

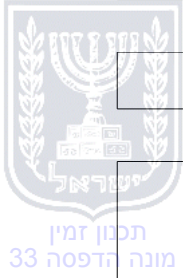
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0425033

**פיצול מגרש מנחלה 32 בבית שערים**

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
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 נועדה להגדיל שטח יעודי המגורים בנחלה לכ-2.5 דונם על חשבון יעוד שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות, לפצל מתוך הנחלה מגרש מגורים א', ולקבוע הוראות בניה עבור מגרש זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

פיצול מגרש מנחלה 32 בבית שערים

254-0425033

**מספר התכנית**

18.046 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית**

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג 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 יזרעאלים  
 קואורדינאטה X 216523  
 קואורדינאטה Y 733077

**1.5.2 תיאור מקום**

נחלה 32, שכונת הפרסה במושב בית שערים.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית שערים

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11248	מוסדר	חלק		11-13, 19

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
22/11/1992	514	4060	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6822. הוראות תכנית ג/ 6822 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6822
03/06/2009	4198	5960	תכנית זו מחליפה בתחומה את המפורט בתכנית ג/ 17049.	החלפה	ג/ 17049



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר, תרשימי סביבה ומקום, טבלת שטחים/יעודים, שובל.	14: 00 03/04/2019	שירה אודסר	03/04/2019	1	1: 500	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
ל.ר.	פרטי	מיכה רקובר	ל.ר.		בית שערים	(1)		04-9830355		micharakover@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה 32, שכונת הפרסה, מושב בית שערים.

**1.8.2 יזם**

**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	2	04-6558211		
חוכר		מיכה רקובר			בית שערים	(1)		04-9830355		micharakover@gmail.com
חוכר		עדנה רקובר			בית שערים	(2)		04-9830355		

(1) כתובת: נחלה 32, שכונת הפרסה, מושב בית שערים.

(2) כתובת: נחלה 32, שכונת הפרסה, מושב בית שערים.

**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	שירה אודסר	42119		יקנעם (מושבה)	(1)		077-7644353		shiraodes@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חיים שבח	584	חיים שבח	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot- shev@zahav. net.il

(1) כתובת : ת.ד. 107.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

הגדלת שטח המגורים בתכנית ל-2.5 דונם ופיצול מגרש מגורים מהנחלה, ללא שינוי בסה"כ מספר היחידות וזכויות הבניה המותרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות למגורים בישוב כפרי פיצול מגרש מגורים מנחלה וקביעת הוראות בניה עבורו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,334	7.39
קרקע חקלאית	15,543	86.13
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	1,169	6.48
סה"כ	18,046	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	570	3.16
מגורים בישוב כפרי	1,933.39	10.71
קרקע חקלאית	15,542.55	86.13
סה"כ	18,045.95	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, תעסוקה למקצועות חופשיים של בעלי הזכות בנכס, חניה מקורה, מחסן ומרתף. בריכת שחיה באישור משרד הבריאות בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים, מחסן, חניה מקורה ומרתף. בריכת שחיה באישור משרד הבריאות בלבד.</p> <p>ב. פעילות חקלאית ולא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה:</p> <p>1. שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים, בתי צמיחה, מבנים לגידול בעלי חיים, סככות, מחסן ומשרד חקלאי.</p> <p>2. שימושים מבוססי חקלאות: מתקנים לעיבוד התוצרת החקלאית - בית אריזה, יקב, מחלבה, יצור ריבות שוקולד וכדומה, מרכז מבקרים תיירותי לענף החקלאי.</p> <p>3. שימושים תומכי חקלאות: אירוח כפרי ושירותים נלווים, משרד לבעלי מקצועות חופשיים, יזמויות ועסקים קטנים אחרים כגון:</p> <p>גלריות, סדנאות לאומנות ויצירה, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוג וכד', חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, יוזמות קטנות על בסיס מיחשוב (שאינן מפעלי הייטק), טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה הילינג יוגה וכד', משפחתונים וצהרונים, מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך.</p> <p>חנויות שפעילותן קשורה ו/או מתבססת על הענף החקלאי במקום ו/או על מוצרים המיוצרים במקום.</p> <p>אחסנה במבנה סגור בכפוף להוראות בסעיף 4.2 ה'.</p> <p>יותר ית קפה או מסעדה המיועדים לקהל של עד 25 סועדים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>1. הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים לשימושי פל"ח יהיו בהתאם להנחיות מרחביות/ תכנית בינוי של הועדה המקומית.</p> <p>2. כל השילוט בישוב הפרסום העסקים המתקיים/ים במבנים אלה ייעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסיבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים כלליים למבני פל"ח:</p> <p>א. תנאי להיתר למבנה או מבנים לשימושי פל"ח יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. אשר תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו'), ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות ויציאות ל/ממגרש וחנויות ובתנאי שלא יפגע המגרש השכן. התכנית תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי במידת הצורך לפעילות המבוקשת.</p> <p>ב. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה כתנאי להיתר למבנה פל"ח כלשהו.</p>

