

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0789982

סלאמה - רה תכנון מגרשי מגורים לאורך דרך 47 והסדרתה



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
תכנית מפורטת
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נערכה לצורך התאמת התכנון למצב הקיים בפועל, והסדרת מגרשי מגורים בהתאם, בשכונת מריסאת, בסלאמה.

התוכנית כוללת חלקות בבעלות מדינה, חלקה בבעלות פרטית והפקעות אשר בוצעו ע"י הרשות המקומית, ולכן התכנית נערכה כתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

בחלקו הדרומי של כביש מס' 47, משני צידיו, אושרו שטחים למגורים: מתחם למגורים בתוכנית ג/6931 (ללא חלוקה למגרשים וללא ציון יח"ד) 16 מגרשי מגורים בתוכנית ג/12369, בצפיפות של 2 יח"ד/מגרש.

בהמשך, אושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקה לחלק ממגרשי המגורים הנכללים בתחום התוכנית המוצעת.

בפועל, פיתוח הכביש והקמת תשתיות חשמל (קווי מתח גבוה ומתח נמוך) נעשו שלא בהתאמה לתוואי הדרך המאושרת. המצב הנוכחי לא מאפשר שיווק המגרשים.

התוכנית מסדירה את רצועת הדרך כך שתכלול את כל התשתיות הציבוריות, וכן מציינת את מגבלות הבניה הנובעות מקווי החשמל.

אזורי המגורים וחלוקתם נערכה בהתאם לרצועת הדרך המוצעת, תוך ציפוף המגרשים והוספת 2 מגרשי מגורים ל- 16 המאושרים (בתכנית ג/12369), וכן חלוקה מחדש של מגרשים במתחם המגורים המאושר של תוכנית ג/6931 (תוספת של 2 מגרשי מגורים ל-8 המאושרים מכוח חלוקת המשנה)

מאחר ותוכנית ג/6931 לא פירטה את הצפיפות במגרשי המגורים, המגרשים המוצעים בתוכנית זו (מגרשים 19-28) נערכו ללא פירוט הצפיפות ובהתאם למאושר.

לאור האמור לעיל, התוכנית מציעה 4 מגרשי מגורים חדשים. בשני מגרשים מתוכם הצפיפות היא 2 יח"ד/מגרש, המהווה תוספת של 4 יח"ד, ושני מגרשי מגורים (ללא פירוט הצפיפות).

בנוסף, התוכנית ערכה התאמת הוראות הבינוי והעיצוב האדריכלי במגרשי המגורים, עדכון גודל מגרש מינימלי, מס' הקומות מותרות למגורים, גובה המבנים המקסימלי ואופן מדידתם, הגדלת התכסית, הגדרת קווי בנין התואמים למגבלות הבניה, וכן הסדרת חלוקת שטחי הבניה בין שטחים עיקריים ושטחי השירות באותם מגרשים הנכללים בתוכנית ג/6931.

התוכנית קובעת הוראות לעניין הריסת מבנים קיימים, וכן מגדילה את שטחי הציבור המאושרים- כפועל יוצא של הסדרת הדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

סלאמה- רה תכנון מגרשי מגורים לאורך דרך 47 והסדרתה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
205-0789982	מספר התכנית	
26.602 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	משגב
קואורדינאטה X	234510
קואורדינאטה Y	754752

1.5.2 תיאור מקום

החלק הדרומי של דרך מס' 47 ואזורי המגורים הסמוכים אליו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: סלמה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מריסאת, דרום הישוב סלאמה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19404	מוסדר	חלק		6, 26, 35-36, 40

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
ג/ 12369	360 - 366, 1021, 1025, 1029 - 1030, 1032 - 1036,
	2002, 3001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/12/2019	1824	8557	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית בתחומה של 205-0449967 תוכנית זו.	החלפה	205-0449967
16/06/2003	2783	5194	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12369 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12369
01/11/1993	420	4156	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6931 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6931
17/01/2013	2327	6533	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית ג/ 19037 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 19037
05/05/2015	5322	7032	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית ג/ 20556 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 20556
07/07/2003	3272	5203	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית מש/ מק/ 6931 / 3 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 3
22/03/2005	2092	5381	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של התוכנית מש/ מק/ 6931 / 4 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	מש/ מק/ 6931 / 4



