

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0801167

מגרשים 43 ו-44 יודפת - שינוי זכויות והוראות בנייה



מחוז
מרחב תכנון מקומי משגב
סוג תכנית
צפון
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

מטרת התכנית שינוי קווי בניה+תוספת זכויות בניה, של 50 מ"ר שטח עיקרי בכל אחד מהמגרשים, הגדלת תכסית ושינוי גובה מבנה.
במגרש 43 יש תוספת שטח בקומה תחתונה בשטח כ 45 מ"ר בסטיה מהיתר בניה מס' 20170129 ובסטיה ניכרת מתכנית ג/14932.
תכנית זו תאפשר הסדרת בניה זו.
מגרש 44 בהליכי אישור בניה, התכנית תאפשר בניה עתידית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 43 ו-44 יודפת - שינוי זכויות והוראות בנייה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

205-0801167

מספר התכנית

1.089 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

משגב	מרחב תכנון מקומי
225813	קואורדינאטה X
749010	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 43 ומגרש 44 ביודפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: יודפת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יודפת			

שכונה

יודפת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17681	מוסדר	חלק	225-226	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



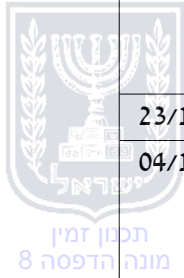
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2000	79	4927		החלפה	ג/ 10338
04/11/2009	553	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14932 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14932



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09:38 16/08/2020	יוסף סח	16/11/2019	1	1:500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	פרטי	שני לוינסון			יודפת	יודפת (1)		04-6743005		
	פרטי	איתי עמיר			יודפת	יודפת (2)		04-6743005		
	פרטי	זוהר רייס			יודפת	יודפת (3)		04-6743005		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 43 - יודפת.

(2) כתובת: מגרש 44 - יודפת.

(3) כתובת: יודפת מגרש 44.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שני לוינסון			יודפת	יודפת		04-6743005		
פרטי	איתי עמיר			יודפת	יודפת (1)		04-6743005		
פרטי	זוהר רייס			יודפת	יודפת		04-6743005		

(1) כתובת: מגרש 44 - יודפת.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י מחוז צפון	נצרת	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: מנהל מקרקעי ישראל - מיקוד 17105, ת.ד. 580 - נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף סח			עראבה	עראבה		04-6743005		yusefseh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה (1)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@g mail.com

(1) כתובת: עראבה, ואדי אלעין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

שינויים בזכויות והוראות הבניה במגרשים 43-44 בIODפת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א-הגדלת שטח בניה עיקרי מותר מ-180 מ"ר ל-230 מ"ר בכל אחד מהמגרשים. סה"כ שטחי הבניה בכל מגרש יסתכמו ב-280 מ"ר.

ב-הגדלת תכסית מ-45% ל-50% בשני המגרשים.

ג-שינוי הוראות בדבר גובה המבנה ואופן מדידת הגובה ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה במקום מפני קרקע טבעית או חפירה.

ד-שינוי קו בניין במגרש 44 מצד צפון מערב מ-4.0 ל-3.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	44,43



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,089	100
סה"כ	1,089	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,089.23	100
סה"כ	1,089.23	100



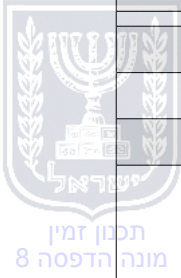
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	ישמש לבניית בתי מגורים בני קומה אחת או שתיים כמפורט בטבלת זכויות בנייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1 : הוראות לבנייה באזור מגורים א' - מספר מבנים ויחידות דיור על מגרש : על כל מגרש יותר לבנייה בית מגורים אחד בלבד הכולל יחידת דיור אחת. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים : יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודות המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה, ובתנאי הסדרת חנייה במגרש. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה משגב. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת אירוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים. שטח המשרד לא יעלה על 60 מ"ר ויכלול במניין השטחים העיקריים.</p> <p>2 - שטח הבנייה למטרה עיקרית : סה"כ שטח הבנייה למטרה עיקרית, המותר לבנייה במגרש לא יעלה על 230 מ"ר. מחסנים ביתיים וחדרי מכוונות ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים והם יכללו באחוזי הבניה למטרה עיקרית.</p> <p>3- שטחי שירות באזור מגורים א' : שטחי השירות ומבני העזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבניין כמפורט להלן : -- מקלט או ממ"ד - יהיה בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א ויבנה בהתאם להוראות הג"א שיצאו מעת לעת. המקלט או החדר המוגן ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים. - חניה מקורה לשתי מכוניות שתבנה בתחום המגרש. - מחסן חנייה שיבנה כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה ומאותם החומרים ושטחו לא יעלה על 8 מ"ר. - מחסן חצר שיבנה כמבנה עצמאי בחצר הבית בתחום מרווחי הבנייה המותרים. - מחסנים ביתיים וחדרי מכוונות ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים והם יכללו באחוזי הבניה למטרה עיקרית. - סה"כ שטח מבני שירות לא יעלה על 50 מ"ר. הכל בהתאם לגודל המגרש וכמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <p>4- קומת עמודים מפולשת : תותר בנייה ע"ג קומת עמודים מפולשת, ובתנאי שמעל קומת העמודים תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בלבד בכל חתכי הבית.</p> <p>5- מסדים : יותרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם</p>



