

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0992800

חלוקת מגרשים בהסכמה והוספת זכויות בניה, חלקה 22-כפר מצר



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

רקע :

בשנת 2005 אושרה על החלקה הזו תוכנית גמ-מק 2406-291 - שמטרתה הייתה :

1. שינוי קווי בנין הקבועים בתכנית ג/ 2406 .

2. תוספת תכנית הבניה .

ועם אישור תכנית ג/15880 בשנת 2016, גרמה נזק משמעותי לחלקה הזו, וגזרה מרוחב החלקה 5מ' לכל אורכה לטובת שטח שצ"פ.

התכנית מציעה הצרחה לשטח השצ"פ במגרש הצפוני אל החלק הצפוני למגרש תוך שמירה על סה"כ השטחים על מנת לאפשר ניצול השטח להוספת יח"ד נוספת.

התכנית מחלקת מגרשים וכן מוסיפה יח"ד ו כן מקטינה שטח מגרש מנימלי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

חלוקת מגרשים בהסכמה והוספת זכויות בניה, חלקה 22-  
כפר מצר

מספר התכנית 251-0992800

1.2 שטח התכנית 1.854 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) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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 הגליל המזרחי

239569 קואורדינאטה X

727904 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב הכפר - צמוד לדרך הראשית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוסתן אל מארגי' - חלק מתחום הרשות: כפר מצר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר מצר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22503	מוסדר	חלק		22

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 11



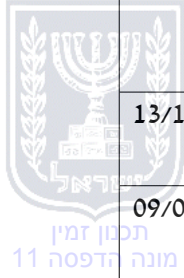
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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
13/10/2016		141	7361	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/15880 בתחומה	החלפה	ג/15880
09/04/1981		1343	2702	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/2406 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/2406
19/06/2005			5406	תכנית זו מחליפה את תכנית גמ/מק/2406 /291 בתחומה	החלפה	גמ/מק/2406 / 291



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תאמר זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תאמר זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	09: 20 03/02/2022	מסאלחה וליד	01/02/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח חלוקה	15: 01 06/03/2022	מסאלחה וליד	06/03/2022	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח תנועה	19: 41 30/12/2022	טארק עומרי	29/12/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה כללי	19: 42 30/12/2022	תאמר זועבי	30/12/2022	2	1: 1250	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	20: 21 30/12/2022	תאמר זועבי	30/12/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית בוסתן אל מרג'י	דחי		1 א	04-6295803	04-6295803	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר אלדחי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית בוסתן אל מרג'י	דחי	(1)	1 א	04-6295803	04-6295803	

(1) כתובת: כפר אלדחי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מסאלחה וליד	1035		דבוריה	דבוריה	1	04-6702471		wmasalha@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	טארק עומרי		י.ט הנדסה	נצרת	(1)	1	04-8244132	04-8244132	office.yteng@gmail.com

(1) כתובת: 1.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ב. שינוי קווי הבניין.
- ג. מס' יח"ד .
- ד. הקטנת שטח מגרש מינמלי.
- ה. הרחבת דרך.
- ו. שינוי תכנית.
- ז. קביעת תנאים להריסה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102 - 100
שטח ציבורי פתוח	12 - 10
דרך מוצעת	20
דרך משולבת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	20
להריסה	שטח ציבורי פתוח	12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	20
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	102 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	12 - 10