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				דניאל כהנא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דניאל כהנא		תשריט מצב מוצע 1	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 500	1	28/01/2020	עוביידה עבד אלמגיד	09: 18 28/01/2020	תשריט חלוקה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	18	17/05/2020	מוסטפא חלאילה	11: 03 18/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	31/12/2019	דניאל כהנא	14: 26 31/12/2019		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 מקומית	רשות מקומית		מ.א. משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	monir01@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזורי משגב ד.ג. משגב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. משגב	רקפת	(1)		04-9902311	04-9902315	monir01@netvision.net.il

(1) כתובת: מרכז אזורי משגב ד.ג. משגב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל כהנא	78363	דניאל כהנא תכנון גניש בע"מ	.	(1)		04-9990321	04-9991321	galit@danka-arc.com
מודד מוסמך	מודד	עוביידה עבד אלמגיד	1338		דיר חנא	(2)		04-6785865		leader.eng.a@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823		סחינין	(3)		04-6051234	04-6051234	huliut.mk@g mail.com

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 18688.

(3) כתובת: רח' הגליל 22 ת.ד. 4307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

רה תכנון תוך הסדרת דרך מס' 47 וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרה, הרחבת והארכת דרך מס' 47 בהתאם למצב הקיים.

2. חלוקה מחדש של מגרשי המגורים בהתאם לתוואי הדרך המוצעת, תוך הוספת מגרשי מגורים והגדלת הצפיפות.

3. שינוי, קביעה והגדרה מחדש של הוראות הבניה במגרשי המגורים, כגון: מס' הקומות, גובה המבנה ואופן מדידתו, תכסית, קווי בנין, וכן חלוקה מחדש של זכויות הבניה במגרשי המגורים הנכללים בתוכנית ג/6931.

4. קביעה מחדש של גודל מגרש מינימלי (תאי שטח: 10 ו-14)

5. סימון תשתיות חשמל קיימות ומגבלות הבניה בגינן.

6. קביעת הוראות להריסה.

7. הגדלת מגרשים ציבוריים קיימים- שצ"פ ומבני ציבור.

8. מתן אחידות להוראות בינוי ועיצוב וחומרי גמר במגרשי המגורים, לרבות התייחסות למיקום מחסנים במגרשים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	28 - 19
מגורים ב'	18 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	3001
שטח ציבורי פתוח	2002
דרך מאושרת	2020
דרך מוצעת	2023 - 2021

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	2020
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	2021
גבול מגבלות בניה	מגורים	28 - 19
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	18 - 14
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	3001
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	13 - 1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2002
להריסה	מגורים ב'	7, 6
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	2020
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	2021
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	2021

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א' לפי ג/6931	5,302	19.93
דרך להולכי רגל לפי ג/12369	521	1.96
דרך להולכי רגל לפי ג/6931	197	0.74
דרך קיימת לפי ג/12369	4,330	16.28
מבני ציבור	4,026	15.13
מגורים מוצע לפי ג/12369	5,278	19.84
מגורים קיים לפי ג/12369	3,692	13.88
קרקע חקלאית	66	0.25
שטח ציבורי פתוח	3,190	11.99
סה"כ	26,602	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,518.87	13.23
דרך מוצעת	3,142.23	11.81
מבנים ומוסדות ציבור	4,208.38	15.82

