

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0928465

חלוקה ללא הסכמה - חלקה 46 גוש 17485-עילוט



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
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

תכנית זו משנה את החלוקה התכנונית בין המגרשים לפי תכנית המאושרת והחלה במקום תכנית מס' ג/16941 לחלוקה חדשה ללא הסכמת כל הבעלים ו-ללא שינוי יעודים לאפשר הוצאת היתרי בניה בחלקה 46 והוספת צפיפות יח"ד לדונם מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד כי החלק הגדול להחלוקה המוצעת היא חלוקה למגרשים פחות מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חלוקה ללא הסכמה- חלקה 46 גוש 17485-עילוט

ומספר התכנית

מספר התכנית 257-0928465

46.868 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



מבוא העמקים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
224900	קואורדינאטה X	
736700	קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית לישוב - מערב כניסה צפונית לעילוט, דרום מערב לאיזור תעשיה עילוט

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עילוט - חלק מתחום הרשות : עילוט

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17485	מוסדר	חלק	46	

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2015		4728	7019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16941 ממשיכות לחול.	שינוי	16941 ג/
13/12/2017		2258	7640		ללא שינוי	21904 ג/
20/03/2018		6326	7734	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0509661 ממשיכות לחול.	שינוי	257-0509661



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאפע אבו ראס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאפע אבו ראס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 35 03/02/2022	נזאר אבו רגיב	21/10/2021		1: 1000	מחייב	חלוקה ורישום
לא		11: 47 15/05/2022	איאד זועבי	08/05/2022	15	1: 100	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		06: 49 06/12/2021	שאפע אבו ראס	13/01/2021		1: 1000	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עילוט	עילוט	(1)		04-6565115	04-6564224	aburasauri@gmail.com
	פרטי	אחמד אבו חייאל			עילוט	(2)		04-6467801	04-6021293	a.r.eng.arc@gmail.com
	פרטי	ויסאם אבו תנהא			עילוט	(3)		04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com
	פרטי	אחמד סלטי			עילוט	(4)		04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com
	פרטי	מונדר שחאדה			עילוט	(3)		04-6467801		a.r.eng.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 1356.

(2) כתובת: עילוט -ת.ד. 888.

(3) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(4) כתובת: ת.ד. 888.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ופרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאפע אבו ראס		א.ר. מהנדסים ואדריכלים- שאפע אבו	עילוט	עילוט (1)		04-6467801	04-6021293	A.R.Eng.Arc @gmail.com
	מתכנן	נזאר אבו רגיב	1168	נ.א.ר. שירותי מדידות בע"מ	נצרת	(2)				nar.surveying @gmail.com
	מודד	נזאר אבו רגיב	1168	נ.א.ר. שירותי מדידות בע"מ	נצרת	(2)				nar.surveying @gmail.com
	שמאי	איאד זועבי	4021383		טמרה (יזרעאל)	(3)		04-6772327	04-6772356	iyadzoubi27 @gmail.com

(1) כתובת: עילוט ת.ד. 888.

(2) כתובת: נצרת ת.ד. 7799.

(3) כתובת: כפר טמרה יזרעאל ת.ד. 82.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

חלוקה ללא הסכמה ושינוי בהוראות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה ללא הסכמה

2. קביעת קו בניין לתא מס' 17

3. הגדלת צפיפות

4. גודל מגרש מינימלי 370מ"ר לתא מס' 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 7, 11 - 23
מבנים ומוסדות ציבור	27, 28
קרקע חקלאית	40, 50
שטח ציבורי פתוח	24 - 26, 45
דרך מאושרת	29 - 31
דרך משולבת	32 - 36
מגורים ומסחר	8 - 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	29 - 31
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	32 - 36
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	27, 28
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	1 - 7, 11 - 23
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	8 - 10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	40, 50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	24 - 26, 45
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,095	8.74
דרך משולבת	816	1.74
מגורים ב 1	11,936	25.47
מגורים ומסחר	2,252	4.81
קרקע חקלאית	24,745	52.80
שטח בנייני ציבור	974	2.08
שטח ציבורי פתוח	2,050	4.37
סה"כ	46,868	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
דרך מאושרת	4,093.08	8.75
דרך משולבת	798.83	1.71
מבנים ומוסדות ציבור	958.02	2.05
מגורים ב'	11,930.92	25.50
מגורים ומסחר	2,252.2	4.81
קרקע חקלאית	24,718.44	52.83
שטח ציבורי פתוח	2,041.44	4.36

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	46,792.91	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים בנוסף יותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי כניסה נפרדת ולא מהווים מטרד סביבתי ו/או תחבורתי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
ב	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח שתפורט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקנה הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושיים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו החזית המגרש הפונה לדרכים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 כפי שקבעה הועדה המקומית
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה. תנאי למתן היתר בניה הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 250:1. תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים, סימון שטחי גינון, חניה, משטחי ספורט, מפלסי בניה.
ב	עיצוב אדריכלי - חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. - חיפוי החלק התחתון של המבנים למוסדות ציבור ע"י אבן/קשיחה באישור הועדה המקומית. - השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. - מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן.

מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>- חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה.</p> <p>- בבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח שתפורט קירות תומכים , מדרגות, מפלסים וכו'.</p> <p>- בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר.</p> <p>- לא תותר הקמת חצרות משק , מבנה שירות . מתקנה הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושיים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו החזית המגרש הפונה לדרכים .</p>	
קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
שימושים עפ"י תכנת מס' ג/21904	
הוראות	4.3.2
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
<p>תא שטח 24+25</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים (גם לנכים) , מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לאשר מבנה טרנספורמציה בשטח עד 30.0 מ"ר.</p> <p>תא שטח 26</p> <p>מיועד לפיתוח גנים ציבוריים, גני משחקים לילדים, שבילים וגינון, תחנות טרנספורמציה ומעבר תשתיות</p>	
הוראות	4.4.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>תאי שטח 24+25</p> <p>יש לשמור במידת האפשר על פני קרקע טבעיים ולהימנע מביצוע חפירות ומילוי מוגזמות , בהפרשי גובה מומלץ להשתמש בסלעיות/טרסות מאבן מקומית בניה יבשה.</p> <p>עיצוב צמחי- (עצים, שיחים, בני שיח, כיסוי צמחי עונתי/ רב שנתי ומטפסים), יש להשתמש בצמחים מותאמים לאקלים ולסביבה , חסכוניים במים ובטיפולים.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תאי שטח 24+25</p> <p>השטח יתכנן ע"י אדריכל נוף.</p>	ב
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה	
הוראות	4.5.2
דרכים וחניות	א
אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך	

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחניה
4.6.2	הוראות
א	דרכים וחניות אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים
	ישמש למבנה מגורים ומסחר שכונתי כאשר המסחר יבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח קירות/גדרות מסביב למגרש יבנו מבטון מזוין עם חיפוי אבן לקט מקומית או בניה ירושלמית ועפ"י פרט שייקבע ע"י המתכנן. במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך עבודות בניה, יש לבצע קירות תומכים כנדרש לפני הקמת המבנה.
ב	עיצוב אדריכלי חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה. השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו כגנים ושטחים מטופחים. מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחניות רכב, גינון וריהוט גן. חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. בבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח שתפורט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו'. בקיר חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. לא תותר הקמת חצרות משק, מבנה שירות. מתקנה הסקה, צוברי גז, מכלי דלק לשימושיים ביתיים שאינם תת-קרקעיים לא יותרו החזית המגרש הפונה לדרכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מזערי
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(3) 5	5	5	5	5	1	3 (2)	16 (1)	42	168	6	36	18	108	1000	28 - 27	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
(8)	3	(7)	(7)	(7)	1	3	12 (1)	40	150	(6) 30		(5) 18	(5) 102	400 (4)	- 11, 7 - 1 23	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	(9)	(9)	(9)	1	3	12 (1)	40	150	(6) 30		(5) 18	(5) 102	400	17	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	3	(7)	(7)	(7)	1	3 (2)	13 (1)	40	80			(5) 12	(5) 68	500	10 - 8	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
6	3	(7)	(7)	(7)	1	3 (2)	13 (1)	40	80	(6) 40		(10) 6	(10) 34	500	10 - 8	מסחר	מגורים ומסחר		
5	3	3	3	3		1	3						(12) 50	(11)	26	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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:

- באזור מבנה ציבור תותר הקמת חניה תת-קרקעית בקו בניין 0.00 ללא נסיגות בגבולות המגרש עפ"י תוכנית בינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית.

- באזורים הגובלים דרך (באותו מפלס) תותר הקמת רמפה/גשר ללא נסיגה מהדרך (קו 0.0).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה הבניה יימדד ממפלס הכניסה 0.0, לא יכלול מעקה או יציאת גג..

(2) מפלס הכניסה הינו מפלס הכניסה למבנה מדרך ראשית גובהו 0.0.

(3) או לפי תשריט.

(4) גודל מגרש מינימלי לתא מס' 22 הוא 370 מ"ר.

(5) בסמכות הוועדה המקומית אישור העברת אחוזי בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה עפ"י מצב טיפוגרפי ו/או אילוצי קרקע שונים בתנאי של שמירת סה"כ אחוזי בניה ומספר קומות בטבלה הנ"ל..

(6) לחניה תת קרקעית..

(7) 3.0 מ' או 0 בהסכמת השכן בקיר משותף ובאישור הועדה המקומית.

(8) לפי תשריט. במגרשים הנמוכים ממפלס דרך ראשית (ראה נספח תחבורה מתכנית מאושרת ג/16941-חנך מס' 5) הנגישות למבנים תהיה באמצעות גשר/רמפה המהווה גם אזור חניה. במקרה זה קווי הבניין למגרש יהיו לא פחות מ-6.0 מ'. השטח מתחת לגשר/רמפה ישמש כשטח פתוח גינון.

(9) לפי תשריט או 0 בהסכמת השכן בקיר משותף ובאישור הועדה המקומית.

(10) המסחר ייבנה בקומת קרקע עם כניסה נפרדת ולא יהווה מטרד סביבתי, רעש, זיהום אוויר וכדו'.

(11) לפי הקיים בפועל.

(12) 50 מ"ר עבור תחנת טרנספורמציה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה התאמת מפלס המבנה למערך הדרכים הקיימות ו/או המתוכננות בתכנית.</p> <p>-תנאי למתן היתר בניה באזור מסחר ומגורים / מבנה ציבור הכנת תכנית בינוי אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>- בבקשה להיתר בניה יש לכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, [תחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח וכו'.</p> <p>- קולטי שמש על הגג</p> <p>1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופעים והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>3- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>חניה תהיה בתחום המגרשים בתנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקופות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>-באזורי מסחר שכונתי ושב"צ הגשת תכנון של הסדרי החניה ובמקרה של החניון תת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאשור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם לתשריט חלוקה וטבלאות איזון המצורפים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה- התאמת המגרש למאוסר בתכנית זו.</p> <p>ג. תותר חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות, ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. לא תותר הוצאת היתרי בניה ללא אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. (מציר הקו / מהתיל הקיצוני)</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 25.2 מ' / 00.2 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 75.1 מ' / 50.1 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p>	<p>6.5</p>

6.5

חשמל

בשטח בנוי 00.5 מ' / 50.6 מ'

בשטח פתוח --- / 50.8 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי 50.9 מ' / 00.13 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 00.20 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 00.35 מ'

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 5.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 0.1 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן 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

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון רשת המים יהיה בהתאם לנספח המים שבתכנית ג/ 16941.

2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

הנחיות מחייבות לתכנית להיתר:

תכניות היתר לביצוע עבודות עפר ותשתיות תלוונה בבדיקה הידרולוגית והידראולית של חלקות האפיק 46 ו-47 (חלק) בתחום שבין תכנית זו לאזור התעשייה. רומי התכנון של התכניות יתאימו לרום הצפה בהסתברות 1% ויכללו מיגון בצד האפיק. ניצול ושימור מי נגר עילי כנדרש בהוראות תמ"א 34-ב-4 להלן:

א. הקצאת שטחי החדרה מחלחלים, מחופים צמחיה, בשיעול של לפחות 20% מכל מגרש.

ב. בניית מערכת איסוף נגר מקומית לאתרי החדרה (מובלים, הסדרת שיפועים)

ג. תיחום המגרש למניעת גלישת נגר אל מחוצה לו.

ד. מפלס פני המים המכסימלי בשטחי החדרה יתאם לרום תחתית המבנה.

ה. משטחי בטון/מדרכות/חניות וכד', יומרו במשטחי חצץ/ריצוף משולב עם כיסוי צמחי וכו', להגברת ההחדרה.

ו. מי הגגות/שטחים אטומים ירוכזו לשטחי החדרה.

ז. עודף נגר (מעבר לספיקת התכן) יופנה לשטחים ציבוריים או למערכת הניקוז העירונית. לא תתאפשר גלישת נגר לחצר סמוכה.

3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

תקודם התב"ע למתקן טיפול בשפכים (מט"ש רנ"י (הסוללים)) שתכלול לוח זמנים מפורט ומחייב לשדרוג והרחבה של המט"ש.

יוחלף מאסף הביוב האזורי בנחל ציפורי עד למט"ש האזורי.

לא יינתנו היתרי בניה על פי תכנית זו אלא לאחר שיוגש על ידי תאגיש הביוב האזורי לוח זמנים

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. 4. 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.

6.7	תקשורת
	מתקני התקשורת במבנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות במבני מסחר ובמבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבניה.

6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות על פי דרישת מהנדס הוועדה המקומית

6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	- תנאי מוקדם למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי. - בניית גדרות לאורך גבולות המגרשים הגובלים עם דרכים ושטחים ציבוריים, כתנאי למתן טופס 4.

6.12	
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

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

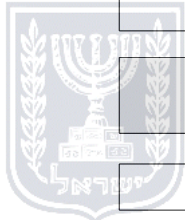
7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות ופיתוח שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.	בהתאם לתנאי המפורט בתכנית
2	הגשת בקשות להיתרי בניה בהתייחסות	בהתאם לתנאי המפורט בתכנית

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לתשתיות הנ"ל.	
3	אישור ההיתר כחוק.	בהתאם לתנאי המפורט בתכנית
4	ביצוע בניה לפי ההיתר.	בהתאם לתנאי המפורט בתכנית

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- מיידית עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25