

## הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0765289

תכנית לחלוקת חלקה 61 בהסכמה לתאי שטח - זרזיר

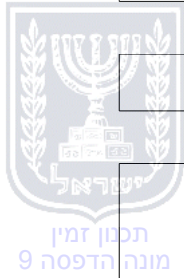
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת לחלוקת חלקה 61 בהסכמה לתאי שטח בשכונת גואמיס בזרזיר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית לחלוקת חלקה 61 בהסכמה לתאי שטח - זרזיר

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

254-0765289

מספר התכנית

4.484 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 220944

קואורדינאטה Y 737469

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ג'ואמיס - זרזיר

**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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17494    | מוסדר   | חלק           | 61                  |                   |

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



**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 |          |                     |             | בכר יאסין     |                   |                     | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | בכר יאסין     |                   | תשריט מצב מוצע      | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 7                   | 15/02/2020  | פתחי חוג'יראת | 16: 57 15/02/2020 | דוח שמאי            | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב |          | 1                   | 15/02/2020  | פתחי חוג'יראת | 16: 55 15/02/2020 | טבלאות איזון והקצאה | לא                  |
| חלוקה לתאי שטח      | מחייב | 1: 250   | 1                   | 04/12/2019  | בכר יאסין     | 18: 59 04/12/2019 | תשריט חלוקה         | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 04/12/2019  | בכר יאסין     | 19: 03 04/12/2019 | מצב מאושר           | 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/<br>תואר | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|------------------------|
|                | פרטי | פאטמה ג'ואמיס |               |          | זרזיר | (1)  |     |       |     | fatmaomar452@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 9197.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|------|---------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|------------------------|
| פרטי | פאטמה ג'ואמיס |               |          | זרזיר | (1)  |     |       |     | fatmaomar452@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 9197.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|-------|-------|------------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|------------------------|
| בעלים |       | פאטמה<br>ג'ואמיס |               |          | זרזיר | (1)  |     |       |     | fatmaomar452@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 9197.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|---------------------|
| מהנדס<br>אזרחי | עורך ראשי | בכר יאסין | 108141        |          | עראבה | עראבה |     | 04-6741262 | 04-6741262 | bakerya75@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג  | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד              | ישוב     | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל               |
|-----------------|------|---------------|---------------|-----------------------|----------|-------|-----|------------|------------|---------------------|
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי | פתחי חוג'יראת | 1648          | פתחי עואד<br>חוג'יראת | כפר מנדא | (1)   |     | 04-9863467 | 04-9863467 | fathe5@walla.com    |
| מהנדס<br>אזרחי  | מודד | בכר יאסין     | 1053          |                       | עראבה    | עראבה |     | 04-6741262 | 04-6741262 | bakerya75@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 905.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 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 מפורטת לחלוקת חלקה 61 בהסכמה לתאי שטח בשכונת גואמיס בזרזיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת חלקה 61 בהסכמה לתאי שטח, לפי סעיף 62א (א) 1.
2. קביעת הוראות בניה למגרש מגורים, לפי סעיף 62א (א) 5.
3. קביעת הוראות בעניין הריסות, לפי סעיף 62א (א) 19.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח         |
|------------|-----------------|
| מגורים ב'  | 400 , 300 , 100 |
| דרך מאושרת | 203             |
| דרך משולבת | 202 , 201       |

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה       | דרך משולבת | 202            |
| להריסה       | מגורים ב'  | 300 , 100      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 890   | 19.85  |
| דרך משולבת | 460   | 10.26  |
| מגורים א'  | 3,134 | 69.89  |
| סה"כ       | 4,484 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 896.25    | 19.93        |
| דרך משולבת | 466.24    | 10.37        |
| מגורים ב'  | 3,134.87  | 69.70        |
| סה"כ       | 4,497.36  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים או לפי תכנית מפורטת שתוכן על סמך תכנית זו. א. מגורים המיועדים למגורים צמודי קרקע ובתי דירות דו משפחתיים, בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. מספר יחידות הדיור במגרש יהיה בהתאם לשטח המגרש.</p> <p>גודל מגרש 250-600 מ"ר 1 מבנה.</p> <p>גודל מגרש 601-1199 מ"ר 2 מבנה.</p> <p>גודל מגרש 1200 מ"ר ואילך 3 מבני.</p> <p>ג. הוראות בינוי:</p> <p>1. תותר הקמת שתי יחידות צמודות, קיר משותף או יחידה על גבי יחידה.</p> <p>2. תותר הקמת שתי יחידות נפרדות, כשהמרחק המינימלי בין החזיתות יהיה 6 מ'.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה עזר כמבנה נוסף בשטח המגרש בשטח מכסימלי של 50 מ"ר. מבנה העזר נועד לשמש כמחסן לאחסון חקלאי עבור משק חי.</p> <p>ד. במגרשים בהם תסומן חזית מסחרית, תותר הקמת חנויות קמעוניות בקומת מפלס הדרך. תנאי לשימוש המסחר בכך שלא תהא הפרעה לשכנים.</p> <p>ה. חנויות יישמשו למכולת שכונתית, סדקית, מספרה, מכשירי כתיבה וכד'. השימוש יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובתנאי פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ה. יותר שילוב של תעסוקה של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש, זאת בתנאי שלא תהיה הפרעה לשכנים ויבוצע פתרון חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>ו. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה של חברת חשמל.</p> <p>לא תותר הקמת משק חי בתחומי מגרש המגורים. דירים או רפתות קיימים יידרשו לעבור לאזורים שיאושרו ע"י משרד החקלאות.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.2   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל. השטח יישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חנייה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.3   | <b>דרך משולבת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר ב- "הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" על שינוייהן מעת לעת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד      | שימוש     | תאי שטח  | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |            | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | צפיפות<br>יח"ד לדונם | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות     | קו בנין<br>(מטר)  |       |      |     |
|-----------|-----------|----------|--------------------|--------------------------|------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------|-------------------|-------|------|-----|
|           |           |          |                    | מעל הכניסה הקובעת        |            |                             |                         |                      |                                             |                | גודל מגרש<br>כללי |       |      |     |
|           |           |          | עיקרי              | שרות                     | צידי- ימני |                             |                         |                      |                                             | צידי-<br>שמאלי |                   | אחורי | קדמי |     |
| מגורים ב' | מגורים ב' | 300, 100 | 250                | 81                       | 22         | 103                         | 45 (1)                  | 4                    | 12.5 (2)                                    | 3 (3)          | (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:**

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהיפך, בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.
- תותר תוספת גג רעפים למספר הקומות שנקבע. רכס גג רעפים לא יעלה על 1.45 מ'.
- בשיפוע קרקע של 20% תותר תוספת קומה ותוספת גובה של 3.0 מ'.
- היתר הבניה יציג אפשרות למימוש כל יחידות הדיור המותרות במגרש.
- 

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

- (1) חנייה מקורה במרווח בניה צידי במגורים ב' לא תחושב בשטח הבנייה.
- (2) תוספת 1.45 מ' לגג רעפים.
- (3) וקומת מסד.
- (4) לפי המסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

| 6.1                                                  | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|------------------------------|--------|------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|---------|------------------------------|---------|--------------------|--------|--------------------|--------|---------------------|----------------------|----------|--------|--------------|--------|
|                                                      | החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
| 6.2                                                  | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
|                                                      | <p>א. 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>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <table border="1"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td><td>3.0 מ'</td></tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td><td>בתיאום עם חברת החשמל</td></tr> <tr> <td>ארון רשת</td><td>1.0 מ'</td></tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td><td>3.0 מ'</td></tr> </table> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <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 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</p> | 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 | 5.0 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה | 3.0 מ' | כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל | ארון רשת | 1.0 מ' | שנאי על עמוד | 3.0 מ' |
| 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                                   | 5.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
| כבלי חשמל מתח גבוה                                   | 3.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
| כבלי חשמל מתח עליון                                  | בתיאום עם חברת החשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
| ארון רשת                                             | 1.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |
| שנאי על עמוד                                         | 3.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                             |        |                              |        |                                                |        |                                                      |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |        |                     |                      |          |        |              |        |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.2</b> | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | <p>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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6.3</b> | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|            | <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>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>אשפה :</p> <p>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> |
| <b>6.4</b> | <b>פסולת בניין</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <p>התר 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 בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>                                                                                                                                                      |
| <b>6.5</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>6.6</b> | <b>שרותי כבאות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6.7</b> | <b>היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6.8</b> | <b>הנחיות מיוחדות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <p>הוראות נוספות בהתאם לתכניות מאושרות למעט הוראות ששונות בתכנית זו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



| 6.9 | מתקנים זמניים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה

