

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0806497

פיצול מגרש מנחלה 107 במושב היוגב

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לפצל מגרש בשטח כ-700 מ"ר מנחלה בהיוגב, ולהגדיר הוראות וזכויות בניה למגרש זה וליתרת הנחלה.  
התכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם להנחיות ג-17676, סעיף 6.9 (ה).  
התכנית באה במקום 254-0282947 שכבר נדונה בוועדה המקומית ודומה לה במיקום המגרש וגבולותיו אך ללא שינוי יעוד למגרש הפיצול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פיצול מגרש מנחלה 107 במושב היוגב

מספר התכנית 254-0806497

1.2 שטח התכנית 17.494 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 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 מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

219378 קואורדינאטה X

724232 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב ראשי היוגב, מול המזכירות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: היוגב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11467	מוסדר	חלק	20	19, 27-29, 35

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
13/02/2014	3787	6755	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17676 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17676
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
21/09/2016	10208	7349	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21645. הוראות תכנית ג/ 21645 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21645



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		שירה אודסר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 32 16/12/2020	רמזי קעואר	08/10/2020	1	1: 1000	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		21: 03 28/01/2020	שירה אודסר	28/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד	פרטי	אסף דגני	41179		חדרה	הלל יפה (1)	23	04-6338495		Asaf@aln.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: המגיש הוא כונס הנכסים של הנחלה..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל (1)			04-6558211		
אחר	עו"ד	אסף דגני	41179		חדרה	הלל יפה	23	04-6338495		asaf@aln.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פסק הדין בענין ירושת הנחלה ע"ש הזים יצורף למסמכי התכנית.

(1) כתובת: מלון פלז'ה רחוב חרמון פינת כרמל 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	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		office@ramzi883.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

התכנית נועדה לפצל מגרש מגורים מנחלה 107 במושב היוגב ללא שינוי יעוד למגרש הפיצול, ולהגדיר הוראות וזכויות בניה עבורו ועבור יתרת הנחלה. שטח המגרש המפוצל 700 מ"ר, שטח יתרת מגרש המגורים בנחלה 2358 מ"ר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

איחוד וחלוקת מגרשים (כולל החלפת שטחים מזערית מול קרקע חקלאית) ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62 א (א) (1).  
שינוי קוי בנין למבנים קיימים בלבד לפי סעיף 62 א (א) (4).  
שינוי הגדרת תכנית במגרש הפיצול להתאמה למבנה מגורים קיים לפי סעיף 62 א (א) (5)  
ולפי סעיף 62 א (א) (9) (כל ענין שניתן לבקשו כהקלה).  
קביעת גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62 א (א) (7).

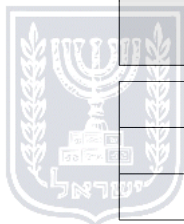
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	2, 1
קרקע חקלאית	3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	3,058	9.13
קרקע חקלאית	30,420	90.87
<b>סה"כ</b>	<b>33,478</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,058.3	9.14
קרקע חקלאית	30,419.5	90.86
<b>סה"כ</b>	<b>33,477.81</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים            ב. חניה מקורה            ג. מערכות טכניות ומתקני שרות המשמשים את המגורים ואת יתר השימושים המותרים.            ד. מחסן במשולב עם בית המגורים או במבנה נפרד במסגרת קווי הבנין, במבנה אחד ליחידת דיור (לא כולל יחידת הדיור הקטנה עד 55 מ"ר)            ה. קומת עמודים מפולשת תחשב במנין הקומות המותרות.            ו. בריכת שחיה פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד.            ז. לתא שטח 1 בלבד ששטחו 2358 מ"ר -פעילות לא חקלאית (להלן פל"ח) לצרכי תעסוקה ומכירה בתחום הנחלה, לפי קבוצות השימושים להלן:            קבוצה מס. 1 שימושים חקלאיים:            גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות בתי צמיחה לסוגיהם ולרבות מבנים לגידול בעלי חיים למיניהם למעט חזירים.            מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית במקום.            מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.            קבוצה מס. 2 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית לפי הקטגוריות הבאות:            א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים טיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד זעיר, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד' והכל כפוף לתנאים הסבבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים.            ב. חקלאות תיירותית פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת רדיית דבש במכוורת, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דיגול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקשים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.            ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המברים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.            ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סבבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים.            ה. מכירת תוצרת חקלאית והכל בכפוף לתנאים סבבתיים שייקבעו על ידי הגופים המוסמכים.            קבוצה מס. 3- שימושים תומכים לפעילות החקלאית, לפי הקטגוריות הבאות:            א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים פיסיים של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').            ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.            שירותי חינוך ורווחה כגון משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מעון יום לקשישים, טיפול באוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.            ג. עסקים קטנים ויזמות, כגון גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית ומכירתן. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>-טיפול וריפוי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, פיזיותרפיה וכד'. -ברכה טיפולית. -מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מיחשוב חשבון אנגלית וכד'. -קייטרינג, אפיה, (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>- בנוסף יותרו שימושים התואמים את רוח הרשימה לעיל ואשר עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>ח. בתא שטח 2 תותר רק תעסוקה מוגבלת כלדהלן: משרד של בעלי מקצוע חפשי, גלריה וסדנת אומן אשר אותו מבנה משמש למגוריו הפרטיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> בריכת שחיה: שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מ"ר. בריכה תמוקם במגלות קווי הבנין שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא יחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וכל רשות מוסמכת נוספת לפי הנחיות הועדה המקומית ובאישורה.</p>
ב	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבקשי ההיתר יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצא מבניה, כמו שפכי מילוי, חציבות וערימות פסולת הכל לפי תכניות פיתו שיהוו חלק מהיתר הבניה</li> <li>תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי שתכלול חניות, גדרות, פילרים, מפלסי מגרש, תשתיות, והכל באישור הועד המקומי והועדה המרחבית.</li> <li>בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית, לא יותרו עבודות עפר חרגיות ושינוי בולט של פני קרקע טבעיים. כמו כן יש לדאוג לניקוז המים כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים.</li> <li>אחריות לתקינות ניקוד מתחת לגשרי מעבר ודרכי גישה מדרך ציבורית למגרשים מוטלת על בעלי המגרש.</li> </ol>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b> פל"ח - תעסוקה לא חקלאית: בהתאם להוראות הנלוות לפל"ח בתכנית ג/21645.</p>
ד	<p><b>חניה</b> חניה מקורה: 1. מחומרי בית המגורים ואו מבניה קלה במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבנין כמבנה מפולש או בנפרד כמפורט מטה. 2. ניתן לבנות בקו בניה צידי 0' בהסכמת השכן וקדמי 0 מ' באישור הועדה המקומית. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b> גידור: תותר גדר בנויה עד 1 מ' מעל גובה פני קרקע מתוכננת. אפשרות לגדר דקורטיבית שאינה אטומה עד לגובה כללי של 2.0 מ' לאישור הועדה המקומית בסמכות הועדה לאשר גדר בנויה גבוהה יותר</p>



