

308968

תכנית מס' 353-0058636 - שם התכנית: תוספת זכויות בנייה בגוש 11316 חלקה 130 - רחוב הכובשים זכרון יעקב

מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 חועדה המחוזית - מחוז חיפה	12-12-2016	הוראות התכנית
נ ת ק ב ל		

תכנית מס' 353-0058636

תוספת זכויות בנייה בגוש 11316 חלקה 130 - רחוב הכובשים זכרון יעקב

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית "השומרון"  
אישור תקנות מס' 353-0058636  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 846 מיום 12.7.16  
י"ר הועדה

ועדה מקומית השומרון  
הפקדה תכנית מס' 353-0058636  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 824 מיום 24.11.15  
י"ר הועדה

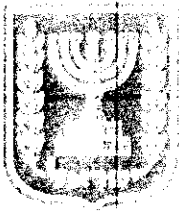
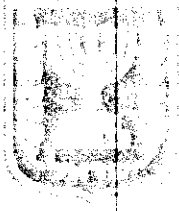
ועדה מקומית "השומרון"  
נ ת ק ב ל  
18-09-2016

הודעה על אישור תכנית מס' 353-0058636  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7357  
מיום 06-10-16 עמוד 18

הודעה על הפקדת תכנות מס' 353-0058636  
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7247  
מיום 11.4.16 עמוד 5187

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה במגרש לבנייה רוויה, בו קיימות 5 יחידות דיור. מבוקשת תוספת של 20% משטח המגרש לשטחי בנייה עיקריים, למטרת הכשרת בנייה קיימת וכן לתוספות עתידיות. התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: תוספת זכויות בנייה בגוש 11316 חלקה 130 - רחוב הכובשים זכרון יעקב

מספר התכנית: 353-0058636

**1.2 שטח התכנית** 0.856 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) סעיף קטן 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 מרחב תכנון מקומי שומרון

198425 קואורדינאטה X

740800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מדרום רחוב הכובשים

ממזרח, ממערב ומצפון חלקות ביעוד אזור מגורים ב' מיוחד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
-	57	הכובשים	זכרון יעקב

שכונה נווה הברון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11316	מוסדר	חלק	130	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
527	ש/ במ/ 538

1.5.8 מרחבי תכנון גבליים 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	תאריך
מק/ש/ 950	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית מק/ש/ 950 רק בכל האמור בתכנית זו. יתר הוראות מק/ש/ 950 מוסיפות לחול.	4934		11/2000
ש/ 11	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/ 11 רק בכל האמור בתכנית זו. יתר הוראות ש/ 11 מוסיפות לחול.	1082	1081	09/04/1964
ש/ 390	כפיפות	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/ 390 רק בכל האמור בתכנית זו. יתר הוראות ש/ 390 מוסיפות לחול.	4420	3648	20/06/1996
ש/ מק/ 383 / א	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית ש/ מק/ 383 / א.	5056		02/2002
ש/ מק/ 950 / א	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א רק בכל האמור בתכנית זו. יתר הוראות תכנית ש/ מק/ 950 / א מוסיפות לחול.	5068		23/04/2002
ש/ במ/ 538	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ש/ במ/ 538 רק בכל האמור בתכנית זו. יתר הוראות ש/ במ/ 538 מוסיפות לחול.	4136	4043	19/08/1993



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ארקאן אבו זרד			בהוראת התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ארקאן אבו זרד		תשריט מצב מוצע	כן לא
בינוי	מחייב	1:100	1	21/02/2016	ארקאן אבו זרד	21/08/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/03/2016	אבו זרד ארקאן	09/03/2016		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"ר
	פרטי	גליה בן טוב			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-8047348	052-8047348	bentov7@01 t.il
	פרטי	יוסי בן טוב			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-8047348	052-8047348	bentov7@01 3.net.il
	פרטי	ג'והנה ג'ימיני			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-5399359	04-5399359	franck@fan djo.co.il
	פרטי	פרנק ג'ימיני			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-5399359	04-5399359	franck@fan djo.co.il
	פרטי	כנרת זמור-פרנקו			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6290298	04-6290298	kinneret.law @gmail.co m
	פרטי	הרצל טורג'מן			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6391531	04-6391531	yaffatourge @walla
	פרטי	יפה טורג'מן			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6391531	04-6391531	yaffatourge @walla
	פרטי	אברהם ניזרי			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-2374722	052-2374722	hagaryh@n etvision.net. il
	פרטי	מלכה ניזרי			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-2374722	052-2374722	hagaryh@n etvision.net. il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיל פרנקו			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6290298	04-6290298	kinneret.law@gmail.co