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.23	4,052.04	מגורים
31.31	8,328.28	מגורים ב'
12.60	3,351.8	שטח ציבורי פתוח
100	26,601.61	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	ביעוד זה השימושים הינם מכח תוכנית ג/6931: מגורים, מרפאות פרטיות, מסחר בקומה הראשונה, משרדים פרטיים, מלאכות ביתיות בלתי מזהמות, או על פי דיני איכות הסביבה, מוסכים לחניה פרטית או למכונה חקלאית, לרבות מבני משק חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו והתאמת מפלס הכניסה למגרש עם גובה הכביש המתוכנן. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים. ג. מקומות לתליית כביסה יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ד. תותר בניית מחסן עד 10 מ"ר בקו בנין צידי ואחורי 0 ובתנאי הסכמת השכנים הגובלים, ללא פתחים וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. ה. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	ביעוד זה השימושים הינם מכח תוכנית ג/12369: 1. ישמש להקמת מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומבני עזר. 2. מבני עזר: תותר בניית מבני עזר כגון: מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי או למכונה חקלאית והיא תיכלל במניין שטחי השרות. 3. תותר הקמת קומת עמודים ושטחה ייכלל במניין שטחי השרות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכניות עיצוב אדריכלי של המבנה והפיתוח סביבו, תוך שילוב מתקני העזר השונים במבנה ובסביבתו והתאמת מפלס הכניסה למגרש עם גובה הכביש המתוכנן. חומרי הגמר יהיו בעלי עמידות גבוהה וקיום ארוך, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה. ב. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, גז, טלפון, מיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של הבניינים. ג. מקומות לתליית כביסה יוצנעו ויוסותרו באמצעות מסתורים מתאימים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ד. תותר בניית מחסן עד 10 מ"ר בקו בנין צידי ואחורי 0 ובתנאי הסכמת השכנים הגובלים, ללא פתחים וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. ה. תותר בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0. במגרשים יורדים תותר בניית מחסן מתחת למשטח החניה.

4.2	מגורים ב'
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני ציבור שכונתיים כגון: מעונות יום, מבני חינוך וקהילה, מסגד, מועדון נוער/מבוגרים.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק, מערכות תשתית, ניקוז ותאורה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	1. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית. 2. אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת קרקעיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ ובאישור הועדה המקומית. 3. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך, תחנות צל והמתנה לאוטובוסים וריהוט גן.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	דרכים
	1. אין לפתוח או לסלול כל דרך חדשה אלא באישור הועדה המקומית. 2. אין להניח עמודי חשמל וכבלים תת קרקעיים אלא לאחר אישור חברת החשמל לישראל בע"מ ובאישור הועדה המקומית. 3. אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה, למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת הדרך, תחנות צל והמתנה לאוטובוסים וריהוט גן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי						צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי	
														עיקרי
מגורים ב'	1 - 9, 11 - 13	400	100	8	108	50	2	13.5 (1)	4	3	3	3	3	4
מגורים ב'	10	600	100	8	108	50	3	13.5 (1)	4	3	3	3	3	4
מגורים ב'	14	600	100	8	108	50	3	13.5 (1)	4	3	3	3	3	4
מגורים ב'	15 - 18	400	100	8	108	50	2	13.5 (1)	4	3	3	3	3	4
מגורים	19 - 28	400	108	36	144	50		13.5 (1)	4	3	3	3	3	4
מבנים ומוסדות ציבור	3001	500	25	5	30	30		10 (1)	2	4	4	4	4	4

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

הערה ברמת הטבלה:

א. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה הכללי יימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות קומה מתחת לכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



	6.1														
<p style="text-align: center;">הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תוכניות ג/6931 ו-ג/12369 שלא שונו מכח תוכנית זו ממשיכות לחול.</p>															
<p style="text-align: center;">הריסות ופינויים סימון בתשריט : להריסה</p>	6.2														
<p>תנאי למתן היתר בניה במגרשים מס' 6 ו-7 - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>															
<p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	6.3														
<p>1. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>															
<p style="text-align: center;">חשמל סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</p>	6.4														
<p>1. חשמל : א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל : א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%;">מחזיר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף-----3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו (לפי חוק הקרינה)-----6.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -----2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> </table>	מחזיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		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 (לפי חוק הקרינה)-----6.0 מ'		תיל חשוף או מצופה		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -----2.0 מ'		כבל אווירי מבודד (כא"מ)	
מחזיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן														
	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 (לפי חוק הקרינה)-----6.0 מ'														
	תיל חשוף או מצופה														
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -----2.0 מ'														
	כבל אווירי מבודד (כא"מ)														

6.4

חשמל

סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו-----מ' 20.0

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----מ' 35.0

כבלי חשמל מתח נמוך-----מ' 0.5

כבלי חשמל מתח גבוה-----מ' 3.0

כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת-----מ' 1.0

שנאי על עמוד-----מ' 3.0

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

ג. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.5

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.

6.7

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.8

חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי 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 שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון

6.8	חלוקה ו/ או רישום
	והבניה.

6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תוכנית זו 5 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14