4.1

מגורים א'

החומרים. גובה המסד, מדוד בכל נקודה ממישור פני הקרקע הקיימת או החפורה לא יעלה על 1.8 מ'.

6-גובה מבנים :

- גובה הבניין לא יעלה על 8 מ', מדוד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד קצה מעקה הגג.

- תותר הקמת ארובות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המרבי המותר כמפורט בסעיף א.1.6 לעיל.

7-מספר קומות :

מספר הקומות המותר לא יעלה על שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.

8-גגות

-קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים. תותר בניית גגות רעפים בשולי הגגות השטוחים ובתנאי ששטח גגות הרעפים לא יעלה על 30% משטח כלל הגגות ולא יותר מ 50% - משטח הגג השטוח שמעל גג הרעפים.

- תותר בניית בליטות משופעות מבטון בגגות שטוחים לצורך יציאה מקורה למרפסת גג וכן לצורך התקנת פתחי אור ואוורור ובתנאי ששטח הבליטות לא יעלה על 20% משטח אותו גג. אופי הבליטות יהיה כדוגמת הבליטות בבניינים הקיימים.

-תותר בניית גגות משופעים למבני עזר בגובה שלא יעלה 4.0 מ' מפני קרקע טבעית בכל נקודה שהיא.

- גגות שטוחים ירוצפו או יחופו יריעות בידוד ואיטום מולבנות או מכוסות בשכבת חצץ או חלוקי זמין נחל בגוון בהיר.

9-מרווחי בנייה :

-מרווחי הבנייה יהיו בהתאם לאמור בטבלת זכויות והגבלות בניה ובהתאם לרשום בתשריט המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

- תותר הקמת חניה ומחסן חניה בתחום מרווחי הבניה הקדמיים והצידיים, (קו בנין 0.0 מ') בתנאים הבאים :

1.גובה נטו של החניה לא יעלה על 2.20 מ'.

2.בתנאי הסכמת השכן הגובל.

3.קירות הבנויים בקו בניין 0 (אפס) יהיו אטומים (ללא פתחים).

4.גג החניה ינוקז לתחום המגרש של מבקש הבקשה.

הוראות פיתוח

ב

הוראות לפיתוח מגרש ועיצוב נוף :

א.תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולאגודה השיתופית כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.

התכנית תיערך בק.מ של 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון : ארונות חשמל ותקשורת, מכלי ודלק. התכנית פרט את אופן הסתרתם. בתכנית



4.1

מגורים א'

יפורטו גבהים וחומרי הגמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא ותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

ב. צמחייה: עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית והאגודה השיתופית לדרוש לשמור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

ג. מסלעות: מסלעה תבנה בשיפוע 1:1. המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ-1.5 מ'.

ד. קירות תומכים:

1. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ו/או קירות ניקיון.

2. גובה קירות תומכים של מגרשים הגבולים בשטחים ציבוריים לא יעלה על 2.5 מ'. גובה קיר תומך בין מגרשים גובלים לא יעלה על 1.20 מ'. גובה ראש קיר תומך לכוון המדרון לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו יוצב מעקה בטחון.

3. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית. גודל האבן לא יקטן מ-20 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט אדומה ומחוררת לבניית קירות תומכים.

4. גדרות: כל הגדרות והמעקות שלא נבנו ע"י קירות תומכים וכן כל שערי הכניסה יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר בכל מקרה הצבת גדר תיל קוצני.

ה. שפך ועודפי קרקע:

א. תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.

ב. לא יותר לשפוך שפך בנייה ועודפי קרקע ו/או לאחסן תומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית. עודפי מילוי ועפר יפוננו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.

