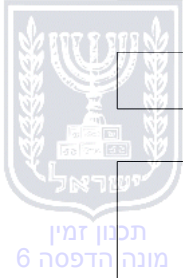


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-1157304

תוספת זכויות בניה ל 16 מגרש במורשת



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

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

התכנית מוגשת ל-16 מגרשים בתחום ההרחבה החדשה ביישוב מורשת-שכונה אשר טרם נבנתה- מגרשים 158, 162, 165-166, 169, 183-185, 188-189, 191, 195-196, 199, 219, 223. במתחם המבוקש קיים היתר בניה לעבודות עפר- בקשה מס': 20211244.

הזכויות המאושרות מכח תכנית ג/11713:

-45% עיקרי + 5%, כאשר ניתן לנייד עד 5% משטח המגרש משטחים עיקריים לשטחי השירות. כל הבניה מעל מפלס הכניסה.

-תכסית- 40%.

-גובה המבנה- 8.5 מ' (ימדד ממפלס הקרקע הטבעית).

-קווי בניין: קדמי 5 מ', צידי ואחורי - 3.0 מ'. במגרשים פינתיים- בסמכות הועדה לאשר צמצום קו הבניין

הקידמי מ- 5.0 מ' ל- 3.0 מ' לצורך ניצול יעיל של המגרש בתנאי שהבניה החדשה לא תפריע לשדה הראיה

בצמתים. בתכנית זו מדובר במגרשים 191 ו 219.

התכנית המוצעת: מבוקשת תוספת של 50 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים ובכל אחד ממגרשי המגורים. כל שאר ההוראות בהתאם לתכנית המאושרת. מאחר והתכנית המאושרת מגדירה את גובה המבנה אשר ימדד מפני קרקע טבעית, ומאחר והקרקע הטבעית אמורה להישנות במסגרת עבודות העפר, התכנית מציעה לשנות את אופן מדידת גובה מבנה מותר שימדד מהרצפה הנמוכה ביותר של המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ל 16 מגרש במורשת
1.1	205-1157304	מספר התכנית
שטח התכנית	8.044 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 62 א (א) (א4)
	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

משגב	מרחב תכנון מקומי
222085	קואורדינאטה X
747458	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

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

משגב - חלק מתחום הרשות: מורשת

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	191		מורשת
	189		מורשת
	195		מורשת
	184		מורשת
	183		מורשת
	169		מורשת
	162		מורשת
	166		מורשת
	165		מורשת
	158		מורשת
	185		מורשת
	196		מורשת
	188		מורשת
	223		מורשת
	219		מורשת
	199		מורשת

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21107	מוסדר	חלק	26, 30, 33-34, 37, 51-53, 56-57, 59, 63-64, 67, 86, 90	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
21/11/2018		3138	8001	תכנית זו מחליפה את קביעותה של תכנית 205-0432377 בתחומה של תכנית זו	החלפה	205-0432377
03/07/2003		3244	5202	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11713 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11713



