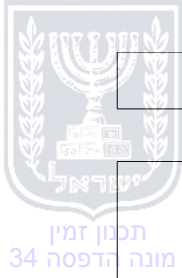


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0550475

שינוי יעוד ממשחר, למגורים ומסחר בגוש 10049 חלקה 352



|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| מחוז             | חיפה              |
| מרחב תכנון מקומי | חדרה              |
| סוג תכנית        | תכנית מתאר מקומית |

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/06/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

01/08/2021

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 מבקשת לשנות את יעוד חלקה 352/2 ממסחר, למסחר+מגורים.  
התכנית כוללת:  
תוספת זכויות בניה למגורים.  
חניון תת קרקעי  
תוספת של 18 יח"ד ב- 9 קומות מעל קומת מסחר בקרקע  
250 מ"ר מסחר עיקרי בקומת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממסחר, למגורים ומסחר בגוש 10049 חלקה

352

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

302-0550475

מספר התכנית

1.111 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חדרה   |
| קואורדינאטה X    | 191650 |
| קואורדינאטה Y    | 705350 |

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת גני אלון, רח' שמואלזון פינת משה דיין

### 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 | שמואלזון |          |       |

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10049    | מוסדר   | חלק           |                     | 352               |

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 25/09/2019 | 15065                   | 8452               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 302-0583542       |
| 11/05/2014 | 5358                    | 6798               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.       | כפיפות  | חד/ 2020          |
| 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        |
| 02/12/1993 | 1074                    | 4172               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 947. הוראות תכנית חד/ 947 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | חד/ 947           |
| 21/07/2016 | 8828                    | 7306               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 302-0156208 ממשיכות לחול.         | שינוי   | 302-0156208       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | יובל משה רגב |             |                   |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | יובל משה רגב |             | 1                 | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 09: 47 01/09/2020 | יובל משה רגב | 01/09/2020  | 1                 | 1: 100   | רקע   | אדריכלות       |
| לא                  |                | 15: 20 17/11/2020 | יובל משה רגב | 17/11/2020  | 1                 | 1: 200   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 11: 56 01/07/2021 | אחלאם יעקוב  | 01/06/2021  | 1                 | 1: 250   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  |                | 15: 03 05/05/2019 | יובל משה רגב | 05/05/2019  | 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 |    |            | אהוד רוטמן<br>השקעות ובניה<br>בע"מ | חדרה | ביאליק | 45  | 09-8330920 | 09-8330921 | shay@ehud-rootman.co.il |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                           | ישוב | רחוב   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|------|----|------------|------------------------------------|------|--------|-----|------------|------------|-------------------------|
| פרטי |    |            | אהוד רוטמן<br>השקעות ובניה<br>בע"מ | חדרה | ביאליק | 45  | 09-8330920 | 09-8330921 | shay@ehud-rootman.co.il |

**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 | יובל משה רגב |            | יובל רגב<br>אדריכל ובונה<br>ערים בעמ | הרצליה | המדע | 8   | 09-9515022 |     | yregevy@bez-eqint.net |

| מקצוע/<br>תואר                   | סוג         | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד           | ישוב    | רחוב             | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------------------------|-------------|------------------|---------------|--------------------|---------|------------------|-----|-------------|------------|-----------------------|
| מהנדס<br>גאודט<br>ומודד<br>מוסמך | מודד        | ירחמיאל גולדשמיט | 661           | מודדי חדרה<br>בע"מ | חדרה    | שד רוטשילד       | 27  | 04-6325454  | 04-6322072 | milikgol@zahav.net.il |
| מהנדס<br>תנועה                   | יועץ תחבורה | אחלאם יעקוב      | 8551033       |                    | כפר קרע | אלחוארנה )<br>(1 |     | 052-7724445 |            | ahlam.yakub@gmail.com |

(1) כתובת : ת.ד. 699.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

שינוי יעוד ממסחר, למסחר ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממסחר, למסחר ומגורים.
2. הגדלת שטח זיקת הנאה לחניית רכב למגרש הצפוני.
3. קביעת זכויות והוראות בניה למגורים ולמסחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד         | תאי שטח |
|--------------|---------|
| מגורים ומסחר | 1       |

| סימון בתשריט           | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|------------------------|--------------|----------------|
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מגורים ומסחר | 1              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב   | מגורים ומסחר | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד | מ"ר   | אחוזים |
|------|-------|--------|
| מסחר | 1,111 | 100    |
| סה"כ | 1,111 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד         | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מגורים ומסחר | 1,105.48  | 100          |
| סה"כ         | 1,105.48  | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| מגורים ומסחר   | 4.1   |
|--|-------|
| <b>שימושים</b>   | 4.1.1 |
| מגורים.<br>מסחר קמעונאי ושרותים מסחריים המתאימים לסביבת מגורים.  |       |
| <b>הוראות</b>  | 4.1.2 |
| <b>קווי בנין</b>   | א     |
| קו הבנין למרתפים בחזיתות הפונות לדרכים יהיה 1 מ' לכל הפחות   |       |
| <b>זיקת הנאה</b>   | ב     |
| זיקת ההנאה המסומנת תשמש לטובת חניה עבור מגרש המגורים מצפון, בחלקה 352.<br>יובטח מעבר למגרש השכן מצפון. |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד     |                       |                      |                      |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|---------|-------|----------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                    |                       |         |       |          | מעל הכניסה הקובעת     |                      | גודל<br>מגרש<br>כללי |
|                  |            |                |            |                          |                         |   |              |                         |                    |                       |         |       |          | מתחת לכניסה<br>הקובעת | סה"כ<br>שטחי<br>בניה |                      |
| 5                | 6          | 4              | 4          | 1                        | 10 (4)                  | 35.85   | 18           | 30 (3)                  | 2276 (2)           | 1111                  |         | 656   | 1620 (1) | 1111                  | 1                    | מגורים<br>ומסחר      |
| 0 (5)            | 6          | 4              | 4          | 1                        | 1                       | 6   |              | 35                      | 292                |                       |         | 42    | 250      | 1111                  | 1                    | מסחר                 |
| 5                | 6          | 4              | 4          | 1                        | 10                      | 35.85   | 18           | 35                      | 2568               | 1111                  |         | 698   | 1870     | 1111                  |                      | <סך הכל>             |

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:

קו הבניין למרתפים בחזיתות הפונות לדרכים יהיה 1 מ' לכל הפחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 90 מ"ר עיקרי לדירה.
- (2) שטח כולל עיקרי+שרות.
- (3) תכסית עיקרי+שרות.
- (4) בנוסף תותר יציאה לגג מעל גג הקומה העשירית לפי ספירת ברוטו..
- (5) קו בנין למסחר בלבד.






קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. עיצוב, בינוי ופיתוח יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר בנייה.<br/>         ב. החזית החמישית של המבנה המתקבלת באיזור הנסיגה של קומות המגורים תטופל בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית המאושרות בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה לפי התקן בתחום המגרש.<br/>         ב. לא תותר סלילת החניון באספלט. חיפוי החניון ייקבע בתיאום עם אדריכל העיר.<br/>         ג. בחניונים ינטעו עצים בוגרים בקצב של עץ לכל 4 חניות ניצבות, ככל שיתאפשר. סוג העצים ייקבע בתיאום עם מחלקת הגנים בעירייה.<br/>         ד. הפיתוח יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבנייה.<br/>         ה. תתאפשר חניה וגישה למגורים במגרש הגובל מצפון בתחום התכנית, בתחום המסומן בתשריט בסימון "זיקת הנאה למעבר ברכב"</p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>כל ההנחיות לגבי איכות הסביבה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשעיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השעייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:<br/>         לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש.<br/>         השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השעייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.<br/>         מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> | <p><b>6.4</b></p> |
| <p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה : 2005, וכמפורט להלן:<br/>         א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.<br/>         ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).<br/>         ג. 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 תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.<br/>         2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין</p>  | <p><b>6.5</b></p> |

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 34</p>   | <p><b>פסולת בניין</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
|  | <p>שתינוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.<br/>                 3. חציבה ומילוי<br/>                 א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.<br/>                 ב. בהעדר איזון:<br/>                 ב.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.<br/>                 ב.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.<br/>                 ב.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.<br/>                 4. עבודות שאינן טעונות היתר<br/>                 א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>  |                   |
|  | <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
|  | <p>תנאי למתן אישור אכלוס יהיה חיבור בפועל של המגרש למערכת הביוב העירונית.</p>  |                   |
|  | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.7</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 34</p>  | <p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה: אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.<br/>                 ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה: הבטחת ביצוע תשתיות.<br/>                 ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה: הצגת חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.<br/>                 ד. תנאי לתחילת עבודות יהיה: מילוי הדרישות לענין פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז לפי סעיף 6.9.<br/>                 ה. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין לטובת בעלי מגרש המגורים מצפון לתחום התכנית לצורך זכות מעבר וחניה</p>   |                   |
|  | <p><b>תשתיות</b></p>   | <p><b>6.8</b></p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 34</p> | <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.<br/>                 א. ביוב<br/>                 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.<br/>                 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.<br/>                 ב. מים<br/>                 א. אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.<br/>                 ג. הידרנטים<br/>                 קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.<br/>                 ד. תיקשורת וחשמל<br/>                 מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.<br/>                 ה. מרחב מוגן / מקלט<br/>                 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.<br/>                 ו. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p> |                   |

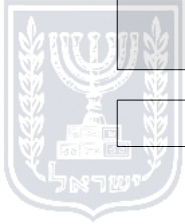
| תשתיות   | 6.8 |
|--|-----|
| <p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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'</li> <li>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</li> <li>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</li> <li>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'</li> <li>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</li> <li>7. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</li> <li>8. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</li> <li>9. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</li> <li>10. 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 עבודת 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.</li> </ol> |     |
| היטל השבחה   | 6.9 |
| היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.   |     |



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34