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	37.5	2.02
מגורים	1,336	72.08
שצ"פ	480	25.90
<b>סה"כ</b>	<b>1,853.5</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	123.74	6.68
דרך משולבת	37.54	2.03
מגורים ב'	1,345.17	72.56
שטח ציבורי פתוח	347.29	18.73
<b>סה"כ</b>	<b>1,853.75</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מועדונים פרטיים, חנייה לרכב. לא תותר הקמת מבני לגידול בעלי חיים באזור המגורים. יותר מסחר קמעונאי בקומת קרקע ומרתף בלבד. משרדים בקומת קרקע או בקומה א'. תותר הקמת חנות או דוכן למסחר קמעונאי כגון מכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מוצרי נייר, הנעלה והלבשה, סניף בנק, בית מרקחת, שירותים אישיים, משרד לבעל מקצוע חופשי וכו'. הקמת חנויות ומשרדים אלו מותנית בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יחיד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת מחסנים וחנויות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית.</p> <p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>א. הוראות לעסקי מסחר ושירותים, תנאי למתן היתר בניה לעסקי מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות התכנית בתנאי איכות הסביבה כמפורט להלן.</p> <p>ב. הוראות ודיני איכות הסביבה בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעת רצון המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מסמך סביבתי: הוועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר- להלן: מסמך סביבתי, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים, (BAT) כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>ד. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימושי קרקע):</p> <p>ד.1. חומרים רעילים ומסוכנים, האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>לא יותר אחסון של חמ"ס חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר.</p> <p>ד.2. רעש, בכל מקרה של מבנה שבו צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל בס"ק ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות.</p> <p>ד.3. זיהום אויר וריח, בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "זיהום אויר או ריח בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ו/או ברמות שמעבר למקובל בפעילות סבירה במשק בית, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון ונוהלי פעילות, שיבטיחו עמידה בערכים של 80% מהתקנים ע"פ חוק</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בתוך קווי הבניין מהדרך.</p> <p>ב</p> <p>חלוקה ו/או רישום</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תשריט חלוקה/ איחוד וחלוקה.</p>

4.1	<b>מגורים ב'</b>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראיהם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים.</p>
ד	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערית של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש. מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ- 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.</p>
ה	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p> <p>דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>* מגרשים משופעים - בשטחים בהם שיפוע המדרון עולה על 20%, תכלול הבקשה להיתר פתרונות לייצוב המדרונות כדוגמת מסלעות או קירות תומכים מדורגים כשגובה כל מדרגה לא יעלה על 3 מטר. כל זאת לשביעות רצון מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>* מתקני אשפה - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המכלים.</p> <p>* לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.</p> <p>* גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגובה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילור לחיבור החשמל ומדי המים.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מוצעת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>. ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.</p>

<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	לא תותר כל עבודה ו/או פיתוח/ תכנון ו/או בנייה בתחום דרכים ארציות ודרכים באחריות נתיבי ישראל ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	. ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
צידני	אחורי	קדמי	(3)	4	14	8	50	166	40	6	120	גודל מגרש מזערי (1) 375	מגורים	מגורים ב'

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:

- במגרשים ששטחן לא קטן מ- 500 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 מבנים במרווח מזערי של 4 מ' בין המבנים.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת אליו, ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה לא ישתנה.
- גובה מרבי של המבנים - יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד לרומו המרבי של הבניין.
- מרתפים - מרתפים לאחסנה עבור דיירי אותו בית, לא יכללו במניין הקומות ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', אך שטחם ייחשב בסה"כ אחוזי בנייה.

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

- (1) או כפי שקיים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט, או 0 בהסכמת שכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר משותף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש 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, אלא 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'	

ד. 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.

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. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא

חשמל	6.3
<p>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 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>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<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>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יתבצע בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. פיתוח ובניה משמרי נגר: שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>2. במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בנייני או ריצוף למטרות חלחול.</li> <li>3. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.</li> </ol> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה במגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	



פסולת בניין	6.5
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסות או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</li> <li>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).</li> <li>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המסודר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</li> </ol>	







<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>ב. חובת גריסה :</p> <p>היתר הבניה או הריסה למבנה גדול ( כמפורט להלן ) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה :</p> <p>1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה- בחישוב לפי נוסחה נהוג - על 250 טון.</p> <p>3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ-500 מ"ר.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון :</p> <p>* יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>* מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>* מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ואחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר :</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <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>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 הריסות ופינויים</b></p> <p>המבנים המסומנים להריסה בתשריט מיועדים להריסה. תנאי להוצאת היתר הריסה בפועל</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p> <p>מיד עם אישור התכנית</p>	<p><b>7.2</b></p>