

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 351-0623421

נחלה 75 מושב מאור



מחוז	חיפה
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי
	מנשה-אלונה
	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בהתאם לתכנית בהכנה למושב מאור - תכנית מספר 351-0572347 (בה תתווסף יחיד שלישית לנחלה), ללא תוספת יחיד שלישית בשלב זה, ומוגשת על מנת להסדיר שינוי בגבולות היעודים למגורים בנחלה 75 במושב מאור בלבד.  
התכנית מגדילה את תחום המגורים בנחלה ל 2.5 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נחלה 75 מושב מאור

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

351-0623421

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

2.502 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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 מנשה-אלונה

200450 קואורדינאטה X

702950 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** משק 75 מושב מאור**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מנשה - חלק מתחום הרשות: מאור

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מאור		75	

שכונה נחלה 75 מושב מאור

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8801	מוסדר	חלק		42

**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 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/12/2007	877	5748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/ 345. הוראות תכנית מ/ 345 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/ 345
24/11/2015	1328	7152	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/ 384 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/ 384
16/04/2000		4872	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ מ/ 44. הוראות תכנית מק/ מ/ 44 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/ מ/ 44



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 07 28/04/2020	דנה גב	06/03/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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 21

**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	דרור חרזי			מאור	מאור (1)	75	04-6376289	03-5488650	drorharazi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: הזית 75, כתובת: הזית 75 מושב מאור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור חרזי			מאור	מאור (1)	75	04-6376289	03-5488650	drorharazi@gmail.com

(1) כתובת: הזית 75 מושב מאור.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דרור חרזי			מאור	מאור (1)	75	04-6376289	03-5488650	drorharazi@gmail.com

(1) כתובת: הזית 75 מושב מאור.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דנה גב	120190		פרדס חנה- כרכור	הבוטנים (1)	23 ג	050-7666207		gevim1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	17	04-6325454		milikgol@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 3114 קיסריה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל 2.5 דונם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח המגורים בנחלה ל 2.5 דונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

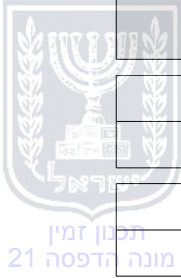
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	75A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	75A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי מישקי	604.83	24.17
מגורים א 1 (נחלות)	1,897.56	75.83
סה"כ	2,502.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	100
סה"כ	2,500	100



**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

(א) ישמש להקמת בתי מגורים צמודי קרקע חד או דו קומתיים על מגרשי מגורים בנחלות. בכל מגרש ניתן יהיה להקים שתי יחידות + יחידת הורים צמודה לאחת מיחידה בגודל של עד 55 מ"ר.

שטחי הבניה וכיסוי הקרקע, גובה הבניה וקווי הבניה - כמפורט בטבלת זכויות והגבלות בניה שבסעיף 5 להלן.

(ב) יותרו שימושים לפעילות לא חקלאית (פלי"ח) כמפורט להלן:

1. שרותי צהרון, משפחתון.

2. מעון יום לקשיש.

3. סדנאות לאומנות.

4. שרותי משרד.

5. שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה, בכפוף להנחיות סביבתיות שמפורטות בסעיף 6.2 בתכנית זו.

6. חנות מפעל שפעילותה מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום.

7. ארוח כפרי - בתנאים הבאים:

א. יותרו שימושי תיירות ונופש לארוח כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון תיירותי שנקבעו ע"י משרד התיירות בשנת 2004.

ב. לא יותר שימוש ביחידות הארוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת ולא ניתן יהיה להשכיר את היחידות למטרות מגורים או כל מטרה אחרת.

ג. שינוי מהוראות סעיף ב לעיל יהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת ס'19(2) לחוק מונח תכנון והבניה.

ג) סך שטח הבניה המותר לפעילות לא חקלאית לא יעלה על 500 מ"ר (עיקרי+שרות) במבנה אחד, למעט ארוח כפרי שניתן להתירו ביותר ממבנה אחד.

