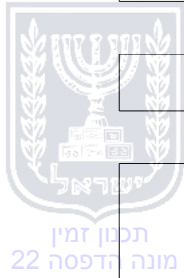


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 254-1052323**

**תוספת יח"ד, אחוזת ברק**



**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צפון מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/03/2023

להפקיד את התכנית

17/05/2023

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית נועדה להוסיף 12 יח"ד בחלק הדרומי של אחוזת ברק בהמשך לשכונה קיימת



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|                       |              |     |
|-----------------------|--------------|-----|
| שם התכנית             | שם התכנית    | 1.1 |
| תוספת יח"ד, אחוזת ברק | ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 254-1052323 |
|-------------|-------------|

|            |     |              |
|------------|-----|--------------|
| שטח התכנית | 1.2 | 459.893 דונם |
|------------|-----|--------------|

|                   |            |     |
|-------------------|------------|-----|
| סיווג התכנית      | סוג התכנית | 1.4 |
| תכנית מתאר מקומית |            |     |

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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**

יזרעאליים

**קואורדינאטה X**

231777

**קואורדינאטה Y**

727274

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום אחוזת ברק

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אחוזת ברק

**נפה**

יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן   | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|-----------------------|-------------------|
| 17021    | מוסדר   | חלק           |                       | 25                |
| 17022    | מוסדר   | חלק           |                       | 21                |
| 17784    | מוסדר   | חלק           | 5-145                 |                   |
| 17785    | מוסדר   | חלק           | 2-131                 | 132               |
| 17783    | מוסדר   | כל הגוש       | 2-92, 98-170, 173-179 |                   |

**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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| תמא/ 1            | כפיפות  |                                                                                                       | 8688               | 3740                    | מים | 12/02/2020 |
| תמא/ 37 / 3 ג     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / 3 ג. הוראות תכנית תמא/ 37 / 3 ג תחולנה על תכנית זו.       | 9532               | 4849                    |     | 12/04/2021 |
| 254-0292417       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0292417. הוראות תכנית 254-0292417 תחולנה על תכנית זו.           | 10517              | 8271                    |     | 12/05/2022 |
| 254-0660035       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0660035. הוראות תכנית 254-0660035 תחולנה על תכנית זו.           | 8374               | 13522                   |     | 05/08/2019 |
| 254-0583120       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0583120. הוראות תכנית 254-0583120 תחולנה על תכנית זו.           | 8083               | 6422                    |     | 17/01/2019 |
| 254-0609032       | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 254-0609032. הוראות תכנית 254-0609032 תחולנה על תכנית זו.           | 8125               | 8059                    |     | 26/02/2019 |
| יז/ מק/ 06 / 287  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 06 / 287. הוראות תכנית יז/ מק/ 06 / 287 תחולנה על תכנית זו. | 5649               | 2282                    |     | 15/04/2007 |
| יז/ מק/ 287 / 02  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 02. הוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 02 תחולנה על תכנית זו. | 0                  |                         |     |            |
| יז/ מק/ 287 / 03  | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 287 / 03. הוראות תכנית יז/                                  | 5481               |                         |     | 17/01/2006 |

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                   |         | מק/ 03 /287 תחולנה על תכנית זו.                                                                     |                    |                         |     |            |
| יז/ מק/ 04 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 04 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 04 /287 תחולנה על תכנית זו. | 5537               | 3534                    |     | 07/06/2006 |
| יז/ מק/ 05 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 05 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 05 /287 תחולנה על תכנית זו. | 5592               |                         |     | 30/10/2006 |
| יז/ מק/ 08 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 08 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 08 /287 תחולנה על תכנית זו. | 5943               |                         |     | 23/04/2009 |
| יז/ מק/ 11 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 11 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 11 /287 תחולנה על תכנית זו. | 83329              | 12787                   |     | 14/07/2019 |
| יז/ מק/ 15 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 15 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 15 /287 תחולנה על תכנית זו. | 6322               | 766                     |     | 17/11/2011 |
| יז/ מק/ 16 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 16 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 16 /287 תחולנה על תכנית זו. | 6370               | 2374                    |     | 02/02/2012 |
| יז/ מק/ 17 /287   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 17 /287. הוראות תכנית יז/ מק/ 17 /287 תחולנה על תכנית זו. | 6543               | 2645                    |     | 05/02/2013 |
| ג/ במ/ 287        | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 287 ממשיכות לחול.                  | 4312               | 3679                    |     | 11/06/1995 |

