

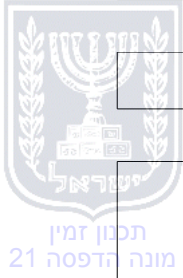
הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0807891

החלפת שטחים בין מגורים ודרך עוספיה

מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית בישוב עוספיא המציעה חלוקה חלקה למגרשים ובנוסף מציעה הצרחת שטחים, בכך שהיא מזיזה את הצומת עד לגבול החלקה מצפון ועל ידי כך ניתן למצל את החלקה בצורה המיטבית. התכנית הזו גם נותנת פתרון תחבורתי.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

החלפת שטחים בין מגורים ודרך עוספיא

356-0807891

מספר התכנית

9.403 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

206727 קואורדינאטה X

734556 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום עוספיא בשכונת עמק הזיתים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות: עספיא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דהרת אל נמלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17157	מוסדר	חלק		20, 47
17158	מוסדר	חלק		9-11
17159	מוסדר	חלק		3, 8, 11, 24

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
10/4	356-0096750
10/5 - 10/2	עד/ במ/ 142

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון 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
28/06/2015	6918	7065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0096750 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0096750
28/09/2017	98	7593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0207779 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0207779
20/06/2002	2983	5087	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עד/ במ/ 142. הוראות תכנית עד/ במ/ 142 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עד/ במ/ 142

הערה לטבלה:

שינוי נספח בינוי 17158/10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון	19: 22 06/04/2020	סמאח מולה	06/04/2020	1		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים	14: 48 01/09/2020	לביב חלבי	06/04/2020			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי	17: 35 30/09/2020	סמאח מולה	23/03/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 35 30/09/2020	עביר סעיד	30/09/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16: 23 06/04/2020	סמאח מולה	06/04/2020	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיה	עספיה	(1)		04-9948779	04-9948779	nadem50@ mail.com
	פרטי			עומרי יזום והשקעות בע"מ	ירכא	(1)		04-9948779	04-9948779	nadem50@ mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נדים סלאמה ירכא ת"ד 872.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיה	עספיה	(1)		04-9948779	04-9948779	nadem50@gmail.co m
פרטי			עומרי יזום והשקעות בע"מ	ירכא	(1)		04-9948779	04-9948779	nadem50@gmail.co m

(1) כתובת: נדים סלאמה ירכא ת"ד 872.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאת מולת		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@ mail.com



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	חץ הגליל	דאלית אל- כרמל	(1)		04-9560377		hitzhaglil@g mail.com
מהנדסת תחבורה	יועץ	עביר סעיד	00079570	חץ הגליל	כפר יאסיף	(2)		04-9560377		hitzhaglil@g mail.com

(1) כתובת: דאלית אל כרמל.

(2) כתובת: כפר יאסיף.



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

החלפת שטחים בין דרך ומגורים ב', והסדרת חלוקת מגרשים בעספיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בין מורים ב' ודרך לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- קביעת גודל מגרשים לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 7.
- שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



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 א'	13, 12, 10, 8
מגורים ב'	11, 9, 7, 4
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	1
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	7, 5, 4