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	גליה בן טוב			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-8047348	052-8047348	bentov7@013.net.il
יזם בפועל	יוסי בן טוב			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-8047348	052-8047348	bentov7@013.net.il
יזם בפועל	גיוהנה גיימיני			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-5399359	04-5399359	franck@fandjo.co.il
יזם בפועל	פרנק גיימיני			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-5399359	04-5399359	franck@fandjo.co.il
יזם בפועל	כנרת זמור-פרנקו			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6290298	04-6290298	kinneret.law@gmail.com
יזם בפועל	הרצל טורגימן			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6391531	04-6391531	yaffatourgeman@w alla.co.il
יזם בפועל	יפה טורגימן			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6391531	04-6391531	yaffatourgeman@w alla.co.il
יזם בפועל	אברהם ניזרי			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-2374722	052-2374722	hagaryh@netvision. il
יזם בפועל	מלכה ניזרי			זכרון יעקב	הכובשים	57	052-2374722	052-2374722	hagaryh@netvision. net.il
יזם בפועל	גיל פרנקו			זכרון יעקב	הכובשים	57	04-6290298	04-6290298	kinneret.law@gmail.com



1.8.3 בעלי עניין בקרקע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
bentov7@013.net.il	052-8047348	052-8047348	57	הכובשים	זכרון יעקב			גליה בן טוב	בעלים
	04-9876543	04-9876543			זכרון יעקב (1)			רחמים גמליאל	בעלים
kinneret.law@gmail.com	04-6290298	04-6290298	57	הכובשים	זכרון יעקב			כנרת זמור-פרנקו	בעלים
yaffatourgeman@wanda.co.il	04-6391531	04-6391531	57	הכובשים	זכרון יעקב			הרצל טורג'מן	בעלים
yaffatourgeman@wanda.co.il	04-6391531	04-6391531	57	הכובשים	זכרון יעקב			יפה טורג'מן	בעלים
hagaryh@netvision.net.il	052-2374722	052-2374722	57	הכובשים	זכרון יעקב			אברהם ניזרי	בעלים
hagaryh@netvision.net.il	052-2374722	052-2374722	57	הכובשים	זכרון יעקב			מלכה ניזרי	בעלים
kinneret.law@gmail.com	04-6290298	04-6290298	57	הכובשים	זכרון יעקב			גיל פרנקו	בעלים
	09-9558361	09-9558361	9	משכית	הרצליה	אלוני צור בינוי ופתוח בע"מ			בעלים
bentov7@013.net.il	052-8047348	052-8047348	57	הכובשים	זכרון יעקב			יוסי בן טוב	דייר
arkan.abuzara@gmail.com	04-5399359	04-5399359	57	הכובשים	זכרון יעקב			ג'והנה ג'ימיני	דייר
arkan.abuzara@gmail.com	04-5399359	04-5399359	57	הכובשים	זכרון יעקב			פרנק ג'ימיני	דייר

(1) כתובת: לא ידועה.

**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	ארקאן אבו זרד	32199		ג'סר א-זרקא	(1)		04-6361102	04-6361102	arkan.abuzara@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אימן מחאמיד	978			(2)		052-8596437	052-8596437	

(1) כתובת: ת.ד. 280.

(2) כתובת: יינתן בשלב מאוחר יותר.



משרד התכנון והתשתיות  
מחלקת התכנון והתשתיות



משרד התכנון והתשתיות  
מחלקת התכנון והתשתיות

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה ב-20% בגוש 11316 חלקה 130.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-20% שהם 177 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה, מ-556.4 מ"ר שטח עיקרי ל-727.6 מ"ר, המהווים תוספת של 34.24 מ"ר לכל יחידת דיור.
- ב. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.856

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ענף	סוג מנח כמותי
	מסודר	מתארי				
תוספת שטח עיקרי בשיעור 20% משטח המגרש על פי סעיף 62א(א)(16)(א)(1)	5			5	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	727.6		+171.2	556.4	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	130A, 130B, 130C, 130D, 130E

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	853.9	100
סה"כ	853.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	853.9	100
סה"כ	853.9	100

#### 3.3 ישויות מליגונליות בתכנית



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>על פי תכנית מאושרת ש/ במ/ 538.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.</p> <p>ב. גגות המבנים באזורי המגורים יהיו גגות משופעים עם רעפים. יותרו גגות שטוחים בתנאי שלפחות 40% משטחי גג המבנה יהיו משופעים וכוסו ברעפים.</p> <p>ג. יותר מבנה יציאה לגג שטוח בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניה קשה בלבד.</li> <li>2. גובה פנימי עד 2.20 מ'.</li> <li>3. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר.</li> <li>4. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של כמה מבני יציאה לגג בבניין אחד.</li> </ol> <p>ד. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחל הגג.</p> <p>ה. התקנת צנרת גלויה של חשמל, תקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ו. מתקן לתליית כביסה צמוד לבניין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבניין ויתואר בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ז. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.</p> <p>ב. על גבול המגרש הפונה לרשות רבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה של 60 ס"מ מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של זכרון יעקב או כל פתרון אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות והוועדה המחוזית כחוק - יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של זכרון יעקב או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי מהנדסה הוועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטיס לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>ו. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או למרחב מוגן, בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.</p>
ד	<p><b>מסמך שטחים</b></p>