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף סח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף סח		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 19 02/02/2023	יוסף סח	31/01/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
	פרטי	שגיב דוד שושן			מורשת	מורשת	158	052-4697775		sagiv2200@gmail.com
	פרטי	ליאת נעמי שושן			מורשת	מורשת	158	052-4697775		sagiv2200@gmail.com
	פרטי	יצחק טסלר			מורשת	מורשת	162	052-8175577		tesslerits@gmail.com
	פרטי	חן טסלר			מורשת	מורשת	162	052-8175577		tesslerits@gmail.com
	פרטי	גדעון רבהון			מורשת	מורשת	165	050-3231270		gidi.rebhun@mail.huji.ac.il
	פרטי	רעות רבהון			מורשת	מורשת	165	050-3231270		gidi.rebhun@mail.huji.ac.il
	פרטי	חיים אור לוי			מורשת	מורשת	166	052-8344746		haim.levyy@gmail.com
	פרטי	טליה לוי			מורשת	מורשת	166	052-8344746		haim.levyy@gmail.com
	פרטי	אליהו ניסן דויטש			מורשת	מורשת	169	054-6090226		doitcheli@gmail.com
	פרטי	עדית דויטש			מורשת	מורשת	169	054-6090226		doitcheli@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ניר בשן			מורשת	מורשת	183	052-9451000		nirbashan2015@gmail.com
	פרטי	עינבר בשן			מורשת	מורשת	183	052-9451000		nirbashan2015@gmail.com
	פרטי	נאור אטיאס			מורשת	מורשת	184	050-9513323		ataliasharabi@gmail.com
	פרטי	עתליה רבקה אטיאס			מורשת	מורשת	184	050-9513323		ataliasharabi@gmail.com
	פרטי	אלרם בן-אל			מורשת	מורשת	185	054-5803009		elrambenel@gmail.com
	פרטי	רינה צפורה בן-אל			מורשת	מורשת	185	054-5803009		elrambenel@gmail.com
	פרטי	רויטאל לוי			מורשת	מורשת	188	054-4557043		davidlevi83@gmail.com
	פרטי	דוד חי לוי			מורשת	מורשת	188	054-4557043		davidlevi83@gmail.com
	פרטי	אורי לשם			מורשת	מורשת	189	052-8771385		urileshem1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעל לשם			מורשת	מורשת	189	052-8771385		yaellm@walla.co.il
	פרטי	יובל אברהם סעדון			מורשת	מורשת	191	054-8033196		0549990781ys@gmail.com
	פרטי	כהן פליאה סעדון			מורשת	מורשת	191	054-8033196		0549990781ys@gmail.com
	פרטי	חגי מליק			מורשת	מורשת	195	052-8974334		shimritmalik@gmail.com
	פרטי	שמרית מליק			מורשת	מורשת	195	052-8974334		shimritmalik@gmail.com
	פרטי	אריאל בירנבויס			מורשת	מורשת	196	052-3866165		arielb@satec-heating.co.il
	פרטי	הדס בירנבויס			מורשת	מורשת	196	052-3866165		arielb@satec-heating.co.il
	פרטי	אחיה מליק			מורשת	מורשת	199	052-3853009		achiamalik@gmail.com
	פרטי	אדר מליק			מורשת	מורשת	199	052-3853009		achiamalik@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נתנאל טסלר			מורשת	מורשת	219	050-5913556		nati.tessler1@gmail.com
	פרטי	שרון טסלר			מורשת	מורשת	219	050-5913556		nati.tessler1@gmail.com
	פרטי	מרדכי הברמן			מורשת	מורשת	223	052-8852405		navamoti6@gmail.com
	פרטי	נאוה הברמן			מורשת	מורשת	223	052-8852405		navamoti6@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף סח	109039	תכנון, יעוץ ופקוח	עראבה	עראבה (1)		04-6743005	04-6748243	yusefseh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	בוריס טאובין	1294	א.ט. הנדסה- תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(2)		04-9800323	04-9800018	atmadid@netvision.net.il

(1) כתובת: עראבה ת.ד. 340.

(2) כתובת: רקפת 145 ד.ג. משגב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הוספת זכויות בניה, שינוי שיטת מדידת גובה המבנה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר עיקריים בכל מגרש, כך שסה"כ שטחי הבניה העיקריים בתכנית יסתכמו בכ 4420 מ"ר.

2- שינוי שיטת מדידת גובה המבנה, כך שמדידתו תתבצע ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	223 ,219 ,199 ,196 ,195 ,191 ,189 ,188 ,185 - 183 ,169 ,166 ,165 ,162 ,158



