

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0535450

שינוי הוראות בניה ברח' רח"ש בחדרה גוש 10034 חלקה 394



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
26/12/2018

לאשר את התוכנית  
23/01/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
23/07/2018

להפקיד את התכנית  
16/10/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית



התכנית חלה ברח' רח"ש בחדרה גוש 10034 חלקה 394.  
 התכנית משנה מס' יח"ד, שטחי בניה עיקריים, קווי בניין ותכנית קרקע.  
 השינויים הינם ביחס למצב מאושר לפי תכנית מאושרת חד/848 וכן ביחס להיתר מס' 20160246 בהיתר קיים מבנה בן 5 קומות ע"ע ו-8 יח"ד.  
 התכנית המוצעת מוסיפה זכויות ביחס לתכניות מאושרות. היתר מס' 20160246 שניתן במסגרת תמ"א 38 הוסיף 5 יח"ד ו-471.80 מ"ר שטח עיקרי ושירות ביחס לתכנית מאושרת.  
 התכנית המוצעת מוסיפה בפועל ביחס להיתר 1 יח"ד ו 84.93 מ"ר שטח עיקרי שירות.

1. שינוי במס' יח"ד מ-3 יח"ד במצב מאושר\*, ל-9 יח"ד במצב מוצע. (4 יח"ד מתוך יחה"ד המוצעות, כבר אושרו בהיתר\*\*).

2. שינוי באחוזי בניה עיקריים מ-70% (=323.40 מ"ר) במצב מאושר\*, ל-188.71% (=871.85 מ"ר) במצב מוצע.

3. שינוי בקו בניין קדמי-צפוני מ-5 מ' במצב מאושר\* ל-2.6 מ' (2-2.3 מ' למרפסות) במצב מוצע.  
 שינוי בקו בניין קדמי-מזרחי מ-3 מ' במצב מאושר\* ל-2.7 מ' (2-2.9 מ' למרפסות) במצב מוצע.  
 שינוי בקו בניין צידי-דרומי מ-4 מ' במצב מאושר\* ל-2.5 מ' במצב מוצע.  
 שינוי בקו בניין צידי-מערבי מ-4 מ' במצב מאושר\* ל-2.7 מ' (2-1.97 מ' למרפסות) במצב מוצע.  
 קו בנין עילי הינו למרפסות בלבד.

4. שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר\* ל-59% במצב מוצע.

\*לפי תכנית מאושרת חד/848.  
 \*\*מס' 20160246



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי הוראות בניה ברח' רח"ש בחדרה גוש 10034 חלקה  
394

**1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית**  
שם התכנית

302-0535450 מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית**  
0.462 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"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	חדרה
קואורדינאטה X	193195
קואורדינאטה Y	705126

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' רח"ש 10 חדרה

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	רח"ש	10	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10034	מוסדר	חלק	394	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
13/08/1992	4385	4034	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ג. הוראות תכנית חד/ 450 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ג
11/07/1999	4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ה. הוראות תכנית חד/ 450 /ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ה
21/07/1994	4295	4231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 848 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 848
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850. הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 850
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ו
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ח



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל דוידוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל דוידוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	28/05/2017	מיכאל שבצ'נקו	28/05/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	04/06/2017	אחלאם יעקוב	31/05/2017	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	תשריט מצב מאושר	27/08/2018	מיכאל דוידוב	27/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בוני ישראל יזמות ואחזקה בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com
	פרטי			זכריה לוי ובניין חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בוני ישראל יזמות ואחזקה בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@gmail.com
פרטי			זכריה לוי ובניין חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ	חדרה	קבוץ גלויות	2	050-5474919		snir474@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
snir474@gmail.com		050-5474919	2	קבוץ גלויות	חדרה	בוני ישראל יזמות ואחזקה בע"מ				בעלים
snir474@gmail.com		050-5474919	2	קבוץ גלויות	חדרה	זכריה לוי ובניין חברה לבניין ואחזקות (2009) בע"מ				בעלים



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
liatsh88@walla.com	04-6227429	04-6225001	59	הגבורים	חדרה		23625	מיכאל דוידוב	עורך ראשי	
milikgol@zahav.net.il	04-6322072	04-6325454	27 א	שד רוטשילד	חדרה		661	ירחמיאל גולדשמיט	מודד	
ahlam.yakub@gmail.com				(1)	כפר קרע		8551033	אחלאם יעקוב	יועץ תחבורה	
micharch2003@yahoo.com		04-6263908	561	שד המלך דוד	אור עקיבא		84153	מיכאל שבצ'נקו	אדריכל	

(1) כתובת: כפר קרע מיקוד 30075.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

התכנית משנה מס' יח"ד, שטחי בניה עיקריים, קווי בניין ותכסית קרקע. בהיתר קיים מבנה בן 5 קומות ע"ע ו-8 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במס' יח"ד מ-3 יח"ד במצב מאושר\*, ל-9 יח"ד במצב מוצע. (4 יח"ד מתוך יחה"ד המוצעות, כבר אושרו בהיתר\*\*).

2. שינוי באחוזי בניה עיקריים מ-70% (=323.40 מ"ר) במצב מאושר\*, ל-188.71% (=871.85 מ"ר) במצב מוצע.