## 4.2

## מגורים בישוב כפרי

<p>ג. בסמכות ועדה מקומית לדרוש אישור משרד להגנת הסביבה למבני פל"ח במידה וצפויים להגרם מהם מטרדים סביבתיים.</p> <p>ד. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, מלאכות זעירות וחנויות אלא לאחר המצאת אישור משרד הבריאות, ונספח פתרונות גישה תנועה וחניה ערוך על ידי יועץ תחבורה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להקמת יחידות נופש ומבני שירות לנופשים :</p> <p>1. היתר בניה ליחידות נופש ו/או מבנים אחרים המשרתים את הנופשים יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>2. יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצירופים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקוריים וכל הנדרש בכפוף לתנאים פיזיים של משרד התיירות.</p> <p>שטח הבניה לשימושים הנלווים לתיירות לא יעלה על 70 מ"ר לנחלה, בריכת שחייה תחוייב בגידור ובאישור משרד הבריאות.</p>	ג
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים להיתר לעסקים קטנים ויזמויות :</p> <p>א. מסעדה או בית קפה יותרו בכפוף לאישורי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ורשות הניקוז.</p> <p>ד. שימושי פל"ח מסוג: משרד לבעל מקצוע חופשי, משפחתון, פעוטון וכד' יותרו בקומת העמודים או במתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש עבורם לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 250 מ"ר</p> <p>שטחים עיקריים ושטחי שירות יחד. שטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת מסה"כ שטחי פל"ח המותרים.</p>	ד
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>עסק המבוסס על אחסנה :</p> <p>א. אחסנה תותר רק במבנה סגור שאינו מהווה מטרד סביבתי.</p> <p>ב. לא יותר מבנה אחסנה הדורש מעבר ל-4 מקומות חניה ו/או חניה תפעולית אחת (עפ"י תקנות החניה -1983).</p> <p>ג. מבנה לאחסנה יותר בחלק אחורי של המגרש בלבד וגישה למבנה זה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות.</p> <p>ד. תנאי להיתר למבנה אחסנה הינו הסכמת השכנים הגובלים.</p> <p>ה. לא יותר מבנה אחסנה לציוד או חומרם המהווים מטרד או נזק לסביבה הקרובה .</p> <p>ו. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :  חומרים מסוכנים (חומ"ס), חומרם דליקים, חומרם נפיצים, חומרם היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרם המזהמים את הקרקע.  האוויר או המים.</p> <p>ז. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם שימורם ו/או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.</p>	ה