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8,044	מגורים א'
100	8,044	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	8,043.69	מגורים א'
100	8,043.69	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1- בית מגורים חד משפחתי.</p> <p>2-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ( כגון : רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים).</p> <p>3- חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א- במבנה המגורים יותרו שימושים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או עד שני חדרי אירוח במגרש, ובתנאי ששטח השימושים הנ"ל ביחד לא יעלו על 25% מכלל שטח הבניה המותר במגרש ובתנאי פיתרון חניה.</p> <p>ב-הוראות ליח"א :</p> <p>1-חדרי אירוח עם חדרה רחצה צמודים.</p> <p>2-יותרו עד שני חדרי אירוח במגרש.</p> <p>3-גודל מרבי לחדר אירוח כולל חדר רחצה : 40 מ"ר .</p> <p>4-חדרי האירוח יחושבו כחלק ממניין השטחים העיקריים במגרש.</p> <p>5- קבלת היתר בניה לחדר אירוח יהיה כפוף לעמידה בסטנדרטים של משרד התיירות לחדרי אירוח כפריים.</p> <p>ג-מותר לכלול במבנה מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה. כל שימוש שאינו למגורים יותר בשמירה על תנאי איכות הסביבה(רעש, זיהום אויר, שפכים, חזות ותנועה) באישורה מהנדס הועדה המקומית והיחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p> <p>ד-גובה המבנה :</p> <p>1-גובהו המקסימלי של המבנה העיקרי לא יעלה על הנקבע בטבלה 5, הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג. מדידתו תהיה בצורה אנכית מרצפת הקומה התחתונה ביותר של המבנה כולל מעקה הגג ומסתורי מתקנים.</p> <p>2-תותר הקמת סוכות גפנים, פרגולות ללא קירוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר, אשר ישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>3-קולטי ודודי שמש לא יבלטו מעל הגובה המקסימלי המותר וישולבו בעיצוב המבנה.</p> <p>4-שטחי השירות שבתחום בין קו הבנין לגבול המגרש לא יעלה על 4.0 מ' .</p> <p>ה-חומרי גמר :</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, קירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ, לא יותר בטון ללא גמר ושימוש בחומרים לא עמידים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה (צבועה או מגולוונת) או עץ או אלומיניום. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה (צבועה או מגולוונת) או אלומיניום.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים א'
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות תומכים ומסלעות:  כל הקירות והמסלעות בפיתוח יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית.  תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' ברציפות בחזיתות הקידמיות של המגרשים ו 2.5 מ' במקומות אחרים. עם הפרשי גובה יותר גבהים יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/ מסלעות/ חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ'. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרוחים לכיסי שתילה.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>על המתכנן להתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית .  בקשה להיתר בניה תפרט, בנוסף לתכניות הבניה, את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, גבהים סופיים, צבעים, פיתוח חצרות, גדרות, מעקות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, פתרון חזיתות כלפי הרחוב וכלפי השכנים, מערכות תשתיות, טיפול בשפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום חיבור חשמל, תקשורת, מים, מתקני דלק וגז ופתרון לאשפה. הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח .  בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים ( בקנ"מ 1: 250 ) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.  על מבקש היתר בניה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש, אלא אם תחייב הועדה אחרת. באחריות מבצע התכנית לפנות פסולת עפר ובניין לאתרים מאושרים בלבד ולתאם את הפינוי עם רשות סביבתית מוסמכת.  2- קירות תומכים ומסלעות: כל הקירות והמסלעות יהיו בגמר אבן טבעית בעלת פטינה טבעית. תותר בנית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלה על 1.50 מ' ברציפות בחזית הקדמית של המגרש ו 2.50 מ' במקומות אחרים. עבור הפרשי גובה יותר דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה עם מדרגות ברוחב לפחות 1.0 מ'. במדרגות יתבצע גינון. הנחת המסלעות תעשה כך שישארו מרווחים לכיסי שתילה.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1-קו בניין למבנה העיקרי יהיו לפי סעיף 5, טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .  עבור מגרשים 191 ו 219 (מגרשים פינתיים) : הועדה המקומית רשאית להקטין קו בניין קדמי מ 5.0 מ' ל 3.0 מ' וזאת לצורך ניצול יעיל של שטח המגרש ובתנאי שהבניה החדשה לא תפריע לפתיחת שדה ראייה בצמתים.  2-יותרו הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש.  3-יותר לבנות חניה מקורה חד קומתית בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ' בתנאי אישור השכנים .  4-יותר לבנות מחסן גינה במרווח הצדדי והאחורי של המגרש ( קו בניין 0 מ' ) .  5-במקרה של קו בניין 0, הצדדים הפונים לשכנים יהיה גמר מושלם וללא פתחים. מי הגשם ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(5) 5	(5) 3	(5) 3	(5) 3	(4) 2	1	40	(1) 50	(2)	(2)	5	(1) 45	450	,162,158 ,166,165 - 183,169 ,188,185 ,191,189 ,196,195 ,219,199 223	מגורים א'			

