

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 355-0494336

מכ/מק/976 - רחוב הגפן 21, רכסים

חיפה

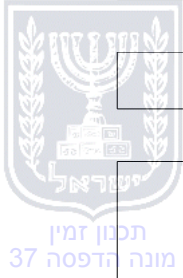
מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מפורטת

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 מציעה שינוי קווי בנין על מנת להסדיר מבנה קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכ/מק/976 - רחוב הגפן 21, רכסים

ומספר התכנית

מספר התכנית 355-0494336

שטח התכנית 0.840 דונם

1.2

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) (19), 62 א (א) (4)

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 מורדות הכרמל

209550 קואורדינאטה X

739390 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעה אי רכסים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רכסים - חלק מתחום הרשות: רכסים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	הגפן	רכסים

שכונה רכסים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11144	מוסדר	חלק	403	169

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מכ/ 300	403

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/2020	3900	8696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0449710 ממשיכות לחול.	שינוי	355-0449710
29/08/2019	8413	8413	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	355-0661652
24/11/1994	870	4263	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מכ/ 278. הוראות תכנית מכ/ 278 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מכ/ 278

**הערה לטבלה:**

התכנית כפופה לתכנית 355-0449710, תכנית מתאר רכסים, למעט שינוי בקווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע. זכויות בניה הנוספות בגין איחוד מגרשים ממשיכות לחול.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 11 30/11/2020	רוזה דיאמנט	27/12/2017	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	13: 13 24/11/2020	רוזה דיאמנט	09/01/2017	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	איילה אמר			רכסים	הגפן	21			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איילה אמר			רכסים	הגפן	21			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוזה דיאמנט		יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סעיד סעד	762		אבו סנאן	(1)		04-9967141		saisaad@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 788- אבו סנאן, מיקוד: 2490500.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

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

לגליזציה של מבנים קיימים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לפי חוק תכנון ובנייה.

2. קביעת הוראות בעניין הריסת מבנים לפי סעיף 62א (א) (19) לפי חוק תכנון ובנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	403
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	403
להריסה	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	1
מבנה להריסה 2	מגורים א'	403

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	644	76.59
דרך קיימת	196.82	23.41
סה"כ	840.82	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	230.64	27.43
מגורים א'	610.17	72.57
סה"כ	840.82	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

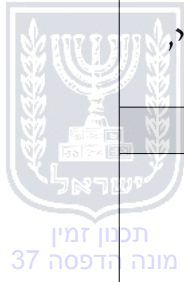
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שימושים עיקריים: מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. שימושים נוספים: מסחר קמעונאי ושרותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה.</p> <p>התרת שימושים נוספים כמפורט לעיל. תותנה בעמידה בתנאים הבאים, במסגרת הבקשה להיתר בנייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יינתנו פתרונות לכניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות התואמים לשימושים אלו.</li> <li>2. מניעת מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, תברואה היגיינה וכיו"ב, הכל בהתאם לתקנים המחייבים.</li> <li>3. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון, ולא יותרו בשטחים אלה מוסדות חינוך ודת, להוציא מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים.</li> <li>4. השימושים האמורים יותרו רק בקומות כניסה ראשיות, בשטחים פרטיים ו/או בשטחים משותפים, ובלבד ששטח אינו עולה על 110 מ"ר בבניין ואינו עולה על 25% מהשטח העיקרי המותר בתא השטח ואינו פוגע בשטחי החניה הנדרשים על פי התקן בתא השטח.</li> <li>5. הסכמת שכנים על פי כל דין.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר שימוש בקומה מפולשת או בחלקים ממנה כשטח עיקרי או שטח שרות. קירות הקומות האמורות יהיו במישור המשכי לקירות הקומות הטיפוסיות ולא יבלטו מעבר להם.</li> <li>2. יותר שימוש בחלל גג משופע ו/או במרתף, אך לא יותרו בהם שימושים נוספים לפי סעיף 4.1.1.</li> <li>3. שטחי בניה עבור שימושים נוספים לפי סעיף 4.1.1 ב' כלולים בשטחי הבניה הנקובים בטבלת הזכויות.</li> </ol> <p><b>ב</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תוספת יחידות דיור זעירות</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר תוספת יחידות זעירות בהתאם להוראות בסעיפים 2-5 שלהלן, בהתאם לפרוט מספר היחידות הזעירות המותר ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5 ובהתקיים כללים אלה:</li> <li>א) שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת תוספת יחידה זעירה הוא 120 מ"ר לפחות כולל מרחב מוגן.</li> <li>ב) תוספת היחידות הזעירות במבנים שהם בתים משותפים, לא תפגע בשטחים משותפים של הבית המשותף, בנגישות למדרגות ומחסנים ובאפשרות להתקנת מעלית.</li> <li>ג) שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית מאושרת קודמת, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שרותים וכניסה נפרדת.</li> <li>ד) דירת מגורים שנוספה מכח הוראה זו תשמש להשכרה בלבד, או ליחידת אירוח או למגורי קרוב, כהגדרתו בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה בלא העברת הבעלות בה לאותו קרוב ולא ינתן לגביה היתר לשימוש חורג שאינו למגורים או ליחידת אירוח.</li> <li>ה) יחידות הדיור הנוספות יקוּזזו מכל תוספת יחידות דיור בהקלה למימוש זכויות שנוספו בתכנית זו או מכח תמ"א 38 או מכח תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002</li> </ol>