<b>מגורים בישוב כפרי</b>	<b>4.2</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאים לעסקים נלווים לחקלאות:</p> <p>היתר בניה לעסקים קטנים ויזמויות (פלי"ח) יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים, לרבות מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, מטרד רעש אבק וכד', באישור המשרד להגנת הסביבה ומי המורשה מטעמו והרשויות המוסמכות לכך.</p>	ו
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>גידולי שדה, מטע ומרעה.</p> <p>בתי צמיחה, בריכות דגים, מבנים לגידול בעלי חיים כגון דיר צאן, רפת מפטמה אורווה ולול מבנים סככות ומתקנים לצורך היצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה: בית אריזה, מחסן חקלאי, עיבוד בייתי של התוצרת החקלאית, מכון רדיה, משרד משקי.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מל	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	2 (1)	9	2	35	100	400	1933	מגורים	מגורים
5	3	3	3	3	3	6.5 (3)	4 (2)	8.28		160	1933	מגורים	מגורים
3	0	3	3	3	1	9 (4)		17.59		340	1933	מגורים	מגורים
5	0	3	3	3	2							מגורים	מגורים
5	4	3	3	3	2	9	1	35	50	200	570	מגורים א'	מגורים א'
5	4	3	3	3						30 (5)	570	מגורים א'	מגורים א'
0	3	5	5	5	1	12	0	60		60%	15543	מבנים לגידול בע"ח כולל לולים	מבנים לגידול בע"ח כולל לולים
0	3	3	3	3	1	6	0	60		60%	15543	מבנים לגידול בע"ח כולל לולים	מבנים לגידול בע"ח כולל לולים
0	3	3	3	3	1	10	0	12.87		2000	15543	מבנים אחרים	מבנים אחרים

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:

- תותר העברת שטחי בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים קוי הבנין יהיו לפי התשריט.
- גובה מבני המגורים בטבלה מתייחס לגג משופע. בגג שטוח יהיה הגובה המכסימלי 7.5 מ'.
- בתא שטח 1 סה"כ הזכויות המותרות לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי ושרות).
- בתא שטח 1 - לא יותרו מבנים חקלאיים העלולים לגרום למפגע ויזואלי או סביבתי אלא לאחר הגשת מסמך סביבתי וקבלת תגובת השכנים.
- סה"כ זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 60% לכל סוגי המבנים יחד.
- קוי בנין למבנים חקלאיים לא יפחתו מ-20 מ' מגבול מגורים ויהיו כפופים לטבלת מרחקי ההצבה המעודכנים על פי משרד החקלאות.

ח. תא שטח 3- קרקע חקלאית - יותר משרד משקי עד 50 מ"ר ע"ח זכויות הבניה ל"מבנים אחרים".

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

(1) + עליית גג עד 50 מ"ר.

(2) (יחידות אירוח).

(3) לגג רעפים. לגג שטוח : 4.5 מ"ר.

(4) 9 לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח, או לפי הקיים..

(5) על חשבון שטח המגורים העיקרי וכחלק ממבנה המגורים, לשימוש מקצוע חופשי של בעל הזכות בנכס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן.                  3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהוראות המרחביות של הועדה המקומית בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישור תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חשמל</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף: 3.0 מ'.                  בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2.0 מ'.                  בקו מתח נמוך ? תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ'                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד מבודד (כא"מ): 2.0 מ'                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20 מ' מציר הקו.                  בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו.</p> <p>2. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p>	<p><b>6.7</b></p>



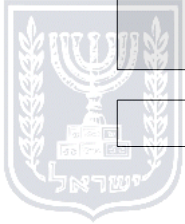
<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
<p>3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'. מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל. מארון רשת: 1.0 מ' משנאי על עמוד: 3.0 מ'</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. 5. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.8</b>
<p>1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. 2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור כל הבניה בשטח התכנית למערכת מים וביוב ישובית בכפוף לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.10</b>
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.11</b>
מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.12</b>
<p>1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965, תחולנה ההוראות הבאות: א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבנין המוצעים בתוכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התוכנית. ב. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו.</p> <p>2. מבנים קיימים אחרים שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים, המופיעים בתשריט התוכנית, ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים: א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התוכנית. ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינן עומדות בקווי הבנין בתוכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33