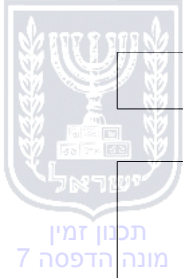


הוראות התכנית

תכנית מס' 205-1190222

תוספת זכויות בניה מגרשים 157-149, מורשת



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-9 מגרשים בתחום ההרחבה החדשה בישוב מורשת-שכונה אשר ארם נבנתה- מגרשים מספר 149-157, תכנית זו הוגשה למגרשים יורדים בלבד, אשר נקבעו להם שני מפלסי פיתוח במסגרת הבקשה להיתר לעבודות עפר של השכונה- בקשה מס': 20211244. ההפרש בין המפלסים עומד על 3.2 מ'.

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'.

התכנית המוצעת: מבוקשת תוספת של 50 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים ובכל אחד ממגרשי המגורים,

שינוי גובה המבנה ואופן מדידתו, כך שתתאפשר בניה מדורגת בחתך של 2 קומות. גובה כל חתך לא יעלה על

8.50 מ' וסה"כ גובה כל המבנה לא יעלה על 11.5 מ' בעתמדידתו ברצפת הקומה התחתונה ביותר. כמו כן,

התכנית מציעה שינוי של שטחי הבניה ממעל למפלס הכניסה מתחת למפלס הכניסה, כך שתתאפשר בניית קומה

אחת מתחת למפלס הכניסה ו 2 קומות מעל למפלס זה ובהתאם לאופי המגרשים והתאמת הוראות הבינוי.

כמו כן מבוקש שינוי קו בניין אחורי במגרש 157 ל 2.7 מ' במקום 3.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות בניה מגרשים 149-157, מורשת

ומספר התכנית

מספר התכנית 205-1190222

4.486 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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
222025	קואורדינאטה X
747409	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
	150		מורשת
	151		מורשת
	153		מורשת
	149		מורשת
	157		מורשת
	154		מורשת
	156		מורשת
	152		מורשת
	155		מורשת

שכונה מורשת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21107	מוסדר	חלק	17-25	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 14 03/05/2023	יוסף סח	08/02/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	אוריאל ראובן אלימלך			מורשת	מורשת	151	052-8766728		urielelemelech@gmail.com
	פרטי	יסכה ספיר אלימלך			מורשת	מורשת	151	052-8766728		urielelemelech@gmail.com
	פרטי	אלירן ישראל אלישע			מורשת	מורשת	157	052-8236119		tamar.elishah@gmail.com
	פרטי	תמר אלישע			מורשת	מורשת	157	052-8236119		tamar.elishah@gmail.com
	פרטי	שחר ינאי			מורשת	מורשת	150	054-7407605		shahary77@gmail.com
	פרטי	שירה אלימלך ינאי			מורשת	מורשת	150	054-7407605		shahary77@gmail.com
	פרטי	בנימין כהן			מורשת	מורשת	156	053-2293313		bcohe2x@gmail.com
	פרטי	ירון משה כהן			מורשת	מורשת	155	052-9459522		yaronc9@gmail.com
	פרטי	תמר כהן			מורשת	מורשת	155	052-9459522		yaronc9@gmail.com
	פרטי	נעם לשם			מורשת	מורשת	152	050-7132471		noam.leshem1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רננה לשם			מורשת	מורשת	152	050-7132471		noam.leshem1@gmail.com
	פרטי	אביטל לשם-כהן			מורשת	מורשת	156	053-2293313		bcohe2x@gmail.com
	פרטי	דוד מלכה			מורשת	מורשת	154	054-9766158		malka.dudu@gmail.com
	פרטי	מיכל צביה מלכה			מורשת	מורשת	154	054-9766158		malka.dudu@gmail.com
	פרטי	אבירן קדוש			מורשת	מורשת	153	054-6621037		avirankadosh@gmail.com
	פרטי	מיכל קדוש			מורשת	מורשת	153	054-6621037		avirankadosh@gmail.com
	פרטי	אביתר שרגאי			מורשת	מורשת	149	050-7676824		evyatar.shraga@gmail.com
	פרטי	ליענה שרגאי			מורשת	מורשת	149	050-7676824		evyatar.shraga@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		04-6743005		yusefseh@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	בוריס טאובין	1294	א.ט. הנדסה- תכנון, יעוץ ומדידות	רקפת	(1)		04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il

(1) כתובת: רקפת 145 ד.נ משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 גובה המבנה והתאמת הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בניה של 50 מ"ר עיקריים לכל מגרש, כך שסה"כ שטחי הבניה העיקריים בתכנית יסתכמו בכ- 2469 מ"ר.

2- שינוי גובה מותר ואופן מדידתו, כך שתתאפשר בניה של 2 קומות בכל חתך של המבנה. גובה החתך עד 8.5 מ' וסה"כ גובה המבנה 11.5 מ', ממדידתו ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה.

3- התאמת הוראות הבינוי בהתאם למבוקש.