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:

-בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת % בניה(עד 5% משטח המגרש) משימושים עיקריים לשטחי שרות ובתנאי שסה"כ שטחי בניה לא ישתנו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17).

(2) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

(3) גובה המבנה הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד גובה מעקה הגג, לרבות קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת במקרה של העברת זכויות אל מתחת למפלס הכניסה. ראה פירוט בסעיף 4.1.2.

(4) מרתף + 2 קומות + עליית גג.

(5) קווי הבניין למבנה העיקרי. ראה הרחבה בסעיף 4.1.2 המתייחסת למגרשים פינתיים ולשטחי שרות ..



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p> <p>כל הוראות תכניות ג/11713 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול</p>	<p><b>6.1</b></p>														
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון ובניה ( התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. מגרשי חניה יעוצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, וזאת ע"י שילוב המגרש בתוואי הטופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים באיי גינון. לא יותר יותר מ - 5 מקומות חניה ברצף ללא אי גינון להפרדה. בכל אי גינון יינטע לפחות עץ בכיר אחד.</p>	<p><b>6.2</b></p>														
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="383 1411 1262 2123"> <tr> <td data-bbox="383 1411 718 1456">מציר הקו</td> <td data-bbox="718 1411 1262 1456">מהתיל קיצוני</td> </tr> <tr> <td></td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל קיצוני		א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'		תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	<p><b>6.3</b></p>
מציר הקו	מהתיל קיצוני														
	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'														
	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ'														
	תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'														
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'														
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'														
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:														

	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>35.00 מ' מ</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>בתאום עם חברת החשמל</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן 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. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. קוי חשמל תת קרקעיים: כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.</p>	

	<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>1- תקשורת : צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית. 2-מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית . 3- ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת . 4- ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית . 5- אשפה : סידור וסילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

	<b>שילוט וסימון</b>	<b>6.5</b>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תגדיר אופי, גודל וכמות השילוט המותר למבנה. על מבצע השילוט לקבל אישור בהתאם מהועדה המקומית לפני הבצוע. אישור לביצוע שילוט יהיה כפוף להוראות תכנית אב לשילוט מאושרת.</p>	

<p><b>זיקת הנאה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הועדה המקומית רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות ציבורית לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים), מים, ביוב, ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה. אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה. במקרה של גישה לצרכי פיתוח, בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמתו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p><b>הוראות מתאריות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע התכנית, לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת חדרי האירוח ("צימרים")/יחידות האירוח יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית בועדה המחוזית.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי. הכל לאישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האזורית.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה: 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>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.12</b>
<p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולהתכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.13</b>
<p>לא יצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט בהתאם לתקנות הג"א ולא תצא תעודת שימוש בבנין אלא אם כן המקלט בוצע על פי כל התקנים ובהנחיית הג"א.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.14</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>								
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="710 929 1262 996">מספר שלב</th> <th data-bbox="1262 929 1444 996">תאור שלב</th> <th data-bbox="710 996 1262 1041">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="710 996 1262 1041">1</td> <td data-bbox="1262 996 1444 1041">לי"ר</td> <td data-bbox="710 1041 1262 1041">לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר	<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<p>זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.</p>
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	לי"ר	לי"ר						