3. שינוי בקו בניין קדמי-צפוני מ-5 מ' במצב מאושר\* ל-2.6 מ' (2-2.3 מ' למרפסות) במצב מוצע. שינוי בקו בניין קדמי-מזרחי מ-3 מ' במצב מאושר\* ל-2.7 מ' (2-2.9 מ' למרפסות) במצב מוצע. שינוי בקו בניין צידי-דרומי מ-4 מ' במצב מאושר\* ל-2.5 מ' במצב מוצע. שינוי בקו בניין צידי-מערבי מ-4 מ' במצב מאושר\* ל-2.7 מ' (2-1.97 מ' למרפסות) במצב מוצע. קו בנין עילי הינו למרפסות בלבד.

4. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר\* ל-59% במצב מוצע.

\*לפי תכנית מאושרת חד/848.

\*\*מס' 20160246

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

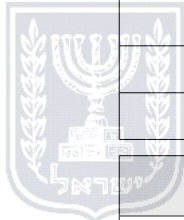
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	462	מגורים ג'
100	462	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	462.28	מגורים ב'
100	462.28	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
בנייני מגורים.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. חריגה מקווי בניין תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. 2. עיצוב אדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)		מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(1)	9	59	1414.24	542.39	871.85	462	1	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לפי היתר מס' 20160246 ניתנו 8 יח"ד ו-795.25 מ"ר שטח עיקרי. הזכויות המפורטות בתכנית כוללות בתוכן גם את הזכויות שניתנו מתוקף ההיתר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 ק' ע"ע.

(2) קו בנין-עפ"י תשריט מצב מוצע

קו בנין עילי מגדיר את קונטור המרפסות בלבד.

כל חריגה מקווי הבנין - לרבות מרפסות תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1 עיצוב אדריכלי**

העיצוב והבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של הוועדה המקומית.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

**6.3 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:

1. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל, 1970.
3. יחסי הגומלין עם המגרש המערבי הסמוך המיועד לשב"צ בהיבט הסביבתי, הכולל התייחסות לשימושים בתחום המגרש שעלולים להוות מטרד לחלקה הסמוכה.

**6.4 ניהול מי נגר**

א. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ג. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

ה. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'.

ו. 20% משטח המגרש יהיה מיועד לגינון.

**6.5 פיתוח סביבתי**

א. לא יינתן היתר אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי טלפון וחשמל יהיו תת-קרקעיים.

ב. הוצאת היתר בניה תותנה באישור תכנית לנטיעות להבטחת הסתרה, הפחתת זיהום רעש והענקת מראה חיצוני אסטטי לשטח המפעל. בתכנית יסומנו המבנים וגובהם כולל חומרי הבניה, נטיעות כולל סוגי צמחיה וכן עצים קיימים ומיועדים לכריתה. ביצוע תכנית הנטיעות לא יאוחר מחודשיים לאחר הפעלת המפעל.

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבקש תצהיר סביבתי מכל מבקש היתר כתנאי להוצאת היתר בניה. מתן ההיתר יותנה בבדיקת התצהיר והוועדה תהיה רשאית לסרב לתת היתר או שימוש בבנין, אם לא הוכח לשביעות רצונה, שהשימוש המוצע לא יגרום לבעיות סביבתיות לרבות זיהום אויר, זיהום מים, מפגעי רעש, פסולת וכו'. כן ניתן להתנות את ההיתר בקיום תנאי הקמה והפעלה מיוחדים. מבקש ההיתר יופנה לגוף האחראי על הנושא של איכות הסביבה, על מנת לקבל הנחית בדבר הכנת תצהיר סביבתי.

**6.6 תנאים למתן היתרי בניה**

1. הבטחת ביצוע תשתיות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>2. הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.</p> <p>3. מילוי הדרישות לעניין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה: תוגש תכנית בינוי לאישור אדריכל העיר</p> <p>5. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית, אלא אם כן הושלמה מערכת הכבישים והקמת תשתית עירונית במקרקעין לגביהן נתבקש ההיתר, או שהוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר כי עבודות פיתוח ותשתית יושלמו תוך תקופת תוקפו של היתר הבניה.</p> <p>6. הבקשה להיתר בנייה תכלול התייחסות, מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:</p> <p>א. ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. שפכים - כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מהמבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.</p> <p>ג. פסולת מוצקה - כמויות מרביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.</p> <p>ד. פסולת רעילה - איסור או קביעת תנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.</p> <p>ה. חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מרביות, סוגים והרכבים, של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי.</p> <p>ו. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, בפירוט מקורות הרעש הצפויים, והצגת פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים.</p> <p>ז. איכות אוויר - שעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור כלשהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים, וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתנאי איכות אוויר.</p> <p>7. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס אישר תוכניות בינוי גימור ופיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. תכניות הבינוי והפיתוח תכלול:</p> <p>א. פרוט שטחים לשימושים שונים בתחום שטח המפעל, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים, שפכים ומערך פסולת, מבני שירותים ומנהלת, אחסנה, טעינה ופריקה, גישה חנייה ושטחי גינון.</p> <p>התכנית תיעד לפחות 20% מהשטח המגרש לצרכי גינון.</p> <p>ב. חזות ועיצוב: חזיתות מבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי גינון.</p> <p>8. בקשה לשימוש חורג לא תדון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות סביבה.</p>	
תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. ביוב</p> <p>1.1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>1.2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>2. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p>	

3. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

5. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

7. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

7.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה? תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

7.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 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 אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'



<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<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> <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 עבודות 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 בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.8</b>
<p>הוועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 12/69) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית