניקוז האזורית, של תכנית ניקוז כוללת לכל מתחם, כולל הסדרת מוצא הניקוז.          טא. לא יפותח שטחים מכח תכנית זו, ללא אישור תכנית פיתוח ותשתיות כוללת, באישור הועדה המקומית לתו"ב ורשות הניקוז האזורית. תכנית זו תכלול תכנון מפורט של שטח הויסות ביעוד שצ"פ ורכיבי הניקוז, כולל אמצעי הגנה על המבנים הסמוכים מפני הצפה, אמצעי בטיחות בזמן הצפת אזור הויסות, ותכנון אדריכלי המאפשר הצפת אזור הויסות ללא פגיעה בתשתיות ומתקנים אחרים בתחום השצ"פ.</p>	
<p><b>6.12 תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תותר העברת מערכות תשתיות עירונית בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.          מתן זכות זו תרשם בלשכת רשם המקרקעין כזיקת מעבר מערכת תשתית עירונית ולתחזוקה שוטפת.</p>	
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.          ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>6.14 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.14</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 101,102,200,201,400,500,600, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	

<b>6.15 הריסות ופינויים</b>	<b>6.15</b>
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש הרלוונטי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע עבודות הפיתוח	לא יוצאו היתרי בניה למגורים לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח הציבוריות בקטע התכנית המבוקש, לרבות -כבישים, חשמל, ניקוז וביוב
2	אכלוס	אכלוס המבנים למגורים יותנו בגמר ביצוע עבודות הפיתוח ומבני הציבור והשצ"פ, הגובלים באותו קטע התכנית שבו נמצא המגרש, בהתאם לקביעת הוועדה המקומית לאחר תאום עם הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תכנית זו הינו מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20