הערה לטבלה:

כפיפות לתוכנית 254-0291492



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך                   | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך        | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                                     | נכלל בהוראות התכנית |
|-----------------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית               | מחייב |          |                     |             | יעל קוזוקרו-מלאכי |                   |                                                 | כן                  |
| תשריט מצב מוצע              | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | יעל קוזוקרו-מלאכי |                   | תשריט מצב מוצע - הגדלה 1                        | לא                  |
| תשריט מצב מוצע              | מחייב | 1: 2500  | 1                   |             | יעל קוזוקרו-מלאכי |                   | תשריט מצב מוצע 1                                | לא                  |
| יחס לתכניות ארציות ומחוזיות | רקע   |          | 1                   | 01/02/2022  | יעל קוזוקרו-מלאכי | 10: 21 01/02/2022 | מסמך נדרש ע"פ הוראות תמ"א 35 שינוי 1 - סעיף 8.1 | כן                  |
| שמירה על עצים בוגרים        | מחייב |          | 5                   | 03/10/2022  | אוהד פלש          | 10: 19 29/10/2022 |                                                 | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים        | מחייב | 1: 250   | 1                   | 03/10/2022  | אוהד פלש          | 10: 16 29/10/2022 | סיווג עצים בוגרים על רקע בינוי                  | לא                  |
| שמירה על עצים בוגרים        | מחייב | 1: 250   | 1                   | 03/10/2022  | אוהד פלש          | 10: 15 29/10/2022 |                                                 | לא                  |
| תנועה                       | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 18/07/2022  | עמירם כהנר        | 08: 14 20/07/2022 |                                                 | לא                  |
| מצב מאושר                   | רקע   | 1: 1000  |                     | 23/12/2021  | יעל קוזוקרו-מלאכי | 13: 56 12/10/2022 |                                                 | לא                  |

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) |            | עמק יזרעאל | .    |      |     | 04-6520045 |     | AfikV@em<br>ekyizrael.or<br>g.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מוא"ז עמק יזרעאל.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב  | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|------|----|------------|--------------------|-------|---------|-----|------------|------------|---------------------------|
| פרטי |    |            | פרידמן חכשורי בע"מ | חולון | הרוקמים | 26  | 03-5564570 | 03-5509328 | yariv_hak@walla.co<br>.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג         | שם                | מספר רשיון | שם תאגיד                | ישוב       | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|-------------|-------------|-------------------|------------|-------------------------|------------|------------|-----|------------|------------|---------------------------------|
|             | עורך ראשי   | יעל קוזוקרו-מלאכי |            | שירותי יעוץ ותכנון ערים | אלון הגליל | אלון הגליל |     | 04-9935299 |            | yael.kozokar<br>o@gmail.co<br>m |
|             | מודד        | נסים חבשי         | 1034       |                         | אכסאל      | (1)        |     |            |            | mrdn_eng@n<br>etvision.net.il   |
|             | אדריכל      | שגיא חיים         | 101580     |                         | יגור       | (2)        |     | 04-8112117 | 04-8110117 | ophir-<br>haim@bezeqi<br>nt.net |
|             | יועץ תחבורה | עמירם כהנר        | 10733      |                         | נשר        | התעשיה     | 9   | 04-8210408 |            | kahaner@zah<br>av.net.il        |

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|-----------------------|
|                | סוקר עצים | אוהד פלש |               |          | יפתח | (3)  |     |       |     | ohadfleshla@gmail.com |

(1) כתובת: ת"ד 1507.

(2) כתובת: קיבוץ יגור, שביל 2 בניין 1.

(3) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תוספת 12 יח"ד באחוזת ברק

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 12 יח"ד

הסדרת מערכת דרכים

הגדרת שצ"פ

הגדרת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

| יעוד                        | תאי שטח   |
|-----------------------------|-----------|
| מגורים א'                   | 1 - 6     |
| שטח ציבורי פתוח             | 300 - 302 |
| דרך מוצעת                   | 500       |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 46        |

| סימון בתשריט           | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| גבול מגבלות בניה       | דרך מוצעת                   | 500            |
| גבול מגבלות בניה       | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 46             |
| גבול מגבלות בניה       | מגורים א'                   | 1 - 6          |
| גבול מגבלות בניה       | שטח ציבורי פתוח             | 300 - 302      |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 46             |
| קו מים 4" ומעלה        | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 46             |
| קו מים 4" ומעלה        | שטח ציבורי פתוח             | 302            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד                        | מ"ר            | אחוזים     |
|-----------------------------|----------------|------------|
| דרך מאושרת                  | 89,170         | 19.39      |
| מבנים ומוסדות ציבור         | 43,970         | 9.56       |
| מגורים                      | 93,020         | 20.23      |
| מגורים ב                    | 186,540        | 40.56      |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 15,060         | 3.28       |
| שביל הולכי רגל              | 5,010          | 1.09       |
| שטח לתכנון בעתיד            | 4,710          | 1.02       |
| שצ"פ                        | 22,400         | 4.87       |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>459,880</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                        | מ"ר מחושב         | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-------------------|--------------|
| דרך מוצעת                   | 1,532.31          | 0.33         |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 453,324.51        | 98.57        |
| מגורים א'                   | 3,745.73          | 0.81         |
| שטח ציבורי פתוח             | 1,290.6           | 0.28         |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>459,893.14</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |                                                                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>                                                                                                                                                            |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                              |
|              | שטח המיועד לבניית בתי מגורים (בקיר משותף בין 2 יח"ד), חניה, מחסן, מרחב מוגן                                                                                                 |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                               |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>                                                                                                                                                      |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                              |
|              | שטח המיועד לגינון וטיפול נופי, העברת תשתיות, ריהוט רחוב, תאורה, ניקוז, מתקני משחק, חדר טרפו.<br>תא שטח 302-מעבר תשתיות קווי מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח כולל דרכי גישה. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                               |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                            |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                              |
|              | שטח המיועד למעבר כלי רכב, מדרכות, חניה, גינון, מעבר תשתיות, תאורה, ריהוט רחוב, ניקוז                                                                                        |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                               |
| <b>4.4</b>   | <b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>                                                                                                                                          |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                              |
|              | יעודי קרקע ע"פ תוכניות מאושרות אחרות                                                                                                                                        |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                               |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד            | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (% מתא שטח) |    | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר)   |            |      |             |   |       |   |      |
|-----------------|---------|-----------------|-----------------------|----|-----------------------|-------------------|-----------|------------------------------------|------------|-----------------|------------|------|-------------|---|-------|---|------|
|                 |         |                 | מעל הכניסה הקובעת     |    |                       |                   |           |                                    |            | גודל מגרש מזערי | עיקרי      | שרות |             |   |       |   |      |
|                 |         |                 |                       |    |                       |                   |           |                                    |            |                 |            |      |             |   |       |   |      |
| מגורים א'       | 6 - 1   | 620             | 60                    | 10 | 70                    | 50                | 2 (1)     | 8.5                                | 2          | 3               | צידי- ימני | 3    | צידי- שמאלי | 4 | אחורי | 5 | קדמי |
| שטח ציבורי פתוח |         |                 | 15 (2)                |    |                       |                   |           |                                    |            |                 |            |      |             |   |       |   |      |

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) למגרש. סה"כ בתוכנית - 12 יח"ד.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לטובת חדר טרפז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3170/0 "טבת, ח"י י"פ : 1091 עמ" 1398 מיום : 18/05/1964 הינו /נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו /עליהם . הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 חיתוכי בדיקה
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות חפירת בדיקה העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין , רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם 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 | 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף                          |
|                                       | 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד                         |
|                                       | 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה       |
|                                       | 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
|                                       | 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                     |
|                                       | 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                      |
|                                       | 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך                                 |
|                                       | 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה                                   |

## 6.3

## חשמל

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'ישנאי על עמוד

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.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. 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, 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 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)

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במוא"ז בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

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

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.5

## ניהול מי נגר

בתחום תוספת יח"ד המוצעת קיים שצ"פ בהיקף של כ-20% לטובת שטחים חדירים למים ככל שידרש, יותקנו אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע בתחום השצ"פ

נספח העצים לתוכנית :

לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התוכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התוכנית) תכולתם ומעמדם-מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור ולצמרתו, תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החלקאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.

3. עצים המסומנים להעתקה :

לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה-יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.

4. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה-יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים הנכרתו-כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

5. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להמנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם ע"פ פקודת היערות.

הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

7. רחבות עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה

נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

רחבה עירונית-חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חניה :

כל חניון עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

6.6

## שמירה על עצים בוגרים

9. שינוי סטטוס עצים-שאינו בגדר שינוי ניכר לתוכנית:

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.7

## פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.8

## פיקוד העורף

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.

6.9

## תשתיות

1. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 3/37 ג/ ותכנית מס' 254-0291492 ונגזרותיהן.

2. תנאי להוצאת היתר ים או ביצוע כל פעולה פטורה מהיתר, בעקבות תכנית זו, בתחום תוואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 3/37 ג/ ותכנית מס' 254 0291492, יהיה תיאום עם בעל רישיון ההולכה וחלוקה לגז טבעי, עמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

3. בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות ת"ק לפי תכנית הגז הטבעי חל איסור נטיעת עצים.

4. שמירת תשתיות קווי מים - אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה ו/או מילוי ו/או עירוס עפר, במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יום התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק

לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יום התכנית.

6.10

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תאום בשלב היתר הבניה/ כניסה לשטח לביצוע עבודות עם חברת נתג"ז

2. אישור מהנדס המוא"ז על החלפת קו המים הישן בישוב המחבר את השכונה החדשה.

3. הגשת תוכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. הוראות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות באישור הוועדה המקומית.

4. אישור חברת מקורות.

7.

## ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

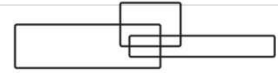
## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית - 5 שנים מיום אישורה





תאריך: 1.2.22



יעל קוז'וקרו מלאכי

משרד מומחה לתוכניות בנין-עיר

אל: לשכת תכנון מחוזית צפון

שלום רב,



**הנדון: תכנית: 254-1052323 - תוספת יח"ד, אחוזת ברק**

**בהתאם לסעיף 8.1.1 בתמ"א 35 להלן פירוט היקף יח"ד בישוב ובתוכנית שבנדון:**

1. היקף יח"ד מאושרות בכל תחום הישוב – 742 יח"ד (ע"פ תוכניות ג/במ/56, ג/במ/287, יז/מק/02/287, 254-0609032).
2. היקף יח"ד מוצעות בתוכנית – 12 יח"ד.
3. התוספת איננה משמעותית, ולכן לא צפויה השפעה על מערכת התשתיות ושטחי הציבור (מאושרים כ-58 ד' למבני ציבור).
4. תוספת יח"ד תואמת הוראות סעי' 8.1 בתמ"א 35/1 - כלולה בתחום שטח מיועד לבינוי (שצ"פ מאושר בתוכנית ג/במ/287).
5. תוספת יח"ד תואמת להוראות סעיף 8.1.4 בתמ"א 35/1.
6. תוספת יח"ד כלולה בתחום כתם הפיתוח של הישוב כפי שהוגדר בתמ"מ 2/9, בצמידות לשכונה קיימת.



בברכה,

יעל קוז'וקרו



ת.ד. 1 אלון הגליל 17920 /  
נייד: 050.771.3725  
טלפקס: 04.993.5299  
yael@trplan.co.il  
www.trplan.co.il