

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0977645

חלוקה חדשה ללא הסכמה בגוש 12156 בעארה

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מתאר מקומית

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

דברי הסבר :

המקום, ישוב עארה- עירון, גוש 12156, חלק מחלקות -7-8-11-44. השטח בתחום התכנית ביעוד מגורים ב' ושביל להולכי רגל. על המקום חלה תכנית מסי' ענ/ 119, והשטח בתחום התכנית ביעוד מגורים ב' ושביל להולכי רגל. השביל מסומן בתכנית כשביל רגלי המפריד בין 2 החלקות מספר 17-8 ומתחבר עם כביש מספר 4 בצדו הצפוני. השביל המסומן בתכנית לא מומש ואינו קיים בפועל, ובמקומו קיימת מערכת שבילים מוסכמת על שתי החלקות בשונה מהתכנית הראשית. לאור הני"ל, התכנית מציעה ביטול השביל המאושר בתכנית המקורית, ואימוץ מערכת השבילים הקיימת בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

חלוקה חדשה ללא הסכמה בגוש 12156 בעארה

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

354-0977645

מספר התכנית

10.361 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) (4)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	עירון
קואורדינאטה X	207299
קואורדינאטה Y	712570

### 1.5.2 תיאור מקום

עארה

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

ערערה - חלק מתחום הרשות: ערערה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		עארה	ערערה

שכונה עארה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12149	מוסדר	חלק		11
12156	מוסדר	חלק		7-8
12157	מוסדר	חלק		44

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
ענ/119	14/7 - 13/7, 8/8 - 5/8

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2006		72	5582	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 119 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 119



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד אבו חבלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איאד אבו חבלה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עמודים: 1,18	10: 37 05/10/2022	מוחסן זחאלקה	05/10/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	11: 12 01/10/2022	בהא אלדין זייד אלכילאני	21/09/2021	1	1: 500	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	חמאד גזמאוי (1)			ערערה			09-8743987	09-8743987	I_abuhabla@yaho.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עארה -ערערה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חמאד גזמאוי			ערערה	(1)		09-8743987	09-8743987	I_abuhabla@yahoo. com

(1) כתובת : עארה -ערערה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחרים בעלים פרטיים			ערערה	(1)		09-8743987	09-8743987	I_abuhabla@yahoo. com
בעלים		חמאד גזמאוי			ערערה	(1)		09-8743987	09-8743987	I_abuhabla@yahoo. com

(1) כתובת : עארה -ערערה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

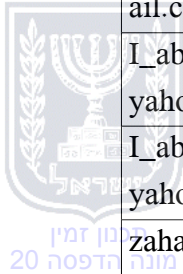
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בהא אלדין זייד אלכילאני	119491		ערערה	(1)		04-6358584	04-6358584	zaidarch@gmail.com
אדריכל	עורך ראשי	איאד אבו חבלה	103930		זמר	(2)		09-8743987	09-8780641	I_abuhabla@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד אבו חבלה	805		זמר	(3)		09-8743987	09-8743987	I_abuhabla@yahoo.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(4)		04-6355005	04-6355005	zahalkamohsen@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.

(2) כתובת: זמר - מרגה.

(3) כתובת: זמר - מרגה.

(4) כתובת: כפר קרע ת.ד. 474.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הסדרת מערכת שבילים חלופית הקיימת בפועל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

2. הסדרת מערכת שבילים.

3. שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	105 - 101
שביל	204 ,203 ,201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	104 - 101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	10,004.02	96.55
שבילים	357	3.45
סה"כ	10,361.02	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	10,004.03	96.55
שביל	357.02	3.45
סה"כ	10,361.06	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>-בתי מגורים חד דירתיים או דו דירתיים בקומה אחת או בשתי קומות בכל מגרש, מבני עזר, שימושים חקלאיים כגון: משתלות, חממות, אך לא ארוות, רפתות, דירים או לולים וכל שימוש אחרהכרוך בגידול בעלי חיים.</p> <p>-מבני תפילה, מועדונים ומבנים קהילתיים</p> <p>-תכליות עסקיות כגון חנויות לסיפוק צרכים יומיומיים ומסחר קמעונאי למזון ודברי מאפה.</p> <p>-שימושים קיימים שאינם תואמים למותר על פי התכנית ייחשבו כשימושים חורגים על פי פרק ז' לחוק.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להולכי רגל ואופנים. לא תותר תנועת כלי רכב פרט לרכב שרות או בטחון.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	12	35	(1)	105	2063.61	101	מגורים	ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	12	14	35	(1)	105	2383	102	מגורים	ב'
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	12	5	35	(1)	105	880.23	103	מגורים	ב'
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	12	17	35	(1)	105	2828.92	104	מגורים	ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	12	11	35	(1)	105	1848.26	105	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:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים בחריגה מקווי הבניין הנייל בהתאם לקונטור הבניה הקיימת, וכנייל לגבי כל תוספת מעל בניה קיימת בהתאם לקונטור קיים.
- ב. מרחק בין בניינים בבניה חדשה לא יפחת מ- 5 מ', ובמגרשים בנויים בהתאם למצב קיים.
- אין בתוכנית זו לפגוע בהקלות שניתן היה לקבל ערב אישורה של תוכנית זו.
- שטחי השרות: ממ"ד, מחסן, חדר מדרגות וחדר שירות לכל יחידת דיור.
- מבני עזר אסור שיעלה שטחם על 30מ"ר.

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

- (1) יותר 30 מ"ר למבנה עזר כפי שמופיע בטבלת הוראות של טבלת הזכויות בתכנית ענ/119.
- (2) כולל קומת עמודים.
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>6.1.1 כללי הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא ותותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית. 6.1.2 מתקנים טכניים בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'. 6.1.3 המתקנים הטכניים ומתקני האווורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. 6.1.4 חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים. 6.1.5 חזית חמישית בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותר על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצוב לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל. 6.1.6 צנרת לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים. 6.1.7 חצרות שרות הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג. 6.1.8 דודי חימום א. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. ב. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p>
6.2	חניה
	<p>לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנה לחניה עפ"י תקן משנת 1983 תוכנית פיתוח, לתקנות והבניה ולמשרד התחבורה, בתחום המגרש בלבד. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות ונספח פיתוח. מפלסי החניה כמפורט בתכנית פיתוח, מוגבהים כ 2%-4% מגובה המדרכה הצמודה. לא תותר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי או הצדדי. יותר קירוי לסגירת החניה (גג, קירות שער), את פרט הקירוי וחומרי הגר יש להגיש לועדה בבקשה לקבלת היתר בניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה 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 הקימוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל. 3.00 מ' א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים. 2.00 מ' ב. בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים. 5.00 מ' ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו. 20.00 מ' מי מציר הקו ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'). 35.00 מ' מי מציר הקו ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר). 1.00 מ' ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת. 3.00 מ' ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד.</p>

6.3	חשמל
	<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת- קרקעית בלבד.</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר עילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי תהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>

6.5	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<p>6.5.1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א / 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א / 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 6.5.2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>

6.6	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה: 2005, וכמפורט להלן: 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות</p>

פסולת בניין	6.6
<p>שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). 1.3. 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. 2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 3.2. בהעדר איזון? - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר 4.1. 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>	
פיתוח תשתית	6.7
<p>6.7.1 מים אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית. 6.7.2 בביוב א. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. ב. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל. 6.7.3 תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד. 6.7.4 מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א. 6.7.5 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 קו 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. 6.7.6 מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום 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 גבוה עד 33 ק"ו- 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' 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</p>	



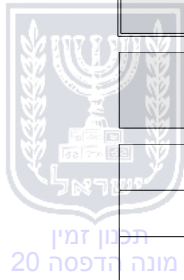
<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי 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.</p>	



<b>6.8</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</li> <li>2. תנאי לקבלת היתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה והגורמים המוסמכים לכך.</li> <li>3. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</li> <li>4. תנאי למתן היתר בניה יהי תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</li> <li>5. תנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</li> </ol>	

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
זכות מעבר לתשתיות לא תפגע.	

<b>6.10</b>	<b>מקלטים</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטחי התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית (הג"א).	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	ביצוע תשתיות.	לי"ר
2	הוצאת היתרי בניה.	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
מיידי	