ד) לא יותרו שימושים שיש בהם לגרום מטרד או מפגע סביבתי כמפורט בהנחיות הסביבתיות אשר בהוראות סעיף 6.2 בתכנית זו.

**4.1.2****הוראות****בינוי ו/או פיתוח****א**

הוראות העיצוב האדריכלי יהיו עפ"י הנחיות מרחביות.

יש להשאיר את אחד המעברים הצידיים פנוי מבינוי ברוחב 4 מ' למעבר לשטח החקלאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						עיקרי
5 (6)	0	3	3	1 (5)	2	(4)	(3) 2	20	610	(2) 110	(1) 500	2500	75A	מגורים	מגורים בישוב כפרי		

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

### הערה ברמת הטבלה:

א. קוי בנין : מבנים קיימים בקו בנין קטן מהרשום בטבלת הזכויות ביום אישור התכנית, לא יחשבו כחורגים. היתר בניה למבנה חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן:

קו בנין קידמי 0 מ'.

קו בנין צידי 0 מ'.

קו בנין אחורי 0 מ' בתנאי שקו בנין צידי יהיה 4 מ'.

או במסגרת קווי הבנין.

מבנה מחסן :

היתר בניה למבנה מחסן יינתן בהתאם לקווי בנין כדלקמן :

קו בנין קידמי 5 מ' או כרשום בתשריט התכנית ברוזטה של הדרך הגובלת בחזית המגרש.

קו בנין צידי 0 מ', רק במקרה בו המחסן יבנה בצמוד לחניה ועד לסה"כ אורך של 8 מטר מבנה כולל, או במסגרת קווי הבנין המותרים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בתוספת עד 500 מ"ר לשימושי פלייח המפורטים בסעיף 4.1.1, ועל פי הפירוט הבא : שירותי משרד-100 מ"ר, אירוח כפרי הכולל 4-8 יח"א בשטח מירבי של 160 מ"ר לכלל יח"א, צהרון, משפחתון, מעון

לקשישים בשטח של עד 200 מ"ר, חנות מפעל המבוססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום-50 מ"ר. שטחה של יח"א לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ-20 מ"ר.

(2) שטחי השרות ליחי' דיור מבוססים על החישוב הבא : 12 מ"ר לממ"ד + 8 למחסן + 10 מ"ר לסגירת חדר מדרגות בגג + חניה 25 מ"ר = 55 מ"ר ליחי'ד \* 2 יח"ד = סה"כ 110 מ"ר בנחלה אחת.

(3) בכל מגרש ניתן יהיה להקים שתי יח"ד + יחידת הורים צמודה לאחת מיחי'ד בגודל של עד 55 מ"ר.

(4) 8.5 מ' בגג משופע ו- 7+0.5 מ' בגג שטוח. בגג שטוח גובה הגג המכסימלי יהיה 7 מ' בתוספת מעקה גג בנוי בגובה 0.5 מ'..

(5) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

(6) מבנים קיימים בקו בנין קטן מהרשום בטבלה ביום אישור התכנית לא יחשבו כחורגים. בנייה חדשה תתאפשר בקווי הבנין המפורטים בתכנית..