<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
השטחים יחולקו בין יחידות הדיור בתא השטח בהתאם לטבלה המצורפת לנספח הבינוי.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4) 5	3	(3) 3	(2) 3	2	(1) 9.5	1	30.81	145.52	218.89	130A	מגורים	מגורים א'
(4) 5	3	(3) 3	(2) 3	2	(1) 9.5	1	30.81	145.52	131.82	130B	מגורים	מגורים א'
(4) 5	3	(3) 3	(2) 3	2	(1) 9.5	1	30.81	145.52	133.87	130C	מגורים	מגורים א'
(4) 5	3	(3) 3	(2) 3	2	(1) 9.5	1	30.81	145.52	132.78	130D	מגורים	מגורים א'
(4) 5	3	(3) 3	(2) 3	2	(1) 9.5	1	30.81	145.52	238.64	130E	מגורים	מגורים א'
						5	154.05	(5) 727.6	856		<סך הכל>	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

- (1) לגג משופע (בהתאם להוראות תכנית ש/ במ/ 538).
- (2) קווי בניין צידיים 0.0 לחניות בלבד.
- (3) חצרות משק בקומות קרקע יותרו מעבר בקו בניין 0.0 בתנאי הסכמת שכן.
- (4) קו בניין קדמי למרפסות בלבד.
- (5) סה"כ השטח העיקרי מורכב מ-65% על פי תכניות חלות ועוד 20% מכח תכנית זו..



משרד התכנון והבנייה  
מדינת ישראל

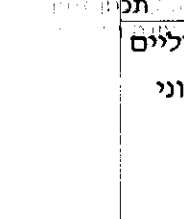
**6. הוראות נוספות**



6.1	עתיקות
	<p>המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עירונית בלבד.</p>



6.2	חניה
	<p>לפי תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) שיהיו בתוקף בזמן מתן היתר בנייה ובהתאם לנספח דרכים וחניה המצורף לתכנית זו.</p>



6.3	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p>





6.3	חשמל
	<p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו במגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקוביים וחדירים.</p>
6.5	חוקי מבנים, תמ"א/ 38
	<p>היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישת ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום</p>



<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>23 ביוני 2008.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן. 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מחדש. ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעוד גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבנייה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזור בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כריית מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. אישור תכנית בינוי על ידי מהנדס הוועדה</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>ג. תוספת הבניה תהיה לאגף שלם</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. רשתות תשתית ציבורית כגון: אספקת מים, ביוב, גז, ניקוז, חשמל, טלפון וטלוויזיה וכו' יהיו תת קרקעיות וביצוען יהיה בהנחיית מהנדס המועצה והמוסדות הנוגעים בדבר.</p> <p>ב. סידורי ריכוז והרחקת אשפה ייקבעו בתאום ובאישור מהנדס המועצה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>הוצאת הכנת תוכנית</b></p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים לפי סעיף 12)69 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, לרבות הוצאות על מדידה, רישום התכנית, תכנון התשתיות למיניהן וכד'.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>7. ביצת התכנית</b></p>	



### 7.1 שלבי ביצוע













מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בנייה לכל אחת מיחידות הדיור בנפרד.	













### 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



**8. חתימות**

	<b>שם:</b> גליה בן טוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: <i>גליה בן טוב</i>
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> יוסי בן טוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> גיוהנה גיימיני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: <i>[Signature]</i>
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> פרנק גיימיני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: <i>[Signature]</i>
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> כנרת זמור-פרנקו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> הרצל טורג'מן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> יפה טורג'מן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> אברהם ניזרי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: <i>[Signature]</i>
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> מלכה ניזרי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: <i>4</i>
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> גיל פרנקו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> גליה בן טוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה: <i>גליה בן טוב</i>
	<b>מגיש התכנית</b>		
	<b>שם:</b> יוסי בן טוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b> חתימה:
	<b>מגיש התכנית</b>		

	שם: גיוהנה גיימיני	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: פרנק גיימיני	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: כנרת זמור-פרנקו	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: הרצל טורגימן	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: יפה טורגימן	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: אברהם ניזרי	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: מלכה ניזרי	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: גיל פרנקו	סוג:	תאריך:	יום
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: גליה בן טוב	סוג: בעלים	תאריך:	בעל זכויות בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: רחמים גמליאל	סוג: בעלים	תאריך:	בעל זכויות בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: כנרת זמור-פרנקו	סוג: בעלים	תאריך:	בעל זכויות בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
	שם: הרצל טורגימן	סוג: בעלים	תאריך:	בעל זכויות בקרקע
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

<b>שם:</b> יפה טורג'מן שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> אברהם ניזרי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> מלכה ניזרי שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> גיל פרנקו שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: אלוני צור בינוי ופתוח בע"מ 511569378	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> יוסי בן טוב שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> דייר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> גיוחנה גיימיני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> דייר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> פרנק גיימיני שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> דייר	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>שם:</b> ארקאן אבו זרד שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>ש"ד חתומות</b>

