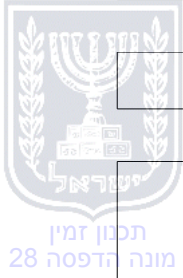


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0856898

**איחוד וחלוקה ללא הסכמה הבעלים בתחום התכנית**



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**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 מאחדת שתי חלקות חלקה 25 וחלקה 27 בגוש 16624, החלוקה מסתמכת על תשריטי חלוקה המאשרים בועדה מקומית גליל מזרחי מספר תשריט תש/טור/430 ותשריט תש/טור/255, התכנית משנה מגרש 25/8 מתשריט חלוקה מאשר מספר 430 חלקה 25 ומגרש א 27/4 מתשריט חלוקה מאשר מספר 255 חלקה 27, ומחלקת אותם לשלושה מגרשים לפי החזקת הקרקע ולפי גישות למגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה הבעלים בתחום התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0856898

1.2 שטח התכנית 12.137 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

236118 קואורדינאטה X

742350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המגרשים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| כניסה | מספר בית | רחוב     | ישוב   |
|-------|----------|----------|--------|
|       |          | אבן סינא | טורעאן |

שכונה אלתותה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 16624    | מוסדר   | חלק           | 25, 27              |                   |

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 21/08/2002 |     | 3707                          | 5104                     | תכנית זו מחליפה תשריט<br>והוראות התכנית ג/ 10554<br>וכפופה לכל נספחיה. | שינוי   | ג/ 10554             |
| 23/11/1997 |     | 706                           | 4590                     | תכנית זו מחליפה תשריט<br>והוראות התכנית ג/ 8584<br>וכפופה לכל נספחיה.  | שינוי   | ג/ 8584              |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך           |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן                  |                |                   | עאדל דחלה  |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית       |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | עאדל דחלה  |             | 1                 | 1: 1000  | מחייב | תשריט מצב מוצע      |
| לא                  | שומה           | 12: 56 16/07/2022 | אמיר ח'ורי | 19/11/2020  |                   |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא                  | טבלת הקצאה     | 12: 57 16/07/2022 | אמיר ח'ורי | 14/09/2020  | 1                 |          | מחייב | טבלאות הקצאה        |
| לא                  | נספח חלוקה     | 11: 33 12/11/2022 | עאדל דחלה  | 13/03/2022  | 1                 | 1: 500   | מחייב | חלוקה לתאי שטח      |
| לא                  |                | 13: 41 06/02/2023 | עאדל דחלה  | 06/02/2023  | 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/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|--------|----------|-----|------------|------------|----------------------|
|                | פרטי | מוחמד דחלה (1) |               |          | טורעאן | אבן סינא | 30  | 04-6412926 | 04-6412926 | islamdahle@gmail.com |
|                | פרטי | מחמוד דחלה (1) |               |          | טורעאן | אבן סינא | 30  | 04-6412926 | 04-6412926 | islamdahle@gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2314.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|------|------------|---------------|----------|--------|------------------|-----|------------|------------|----------------------|
| פרטי | מוחמד דחלה |               |          | טורעאן | אבן סינא )<br>(1 | 30  | 04-6412926 | 04-6412926 | islamdahle@gmail.com |
| פרטי | מחמוד דחלה |               |          | טורעאן | אבן סינא )<br>(1 | 30  | 04-6412926 | 04-6412926 | islamdahle@gmail.com |

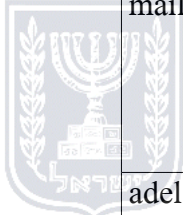
(1) כתובת: ת.ד. 2314.

**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 -<br>תאר שני<br>הנדסה<br>עירונית | עורך ראשי | עאדל דחלה | 88106         | הנדסה<br>ומדידות -<br>דחלה עאדל             | טורעאן | טורעאן (1) | 11  | 04-6412926 | 04-6412926 | adel.dahly@g<br>mail.com |
| מודד<br>ומהנדס                                  | מודד      | עאדל דחלה | 881           | הנדסה<br>ומדידות -<br>דחלה עאדל             | טורעאן | טורעאן (1) | 11  | 04-6412926 | 04-6412926 | adel.dahly@g<br>mail.com |
| שמאות,<br>מקרקעין,<br>ניהול<br>נכסים            | שמאי      | אמיר חירי | 1246          | אמיר חירי<br>סטטיסטיקאי<br>ושמאי<br>מקרקעין | נצרת   | ש נמסאווי  |     | 04-6011577 | 04-6465217 | amerhori@01<br>3.net.il  |

(1) כתובת: ת.ד. 1995.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה חל על כל התוכנית בשתי החלקות 25 ו- 27 בשלמות.
2. שינוי קו בנין.
3. שינוי גודל מגרש מינימלי.
4. שינוי תכנית.
5. קביעת תנאים להריסה.
6. תוספת זכויות בניה.
7. הגדלת מס' יח"ד.
8. שינוי גובה.
9. שינוי הוראות בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח  |
|---------------------|--|
| מגורים ב'           | 100 - 102, 106 - 108, 110, 112 - 114, 116, 118 - 120 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 117  |
| דרך מאושרת          | 201, 203 - 205                                       |
| דרך מוצעת           | 202  |
| מגורים ומסחר        | 104, 111   |

| סימון בתשריט          | יעוד         | תאי שטח כמופים |
|-----------------------|--------------|----------------|
| מבנה להריסה           | דרך מאושרת   | 201, 203       |
| מבנה להריסה           | דרך מוצעת    | 202            |
| מבנה להריסה           | מגורים ב'    | 102, 107       |
| מבנה להריסה           | מגורים ומסחר | 104            |
| קו חשמל מתח עליון ת"ק | מגורים ב'    | 110, 112       |
| קו חשמל מתח עליון ת"ק | מגורים ומסחר | 111            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                     | מ"ר           | אחוזים     |
|--------------------------|---------------|------------|
| איזור מסחרי מעליו מגורים | 1,215         | 10.04      |
| דרך מאושרת               | 828           | 6.84       |
| מבנים ומוסדות ציבור      | 505           | 4.17       |
| מגורים ב'                | 9,551         | 78.94      |
| <b>סה"כ</b>              | <b>12,099</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד                | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת          | 828.6            | 6.85         |
| דרך מוצעת           | 139.32           | 1.15         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 504.95           | 4.17         |
| מגורים ב'           | 9,410.93         | 77.78        |
| מגורים ומסחר        | 1,215.46         | 10.05        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>12,099.26</b> | <b>100</b>   |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.</p> <p>3. "הועדה המקומית רשאית להיתר לפי הצורך ולפי ראות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל השנייה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך אחרת ובמפלס אחר".</p> <p>מגרשים 113, 114, 116, 118, 119, 120 כלולים בתכנית ג/10554, השימושים שלהם:</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד. חנויות פרטיות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ה. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ו. מספרות ומכוני יופי.</p> <p>שימושים הנוספים ביעוד מגורים יהיו עד 15% משטחי הבניה הכוללים.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מספר מבנים במגרש: יותר מבנה אחד. תותר הקמת שני בנייני מגורים במגרש אחד שגודלן 600 מ"ר לפחות בתנאי, שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ' ושלכל בנין תהיה גישה לכלי רכב מהדרך.</p> <p>2. מבנה עזר: תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי. מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או מחסן ביתי. גובהה הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'. קיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר. חניה: לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב ב אזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של בנין. על מוסך נפרד יחולו הוראות של מבנה עזרה. במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להיתר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם בנין בעל קשתות או קמרונים, או חלק ממנו, אלא בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית. אין הני"ל אמור לגבי פריצת קירות הבניין אלא רק לגבי קמרון או קשתות. חובת התקנת גדר על קו רחוב:</p> <p>א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו.</p> <p>ב. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.50 מטרים ולא יפחת מ-0.60 מטרים. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הוראות מיוחדות לגדרות באתר לבניין צבורי או בשטח ציבורי פתוח, ובלבד שתוקם הגדר על הרחוב המאושר.</p> <p>ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסה כלי רכב לחניה פרטית במגרש.</p> <p>ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית</p> |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.2</b>   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. מקומות לפולחן דתי, כמו מסגדים או כניסיות .....<br>ב. מוסדות חינוך ותרבות.<br>ג. מגרשי משחקים.<br>ד. מרפאות, תחנות בריאות משפחתיות.<br>ה. גני ילדים.<br>ו. תחנת עזרה ראשונה.<br>ז. משרדים ומוסדות ציבור.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | כשגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק 1.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | כשגדרתה בחוק התכנון והבניה פרק 1.   |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בנין</b>  |
|              | 1. תכנון דרכים, סלילתן והשימושים המותרים בתחומן :<br>א. בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה או היתר שימוש בביצוע על-ידי מבקש ההיתר ועל חשבוננו הן של קטע הדרך ו/או השביל הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הדרך הסלולה הקרובה ביותר .<br>ב. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך .<br>ג. לא יותרו הקמת בנין או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסליל הדרך, באחזקתה ובתיקונה .<br>ד. חרף האמור בסעיף קטן ג' לעיל, יותרו בשטחי דרכים קווי שירותים תת קרקעיים, הכל לפי העניין המקצועי, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) משכ"ז 1967.<br>ה. היתר לסלילת דרך יינתן רק לאחר שיאשר מהנדס הועדה המקומית את התכנון ההנדסי המפורט של הדרך .<br>ו. לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או קרקע מבלי שיובטח ביצוע סלילת דרך ו/או דרכים המובילות אל הנכס או גובלות עם המגרש המיועד לבניה . |
| <b>4.5</b>   | <b>מגורים ומסחר</b>   |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א. בקומת קרקע תותר הקמת בניני מסחר ובידור, כגון :<br>1. חניות ובתי-מלאכה לא מזיקים .<br>2. מועדונים פרטיים וחברתיים.  |

| מגורים ומסחר  | 4.5   |
|---|-------|
| <p>3. משרדים.<br/>                     4. בתי-קפה ומסעדות.<br/>                     5. בתי קולנוע.<br/>                     6. מלאכה זעירה שלדעת הועדה המקומית אינה גורמת מטרד לאזור, כגון חייטות, נגרות, מסגרות(ללא מיכון), מאפיה וכדומה.<br/>                     ב. בתי-בידוד בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.<br/>                     ג. בקומות העליונות יותרו מגורים, בתנאי של כניסה ומדרגות נפרדות.<br/>                     ד. למרות האמור לעיל, בס"ק א', מותר מגורים גם בקומת הקרקע בתנאי שבבנין הנדון לא יהיה שימוש מסחרי בקומת הקרקע.</p> |       |
| הוראות  | 4.5.2 |



תכנון זמין  
הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד לדונם | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש           | יעוד                      |       |
|------------------|------------|---|----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-----------------|---------------------------|-------|
|                  |            |   |                      |                         | סה"כ שטחי<br>בניה  | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |                 |                           |       |
|                  |            |   |                      |                         |                    | שרות              |                    |         |                 |                           | עיקרי |
| קדמי<br>(2)      |            | (1)   |                      | 50                      | 200%               | 40%               | 160%               | 500     |                 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |       |
| אחורי<br>(2)     |            | (1)   |                      | 50                      | 172%               | 28%               | 144%               | 276     | מגורים          | מגורים ב'                 |       |
| קדמי<br>(2)      |            | (1)   |                      | 50                      | 172%               | 28%               | 144%               | 400     | מגורים ב'       | מגורים ב'                 |       |
| אחורי<br>(2)     |            | (1)   |                      | 50                      | 172%               | 28%               | 144%               | 330     | מגורים          | מגורים ב'                 |       |
| קדמי<br>(2)      |            | (1)   |                      | 50                      | 172%               | 28%               | 144%               | 500     | מגורים<br>ומסחר | מגורים<br>ומסחר           |       |
| אחורי<br>(2)     |            | (1)   |                      | 50                      | 172%               | 28%               | 144%               | 500     | מגורים<br>ומסחר | מגורים<br>ומסחר           |       |

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

### הוראות טבלה 5:

- הועדה המקומית רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוזי בניה.
- תותר קו בנין צידי 0 ללא פתחים בהסכמת שכן ובאישור הועדה המקומית.
- גובה מבנה עד 14.50 מ' באזור מגורים ב' ו-15.00 באזור מסחרי ומעליו מגורים וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15.00 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.

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

- (1) כמו מגורים ב'.
- (2) לפי התשריט.
- (3) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה :

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו 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 0.5 מ" .

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ" .

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ" .

שנאי על עמוד 3 מ" .

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 התחשמלות ובכפוף לכל דין .

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל .

|                   |   |
|-------------------|---|
| <p><b>6.3</b></p> | <p><b>חשמל</b></p>  |
|                   | <p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל, לא יינתן היתר לחפירה.<br/>         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 לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> |
| <p><b>6.4</b></p> | <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>  |
|                   | <p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.<br/>         ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.<br/>         ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.<br/>         תברואה : 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>      |
| <p><b>6.5</b></p> | <p><b>פיקוד העורף</b></p>   |
|                   | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>  |
| <p><b>6.6</b></p> | <p><b>שרותי כבאות</b></p>   |
|                   | <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>   |
| <p><b>6.7</b></p> | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>   |
|                   | <p>אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.<br/>         לא יינתן היתר בניה בתא שטח 102 עד להסדרת חריגת הבניה מגבולות המגרש .<br/>         הריסה של גדרות ומבנים המסומנים להריסה.</p>  |
| <p><b>6.8</b></p> | <p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>  |
|                   | <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין .</p>   |
| <p><b>6.9</b></p> | <p><b>הריסות ופינויים</b></p>   |
|                   | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהל אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.<br/>         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>   |



|            |   |
|------------|---|
| <b>6.9</b> | <b>הריסות ופינויים</b>  |
|            | גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודר בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגבול בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>.7</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|                                  |
|----------------------------------|
| <b>התכנית תמומש עד לחמש שנים</b> |
|----------------------------------|



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28