תכנון זמין  
מונה הדפסה 21




תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>א. החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות החנייה התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. באזורי חניה בקו אפס צידי הניקוז יהיה לכיוון המגרש בו נמצאת החניה.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>1. חומרים מסוכנים :</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל עפ"י הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993 או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן. כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.</p> <p>2. מים ושפכים :</p> <p>א) לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך הייצור, באין מערכת ביוב מרכזית בישוב המחוברת למתקן טיפול בשפכים, המאושר ע"י משרד הבריאות וע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב) אין לחרוג מכמות ואיכות השפכים הנדרשת מאזור המגורים (כמפורט להלן), בתנאי שהמערכת המרכזית תהיה מותאמת לקלוט את סך כל הפעילויות ביישוב. יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם והתאמתם לשפכים סניטריים תקינים, וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.</p> <p>כמות פעילות "יבשה" של סה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.</p> <p>איכות - יש להקפיד על כך שלמערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. במידה ונכללים בשפכים רכיבים שונים משפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים וזאת לאחר אישור תכנית הטיפול ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ג) שימור מים - יינקטו אמצעים למניעת כמויות הנגר העילי ולשימור המים.</p> <p>3) אחסון :</p> <p>א) לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה למיניה.</p> <p>ב) לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:</p> <p>- חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.</p> <p>- פסולת, לרבות גרוטאות וחומרי בניין משומשים.</p> <p>ג) אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>4) איכות אוויר :</p> <p>לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר אינה עומדת בדרישות הבאות:</p> <p>א) שימוש באנרגיה לא ייעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולארית.</p> <p>ב) הכמות השנתית השוטפת לא תחרוג מ-3,000 ק"ג גז או 3,000 ליטר נפט / סולר.</p> <p>ג) לא נפלט במהלך עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>5) פסולת מוצקה :</p> <p>א) תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת אשפה ביתית או פסולת למחזור, בכמות שלא תעלה על 25 ק"ג ליום ובתנאי שיעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק עד לסילוקה,</p>

	<b>איכות הסביבה</b>	<b>6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>בכלי אגירה סגור שיבטיח תנאים תברואתיים ואסטטים ע"פ תנאי המשרד לאיכות הסביבה.                      (ב) תבוצע הפרדה בין פסולת רגילה לפסולת למחזור שתרכזו במתקנים מיוחדים המיועדים לכך.                      (ג) כמות פסולת ביתית שאינה עולה 150 ליטר ליום או כ-25 ק"ג ליום (2-3 מיכלים ביתיים).                      (6) רעש:                      מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באיזור כפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:                      בשעות היום - (7:00-19:00) עד DBA 45.                      בשעות הלילה - (19:00-7:00) לא יעלה על רעש הרקע.                      (7) שעות פעילות:                      שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19:00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 לעיל.                      (8) קרקע:                      לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות דלק וכד'.                      (9) שימושים בקרקע בשטח פתוח - מחוץ למבנה:                      (א) לא תותר אחסנה גלויה על חלקה א', פרט למקרים שבהם היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף.                      (ב) על האחסנה הגלויה יחולו אותן המגבלות הסביבתיות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים.                      (ג) מרחק מינמאלי מבית מגורים בנחלות שכנות לא יפחת מהמרווחים הקבועים על פי התב"ע התקפה.                      (ד) לא יותרו מחסנים מסחריים לחומרי הדברה וחומרי ניקוי, פעילות אריזה ומילוי חומרי הדברה וניקוי.                      (ה) לא יותר אחסון ויצור חומרי נפץ.                      (ו) כמו כן, לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב הקרקע החקלאית כגון מפעלי בטון ובלוקים, תחנות דלק וכד'.</p>	

	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 21</p>	<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):                      א. 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.                      ב. 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/א 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p>	

6.3

## חשמל

- 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'

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. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

## ניהול מי נגר

בשטח המגרש ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון חניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

## שמירה על עצים בוגרים

א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):  
 ב. עצים לשימור:  
 - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.  
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.  
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.  
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.



6.6

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לביצוע תשתיות:
- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע 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 המקרקעים ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
2. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת תשריט לצורכי רישום אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.
3. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם.

6.7

**תשתיות**

1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיים.
2. תנאי למתן היתר בניה אישור אגף התשתיות ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים והניקוז ורשת הביוב לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

6.8

**מבנים קיימים**

מבנים קיימים בשטחי הנחלות אשר נבנו לפני שנת 1965, ניתנים יהיו להסבה לשימושי פליח או אחר גם אם אינם תואמים קווי בניין, ובהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.

6.9

**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

**7.2 מימוש התכנית**

זמן מימושה המשווער של התכנית הינו מיד עם אישורה