4.1	מגורים א'
	<p>סעיף 2. (9)(ד) (הוראת שעה התשע"ד 2013 (כחלון)).</p> <p>2. יחידות דיור זעירות המותרות על פי תכנית זו יחשבו כיחידות משנה בלבד ויחולו עליהן ההוראות הבאות:</p> <p>א) יחידת משנה לא תרשם בלשכת רישום המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור הראשית והיא תהיה בבעלות מלאה של בעלי היחידה הראשית.</p> <p>ב) כל בקשה להקמת יחידת משנה תסומן מפורשות כיחידת משנה בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג) תנאי להיתר בניה ליחידת משנה יהיה רישום הערה בספרי המקרקעין בדבר האיסור על רישום בנפרד של יחידת משנה והאיסור על פיצול הבעלות.</p> <p>3. שטח היחידה הזעירות ייכלל במניין זכויות הבניה המנוצלות מתוך זכויות הבניה המותרות ב"טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע" בפרק 5.</p> <p>4. על כל 1 עד 2 יחידות דיור זעירות שייתוספו על פי הוראה זו תחול חובת התקנת מקום חניה אחד בתחום המגרש. אל אף האמור, יחידה זעירה ששטחה הכולל אינו עולה על 60 מ"ר, לא תותנה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אולם הוועדה רשאית לחייב בהשתתפות בכופר חניה ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית שיש מענה מספק בסביבת הבקשה להיתר לחניה ציבורית. תנאי לקבל פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>5. תוספת מדרגות חיצוניות ליחידות משנה תותר לדירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה מעליה/מתחתיה בלבד, בכפוף להנחיות המרחביות הרלוונטיות ולהוראות תכנית הבניה במרווחים למרחב תכנון מורדות כרמל מס' 355-0661652</p> <p>6. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לאשר בניית חלק או כל היחידה הנוספות המותרות בקומת עמודים במקום בקומת המסד, במידה והשתכנע שלא ניתן להוסיף את היחידות המותרות בצורה נאותה בקומת המסד.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו ע"פ ההנחיות המרחביות שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. מתן היתר בניה מותנה בהפקעת רצועת שטח לטובת הרחבת זכות הדרך ל-12 מ' ורישום השטח המופקע ע"ש הרשות המקומית, ובהריסת מבנים קיימים כולל גדרות, קירות וקירות תומכים בזכות הדרך ובתחום המרווח הקדמי.</p> <p>הוראה זו לא חלה על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת עד 120 מ"ר עיקרי ו/או לתוספת ממ"ד ו/או לפיצול ליחידה ראשית וליחידת משנה. עד להרחבת הדרך ל-12 מ' תותר הוצאת היתר בניה להסדרת המבנה הקיים בתחום המרווח הקדמי באופן זמני.</p> <p>ב. בבניה קיימת שאושרה עד למועד אישור תכנית זו, במידה וקיימת סתירה בין קווי הבניין המצוינים בטבלת זכויות הבניה שבפרק 5 שלהלן לבין קווי הבניין שבהיתר של המבנה עיקרי, קווי הבניין האמורים גוברים על קווי הבניין המצוינים בטבלה.</p> <p>כל שלעיל רק עבור המבנה הקיים בהיתר ועבור בקשה לתוספת קומות שאינה חורגת מהיקף המבנה הקיים. על כל תוספת בנייה אחרת ובמקרה של הריסה ובניה מחדש של בניין קיים או חלק ממנו, קווי הבניין המצוינים בטבלה תקפים.</p>



4.2 דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרך כהגדרתה בפרק א' לחוק תכנון ובנייה. תנועה כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, עמדות מחזור וכד'.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>זרכים</b>                      א                      בכל בקשה להיתר שאינה כוללת תוספת של יחידות דיור, לרבות בקשה להרחבת יחידת דיור קיימת, יש לכלול התייחסות לדרך ברוחב 10 מ', בעת תוספת של יחידת דיור, תורחב הדרך לרוחבה המלא לפי תכנית זו (12 מ').</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
										שרות					עיקרי
48 (6)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	3 (5)	1 (4)	2	4 (3)	105	105	25	80 (2)	644 (1)	403	מגורים א'	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