<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
	לצורך הסתרת מפגעים. גובה מקסימלי לחזית קיורת תומכים - 2 מ'.
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי ג/21904
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	0 (1)	3	3	2	431			60	371	2358	1	מגורים מגורים כפרי
5	0	3	3	1	300				300	2358	1	מגורים מגורים כפרי
5	3	3	3	2	250			50	200 (4)	700	2	מגורים מגורים כפרי
6	3	3	3						(5)	14436	3	מבני משק קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית, ובלבד שיישמרו סה"כ השטחים ואחוזי הבניה המותרים.
- ב. תותר עליית גג במבני המגורים ובלבד שיישמר סה"כ גובה המבנה המותר.
- ג. גובה מבני המגורים בטבלה מתייחס לגג שטוח. לגג משופע: 10 מ'. הגובה ימדד אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר לבין מפלס פני הקרקע הטבעית או החפורה.
- ד. קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים: לפי התשריט.
- ה. פעילות לא חקלאית: לפי קבוצות השימושים בסעיף 4.1. יותרו עד 140 מ"ר לקבוצת שימושים מס. 2 (שמ"ח) ועד 160 מ"ר לקבוצת שימושים מס. 3 (שת"ח). בסמכות ועדה מקומית להתיר ניוד שטחים בין הקבוצות עד 50% מזכויות הבניה המוקנות לכל אחת מקבוצות השימושים.
- ה. זכויות והוראות בניה בתא שטח 3, קרקע חקלאית, יהיו לפי ג/21904.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בגבול עם תא שטח 3, הקרקע החקלאית של הנחלה..
- (2) יחידות אירוח. עד 40 מ"ר ליח"א.
- (3) לגג שטוח. לגג משופע: 5.5 מ'..
- (4) מתוכם עד 40 מ"ר לתעסוקה..
- (5) לפי ג/21904.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן.                  3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהוראות המרחביות של הועדה המקומית בנושא בינוי ועיצוב אדריכלי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישור תכנית זו תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף: 3.0 מ'.                  בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2.0 מ'.                  בקו מתח נמוך? תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ'                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'                  בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אורירי מבודד מבודד (כא"מ): 2.0 מ'                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20 מ' מציר הקו.                  בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו.</p> <p>2. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:                  מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'.                  מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ'                  מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל.                  מארון רשת: 1.0 מ'                  משנאי על עמוד: 3.0 מ'</p> <p>4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.                  5. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. 2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור כל הבניה בשטח התכנית למערכת מים וביוב ישובית בכפוף לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p>	
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413 ובביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p>	
<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.</p>	
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה על ידי הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים שנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.</p>	
<p><b>6.10 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p><b>6.11 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>1. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים הקיימים לפני שנת 1965, תחולנה ההוראות הבאות: א. מבנה קיים שאינו עומד בקווי הבנין המוצעים בתוכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה בקונטור המבנה הקיים ובתנאים שהמבנה עומד בכל ההוראות האחרות של התוכנית. ב. תוספות החורגות מקונטור המבנה הקיים תעמודנה בקווי הבניה המוצעים בתוכנית זו. 2. מבנים קיימים אחרים שאינם חודרים לשטחים ציבוריים או לדרכים, המופיעים בתשריט התוכנית, ניתן יהיה להכשירם בקונטור המבנה הקיים בתנאים הבאים: א. המבנים הקיימים עומדים בכל יתר הוראות התוכנית. ב. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות בתוך קונטור המבנה הקיים אשר אינן עומדות בקווי הבנין בתוכנית זו - יאושרו רק לאחר הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p>	
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	



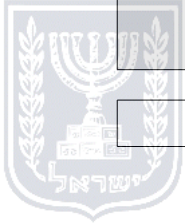
**7. ביצוע התכנית**



## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9