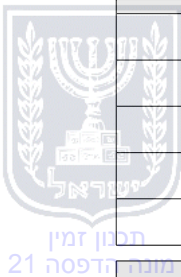
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,492.89	37.14
מגורים א'	2,154.9	22.92
מגורים ב'	3,756.07	39.94
סה"כ	9,403.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,244.62	34.50
דרך מוצעת	227.25	2.42
דרך משולבת	941.4	10.01
מגורים א'	1,862.47	19.81
מגורים ב'	3,128.11	33.26
סה"כ	9,403.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים חד, דו, תלת או ארבע משפחתיים, בהתאם למגבלות בסעיף זכויות הבניה.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות.</p> <p>ג. מעונות וגני ילדים.</p> <p>ד. אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לזכויות הבניה.</p> <p>ה. בתחום הוראות מיוחדות - יותרו השימושים הנ"ל ובנוסף: בתי מגורים של עד 6 קומות מעל קומות עמודים/קומת מסחר ושירותים.</p> <p>ו. המשך עיבוד חקלאי של הקרקע.</p> <p>ז. קווי תשתית תת-קרקעיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	חזית המבנה: לא יותקנו על קירות חיצוניים צנורות גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת, התקנה דודי שמש תכלול פתרון להסתרתם.
ב	דרכים וחניות
	<p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד מדרך גובלת.</p> <p>2. גישה למגרשים הפנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים.</p> <p>3. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורחובה לא יפחת מ-4 מ.</p> <p>4. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות תאורה, נטיעות, ויתואמו מול מהנדס המועצה.</p> <p>5. בעלי הקרקע יסללו על חשבונות את דרכי הגישה בתוך המגרשים אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת.</p> <p>6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימית למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה.</p>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. על המבקש ההיתר לערוך תכנית בינוי למגרש בניה שתכלול את המידע הבא: גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה במידה וקיימת, צפיפות על פח סעיף 5, בסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן כולל לשימושים שאינם מגורים סימון כניסה לרכב, פתרון אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח קירות, נטיעות וכו' חיבורי תשתיות חשמל תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב למערכת היישובים.</p> <p>2. הקצאות השטח המיועד לצרכי משטח החלקה לרשות המקומית.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת מגורים בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות שתכנית זאת מהווה שינוי להם. כמו כן יותרו יחידות אירוח (צימרים). יותרו צימרים באזור המגורים ובתנאי שכתנאי להיתר בניה הוכח שעירוב השימושים אינו פוגע באיכות

4.2	מגורים ב'
	<p>החיים של התושבים מבחינה תחבורתית, סביבתית והובטחו תשתיות הולמות לרבות שטחי חנייה.</p> <p>-בתי מגורים חדרי הארחה משולבים במבני מגורים, משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעונאי תהיינה צמודות לגישה לרכב, יותר שימוש בבניין אחד למסחר ומגורים כאחד בתנאי של יעוד המסחר תשמש קומת קרקע בלבד ותהיה קומה נפרדת לקומות המגורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות הוראות בינוי:</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי על רקע תוכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בקני"מ 1:250 לפחות אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחים המיועדים לבניה. שטחים המיועדים לפיתוח גנני ולמתקנים הנדסיים. גובה מבנים מוצעים. מיקום מכלי אשפה. כניסה ויצאה למגרש. משטח חניה. סימון מערכות כגון: מים, חשמל, ביוב, תקשורת, פתרונות ניקוז וכו'.
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות לשטחי שירות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרחב מוגן 8 מ"ר ליחידת דיור, אך לא פחות על מה שנדרש בהוראות הג"א - מערכות טכניות ומתקני שירות, 8% מהשטח המותר לבנייה. - אחסנה 8% משטח המותר לבנייה. - חנייה מקורה, 15 מ"ר ליחידה בשטח עד 120 מ"ר, 30 מ"ר ליחידה בשטח מעל 120 מ"ר. - מבואות משותפים וחדרי מדגרות משותפים 10% משטח המותר לבנייה. - קומות עמודים מפולשת עד 50% מהשטח. סה"כ שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה.
ג	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח:</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח אשר תכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> פריסת קירות ו/או גדרות מסביב למגרש סוגי הקירות, חומר ציפוי, גוון ופרטים אופייניים וכו'. הנחיות והוראות בנושא עיצוב צמחיה לרבות סוגי צמחיה, נטיעות ותאורה, מערכת השקיה והוראות טיפול המדרונות במידה וקיים. מיקומם של מתקנים הנדסיים לרבות תחנת שנאיים תוך השתלבותם בפיתוח השטח. הוראות והנחיות בנושא פינוי פסולת בניה.
ד	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי</p> <p>-חזית המבנה הפונה לדרכים תעוצב כחלק מעיצוב הכולל של חזיתות המבנה.</p> <p>-השטחים הפנויים בחזיתות הדרכים ישמשו לחניה וכשטחים מטופחים.</p> <p>-מרווחי הבניה הפונים לדרכים ישמשו לחנויות רכב, גינון וריהוט גן.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4.2	מגורים ב'
	<p>-חומרי הבניה יצוינו בגוף היתר הבניה. -בבקשה להיתר תצורף תוכנית פיתוח שטח שתפרט קירות תומכים, מדרגות, מפלסים וכו' -בקיור חזית המגרש יבנו נישות לשעון חשמל, מים, בזק. פח אשפה יבנה מוסתר במידת האפשר. -דודי שמש בגג שטוח ישתלבו עם עיצוב הגג, ובגג משופע ישתלבו הקולטנים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח הוראות פיתוח לאחר ביצוע התשתיות כנדרש כל העצמים המיותרים יפוננו לאתרים מאושרים בהתאם להוראות הרשות המקומית .</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב אדריכלי: עיצוב שדרות בצמחים מתאימים (עצי רחוב), גמר ריצוף מאבנים משתלבות בגוונים ידידותיים לסביבה משולב באספלט, הכול עפ"י תכנית ערוכה ע"י אדריכל נוף ובאישור הועדה המקומית .</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
4.5.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												סה"כ שטחי בניה					עיקרי
(2)	4	3	3		3	13	4.6	(1) 2	40	100	100	30	70	400	12, 10, 8, 13	מגורים א'	מגורים א'
(2)	3	3	3		4	14	4	(1) 2	40	136	136	40	96	500	7, 6, 5, 4, 11, 9	מגורים ב'	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