ג. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.

ו-תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500 לכל שטח תכנית זו. תכנית בינוי לביצוע תכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות, פירוט השטחים הציבוריים וכדומה. התכנית תוכן על-פי הנחיות הוועדה המקומית ותאושר על-ידה.

ז-לבקשה להיתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקני"מ 1:250 או 1:100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינות,



מגורים א'	4.1
<p>מערכות סביבתיות, תשתיות וכד'.</p> <p>ח-הוועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר בניה, שאופי הבינוי המוצע תואם את האופי הכפרי של הישוב ושהפיתוח והבניה המוצעים הינם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הישוב והסביבה הקרובה לנושא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג</p> <p>1- הבניה החדשה תיבנה באופי הבנייה הקיימת בישוב.</p> <p>2- היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת וועדת בנייה של האגודה השיתופית " יודפת" ו/או הוועד המקומי של הישוב.</p> <p>3- גמר הבניינים : גמר חזיתות המבנים יהיה בטיח, טיח חשוף אבן, עץ וזכוכית. לא יותר השימוש בפה , אסבסט , ניילון , פי.וי. סי ו כ"ד.</p> <p>4- מערכת סולארית : מיכלי המים למערכת סולארית וקולטי השמש יותקנו על גגות המבנים ויוסרתו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים .</p> <p>5- התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>6-כל חומרי הבניה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה)</p> <p>7- חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה , לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>8-לא יותקנו צינורות גז , חשמל , מים או ביוב , גלויים ע"ג הקירות החיצוניים של הבניינים .</p> <p>9- לא תותר התקנת אנטנות.</p> <p>10- הצבת צלחות לקליטת שידורים מלווין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר.</p> <p>11- לא יותר שילוט פרסומת במגרש.</p> <p>12- לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. יתוכנן מקום תליית כביסה מסודר ומוצנע בתוך המגרש. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
							מזערי	מזערי	גודל מגרש מזערי				
קדמי													
(2) 4	(2) 3	(2) 3	(2) 3	2	(1) 8	1	50	280	50	230	480	43	מגורים א'
(2)	(2) 3	(2) 3	(2) 3	2	(1) 8	1	50	280	50	230	480	44	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד קצה מעקה הגג..

(2) קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה זו ובהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.1</p>																
<p>כל הוראות תכניות ג/14932 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.</p>																	
<p>6.2 היטל השבחה</p>	<p>6.2</p>																
<p>היטל השבחה יוטל ויוגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון ובניה.</p>																	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>																
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																	
<p>6.4 חשמל</p>	<p>6.4</p>																
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="383 1388 1262 2152"> <thead> <tr> <th>מאתיל קיצוני</th> <th>מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>תייל מבודד צמוד למבנה</td> <td>0.3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table>	מאתיל קיצוני	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-	35.00 מ'	
מאתיל קיצוני	מציר הקו																
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'																
ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד)	2 מ'																
תייל מבודד צמוד למבנה	0.3 מ'																
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'																
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	20.00 מ'																
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-	35.00 מ'																





תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
הדפסה 8



תכנון זמין
הדפסה 8

	חשמל	6.4
	<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' / ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' / ט. כבלי חשמל מתח עליון / י. ארון רשת / יא. שנאי על עמוד</p> <p>בתאום עם חברת החשמל</p> <p>1 מ' / 3 מ'</p>	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>קוי חשמל תת קרקעיים:</p> <p>כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>

	פיקוד העורף	6.5
		<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

	תשתיות	6.6
		<p>לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי המבנים למערכות הנ"ל. התוכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה " משגב " , אישור מהנדס המועצה .</p> <p>1- מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ביוב : המבנים יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה האיזורית . מותר להעביר קווי מים וביוב דרך מגרשים באישור מהנדס המועצה . הקווים יוצמדו במידת האפשר לגבול המגרש. בעל המגרש חייב לאפשר גישה לתחזוקת מערכות אלו בכל זמן .</p> <p>3- אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר .</p> <p>4-פסולת : הפסולת (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה) תפונה לאתרים מוסדרים בלבד לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה בפתרון מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת- אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות</p>



תשתיות	6.6
<p>ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>5- תקשורת: כל קוי התקשורת (טלפון, טלוויזיה, בכבלים וכד') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים .</p> <p>6- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>7-מי נגר עילי: מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	



עתיקות	6.7
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הינו מיד עם אישורה.