4- שינוי קו בניין אחורי(חלקי) עבור מגרש 157 ל 2.7 מ' במקום 3.0 מ'. בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	157 - 149



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,486	100
סה"כ	4,486	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,485.43	100
סה"כ	4,485.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1- בית מגורים חד משפחתי. 2-משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (כגון : רופאים, עורכי דין, מתכננים ויועצים). 3- חדרי אירוח עם חדרי רחצה צמודים .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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. 2-יותרו עד שני חדרי אירוח במגרש. 3-גודל מרבי לחדר אירוח כולל חדר רחצה : 40 מ"ר . 4-חדרי האירוח יחושבו כחלק ממניין השטחים העיקריים במגרש. 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-המבנה יהיה מדורג בהתאם למפלסי הפיתוח אשר נקבעו בעבודות העפר של השכונה, כך שתתאפשר בניית 2 קומות של המבנה בכל חתך, גובהו המקסימלי של חתך המבנה לא יעלה על 8.5 מ' אשר ימדד ממפלס הקומה התחתונה של אותו החתך. גובהו המקסימלי של המבנה לא יעלה על 11 מ' אשר ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה, לרבות 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 ושולב 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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים א'
	מגולוונת) או אלומיניום.
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>על המתכנן להתייחס לכל המבנים והפיתוח במגרש על מנת להבטיח השתלבות ארכיטקטונית/עיצובית .</p> <p>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 .</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנית וחתכים טיפוסיים (בקנ"מ 1: 250) של פיתוח המגרש והסביבה הקרובה למרחק של לפחות 10 מ'.</p> <p>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.</p> <p>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>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1-קו בניין למבנה העיקרי יהיו לפי סעיף 5, טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .</p> <p>2-יותרו הקמת פרגולות בין קו בנין לגבול מגרש.</p> <p>3-יותר לבנות חניה מקורה חד קומתית בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ' בתנאי אישור השכנים .</p> <p>4-יותר לבנות מחסן גינה במרווח הצדדי והאחורי של המגרש (קו בנין 0 מ') .</p> <p>5-במקרה של קו בנין 0, הצדדים הפונים לשכנים יהיה גמר מושלם וללא פתחים. מי הגשם ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה אלא אם נקבע אחרת ע"י מהנדס הועדה.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>קירות תומכים ומסלעות:</p> <p>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 מרווחים לכיסי שתילה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(4) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 11.5	1	40	(1) 50	(2) 2	(2) 15	3	(1) 30	450	156 - 149	מגורים א'	
(4) 5	(5)	(4) 3	(4) 3	1	2	(3) 11.5	1	40	(1) 50	(2) 2	(2) 15	3	(1) 30	450	157	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 ששה"כ שטחי בניה לא ישתנו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ובנוסף 50 מ"ר מכוח סעיף 62א(א)(17).
- (2) תותר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ולהפך באישור הועדה במקומית.
- (3) גובה המבנה העיקרי הכללי ימדד ממפלס הקומה התחתונה ביותר של המבנה ועד רום מעקה הגג, תוך שמירה על שתי קומות בחתך. ראה פירוט בסעיף 4.1.2.
- (4) קווי הבניין למבנה העיקרי, לשטחי שרות ראה הרחבה בסעיף 4.1.2.
- (5) קווי הבניין למבנה העיקרי בהתאם לתשריט מצב מוצע, לשטחי שרות ראה הרחבה בסעיף 4.1.2.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</p> <p>כל הוראות תכניות ג/11713 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול</p>	<p>6.1</p>														
<p>6.2 חניה</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>6.2</p>														
<p>6.3 חשמל</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"> <thead> <tr> <th data-bbox="383 1411 718 1456">מציר הקו</th> <th data-bbox="718 1411 1262 1456">מהתיל קיצוני</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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>6.3</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:														

6.3	חשמל	
<p>35.00 מ' מ</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>6.3</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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>קוי חשמל תת קרקעיים:</p> <p>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>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.4	תשתיות	
6.4	<p>1- תקשורת: צנרת לטלפונים ולתקשורת תהיה תת קרקעית.</p> <p>2- מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3- ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת.</p> <p>4- ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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>	6.4
6.5	<p>שילוט וסימון</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>	6.5

6.6	זיקת הנאה
	<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>
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	<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>
6.8	הוראות מתאריות
	<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>
6.9	תנאים למתן תעודת גמר
	<p>מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי. הכל לאישור מהנדס הועדה המקומית והמועצה האיזורית.</p>
6.10	עתיקות
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות על פי סעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>
6.11	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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>
6.12	פסולת בניין
	<p>התר 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>

פסולת בניין	6.12
<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>	
פיקוד העורף	6.13
<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>	
שרותי כבאות	6.14
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
התנייה	תאור שלב	מספר שלב
לי"ר	לי"ר	1
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לתחילת ביצוע תוכנית זו הינו מיד עם אישורה.		