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

- (1) שטח רשום קודם להפקעה לטובת הדרך. זכויות בניה יחושבו כאחוז משטח החלקה הרשום, קודם להפקעה לטובת דרך.
- (2) בתחום קו בנין זמני (תכלת) גודל יחידת הדיוור לא יעלה על 120 מ"ר.
- (3) בנוסף תותר תוספת 1 יח"ד זעירה לכל 1 יח"ד רגילה מותרת, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 ב' ו-4.2.2 א' להוראות תכנית זו.
- (4) במבנים קיימים על פי הקיים. במבנים חדשים בתאי שטח יורדים, יותרו תחת לכניסה הקובעת קומה אחת או יותר, באישור מהנדס הוועדה.
- (5) קו בנין בצבע אדום: קו בנין רגיל (לפי תכנית 355-0449710).
- קו בנין בצבע תכלת: קו בנין זמני לפי קונטור המבנה הקיים, מיועד להרחבת יחידת דיור קיימת עד 120 מ"ר עיקרי ו/או לבניה קיימת בהיתר שאושרה עד למועד אישור תכנית זו. ביתר הקומות לכל תוספת בניה או בניה חדשה: קווי בנין יהיו כמפורט בטבלת זכויות.
- (6) 12 מ"ר ליחידת דיור.

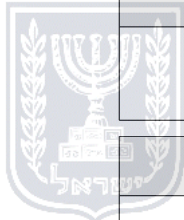
**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>א. בכל בקשה לתוספת בניה לדירות מגורים קיימות, תיבחן תחילה התקנת מקומות החניה עפ"י התקן התקף בתחום המגרש.</p> <p>ב. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.</p> <p>ג. החניה תותקן בתחום תא שטח לגביו מבוקש היתר בניה. בבקשה להיתר להרחבת דיור קיימת, לשטח עיקרי עד 120 מ"ר ו/או לתוספת ממ"ד ו/או לפיצול ליחידה ראשית וליחידת משנה, לא תחול חובת התקנת חניה בתחום תא השטח, למעט אם הבקשה כוללת הוספת יח"ד זעירה כאמור בסעיף 4.1.2 ב' (תוספת יח"ד זעירות).</p> <p>ד. במידה והתנאים הפיזיים והתפעוליים אינם מאפשרים הצבת מקומות חניה במגרש, תיבחן אפשרות של כופר חניה עפ"י תקנה 2 (ב) לתוספת התקנות. לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי לא ניתן למקם חניה בתחום המגרש, ואין פתרון של כופר חניה עפ"י התקנות, כלומר- אין מגרשים בסביבת מקום אשר יכולים לשמש כחניון, הבקשה תיבחן בהתאם לתנאים המצטברים הבאים:</p> <p>1) הבניה המבוקשת היא לתוספת בניה לדירה או דירות קיימות.</p> <p>2) סה"כ גודל יח"ד, כולל תוספת הבניה המבוקשת, לא יעלה על 120 מ"ר. ליח"ד שגודלה מעל 120 מ"ר תנאי לקבלת פטור מחניה יהיה פרסום הבקשה לפי סעיף 149.</p> <p>3) סעיפים א ו-ג' לעיל לא יחולו על בקשה לתוספת ממ"ד בלבד לדירת מגורים קיימת.</p> <p>תתאפשר סטייה מהוראות התקן ויתאפשר פטור מהתקנת מקום חניה בעבור תוספת הממ"ד בלבד.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חלוקה ו/או רישום</b></p>
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית זו, הכנת תשריט לצרכי רישום על ידי מגיש הבקשה ואישורו על ידי הוועדה המקומית. תנאי זה לא יחול על בקשה להיתר להרחבת יחידת דיור קיימת או פיצול/ תוספת של יח"ד זעירה.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר לאכלוס יח"ד חדשות: רישום תצ"ר בלשכת רישום מקרקעין.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,</p>	



	<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
	<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו--20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו--35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	
	<b>תקשורת</b>	<b>6.6</b>
	<p>קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.7</b>
	<p>תנאי לעקירת/ העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון ובנייה וכן</p>	

<b>6.7</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	אישור לפי פקודת היערות.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.9</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרכזו במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
<b>6.10</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.
<b>6.11</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	תנאים לקבלת היתר בניה: 1. חובת איזון בין מילוי לחפירה. בהדר איזון: בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרויקט אחר. בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרויקט אחר. 2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה. 3. חובת סילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. מתן היתר אכלוס למבנים מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37



תכנון זמין  
מונה הדפסה 37

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 15 שנים מיום אישורה.