*מותר לוועדה המקומית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך.

*בסמכות הוועדה המקומית לאשר בקשות להיתרי בניה בקו בנין צידי קטן מהקבוע בתכנית זו ובתנאי שיוותר מרווח בניה בין המבנים שלא יפחת מ-2 מ' ובתנאי הגשת נספח בינוי המציג תכנון הבנין המוצע ומבנים שכנים. נספח הבינוי יציג חזיתות המבנה המבוקש וחזיתות מבנים שכנים. כמו כן, בסמכות הוועדה המקומית יהא לאשר תשריטי חלוקת קרקע בהתאם לקווי הבנין הקבועים בתכנית זו הכל בכפוף לביצוע ההליכים לפי סעי' 149 לחוק.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית לעיצוב אדריכלי תכלול, ככל שידרוש מהנדס הוועדה המקומית, תיאור חזיתות וחתכים של המבנה הקיים/החדש ו/או התוספת וכן חזיתות וחתכים (לפי העניין) של מבנים גובלים.</p> <p>ג. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה
א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ולפי התקן החל ביום הוצאת ההיתר.	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965.	
6.4	חשמל
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.25 מ' 2.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.75 מ' 1.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 6.50 מ' 5.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ' -</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי 13.00 מ' 9.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' -</p>	

חשמל	6.4
<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.00 מ' -</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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(2).</p> <p>לא יינתן 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 לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו קבלת מפת מדידה מצבית חתומה ע"י מודד מוסמך המעידה על קיום/העדר עצים בוגרים לשימור בתחום המגרש. ככל שעפ"י המפה המצבית יוכח כי קיימים בשטח עצים בוגרים (כהגדרת מונח זה בחוק), יחולו בשלב רישוי בקשת הבניה ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו נמצא עפ"י מפת המודד כאמור כי קיים "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו נמצא עפ"י מפת המודד כאמור "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים במיקום כפי שאושר ע"י הרשות ו/או פקיד היערות.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	6.7
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור</p>	

6.7	פיתוח סביבתי
	<p>מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>

6.8	פיתוח תשתית
	<p>א. 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם מעל 24 מ' קבלת אישור משרד הביטחון.

6.10	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------