

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1289230

תוספת אחוזי בנייה בתא שטח 7 בגוש 8820 חלקה 21



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

תכנית זו מתייחסת לתא שטח מס' 7 לפי תוכנית מאושרת ענ/1241 בחלקה 21 גוש 8820 בשכונת אלמרבעה צפון ג'ת..

מדובר בתוכנית מפורטת שתכליתה התאמת זכויות הבניה והשימושים המותרים בהתאם לצרכים של הבעלים. התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה מ-5 ל-11 יחידות דיור ואת זכויות הבנייה לשטח עיקרי מ 90% ל-135%



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אחוזי בנייה בתא שטח 7 בגוש 8820 חלקה 21

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 354-1289230

שטח התכנית 1.2
1.096 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13ב)

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	עירון
קואורדינאטה X	203156
קואורדינאטה Y	701439

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלמרבעה צפון ג'ת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלמרבעה צפון ג'ת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8820	מוסדר	חלק		21

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/ 1241	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
15/01/2015		2841	6967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 1241 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 1241



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בהא אלדין זייד אלכילאני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בהא אלדין זייד אלכילאני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	09: 48 13/12/2023	בהא אלדין זייד אלכילאני	12/12/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	אברהמים ותד (1)			ג'ת	ג'ת				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תד..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאטמה ותד			ג'ת	ג'ת (1)				

(1) כתובת: תד..

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	עארה (1)		04-6358584		zaidarch@gmail.com

(1) כתובת: תד. 319.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תוכנית ניקודתית שמטרתה יצירת מסגרת תכנונית חוקית לרישוי מבנה מגורים קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (15).

-קביעה/שינוי בקווי בנין, לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4).

-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (5).

-קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן (4).

-הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8).

-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית ב 50% לפי סעיף 62א.(א)(13). (ב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

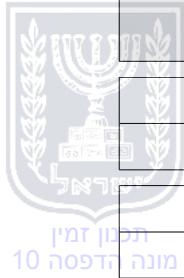
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,096.38	100
סה"כ	1,096.38	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,096.38	100
סה"כ	1,096.38	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1- בתים חד משפחתיים.</p> <p>2- בתים דו משפחתיים.</p> <p>3- בתים רב משפחתיים.</p> <p>4- משרד, סטודיו ואו חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית.</p> <p>5- מלאכות בית המעסיקות את בני המשפחה הגרים בבית, בתנאי שאינן גורמות לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, או הפרעה אחרת ולא יציגו סחורות או פרסומים, מלבד שלט קטן מחובר לקיר הבניין.</p> <p>6- חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>7- מבני עזר לפי תכנית ג/1009.</p> <p>8- באשור של הוועדה המקומית - חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום.</p> <p>9- מקלטיים פרטיים.</p> <p>10- גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תכנית פתוח המגרש:</p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תוכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה (התוכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בנייה)</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבניין המצורפת להיתר.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רישיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בנית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצאים במגרש הבניה.</p> <p>ב. גודל המגרש וקווי בניין:</p> <p>1. גודל מגרש מינימאלי הוא 450 מ"ר או כמסומן בתשריט ג/1009 או בחלקה רשומה.</p> <p>2. במגרשים ששטחם גדול מ 700 מ"ר מותר לבנות 2 מבנים, מרחק מינימאלי ביניהם יהיה 6 מ' במגרש למגורים בלבד יורשו בנוסף לאחוזי בניה מותרים, מבני עזר הכוללים חדר כביסה, מחסן ומוסך למכוניות פרטית בשטח מכסימלי של 30 מ"ר.</p> <p>3. במגרש פנימי באזור מגורים א', המרווחים יהיו צדדיים בלבד.</p> <p>4. במקרה שעומק החלקה הרשומה או המגרש המוצע עפ"י תכנית ג/1009, קטן מ 13 מ', תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר קו בניין קדמי שלא יקטן מ - 3 מ' ומרווח אחורי שלא יקטן מ - 2 מ'.</p> <p>5. באזור מגורים ב' תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר מרווחים צדדיים שלא יקטנו מ - 2 מ'. בחלקות רשומות או מגרשים מוצעים עפ"י תכנית ג/1009 אשר רוחב חזיתם קטן מ - 15 מ'.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. הועדה במקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי להורות בדבר תכנית של בניין לרבות מבני עזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול חיות וגינות, עצים ושיחים בין קו הבניין לקו הדרך, ולכל הקשור בעצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p> <p>2. מבנה עזר שהוא מבנה חניה למונית אחת לא יעלה על 20 מ"ר.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>ד. מתקנים על הגג :</p> <p>1. לא יוצב על גג שום מתקן. דוד וקולטי שמש, או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>2. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז אל כל דיירי הבית.</p>	



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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות		
3 (1)	3 (3)	3 (2)	3 (1)	1	5	18	11	50	70	45	135	1096	1	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

הוראות טבלה 5:

- א-מבני עזר: א-השימושים המותרים של מבנה עזר יהיו חנייה מקורה ומחסן ביתי בלבד.
- ב-גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.02 מטר נטו, יש להצמידו לגבול צידי או אחורי של המגרש.
- ג-הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש השכן, שיפוע הגג ינוקז לכיוון מגרש המבקש.
- ד-קו בנין תחתי עפ"י תשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בנין תחתי עפ"י תשריט.
- (2) קו בנין תחתי עפ"י תשריט..
- (3) קו בנין אחורי עפ"י תשריט, קו בנין תחתי עפ"י תשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית עירון התקפות ביום קבלת המידע להיתר בנייה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>לכל מבנה שיוגש במסגרת תכנית זו תחול התקנות לחניה עפ"י תקן משנת התמ"ג 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 4% - 2% מגובה המדרכה הצמודה. לא תותר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי או הצדדי. יותר קירווי לסגירת החניה (גג', קירות ושער), את פרט הקירווי וחומר הגמר יש להגיש לוועדה המקומית בבקשה לקבלת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי חמתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. גאיסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תילחשוף או מצופה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' 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.</p>	<p>6.3</p>



חשמל	6.3
	<p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
	<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, וזאת בהתאם לתכנית הביוב המאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב לניקוז.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה סימון מיקום לפחי אשפה בשטח המגרש.</p>
	<p>6.5 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה(בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
	<p>6.6 פסולת בניין</p> <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 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 הבניין 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 אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4.</p>

6.6	פסולת בניין	
	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.	
6.7	פיתוח תשתית	
	<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 קווי 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/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' 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 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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

קולטי שמש על הגג	6.8
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
שרותי כבאות	6.9
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויח"ד במגרש.</p> <p>2. תנאי לפניית פסולת לאתר בישוב ג'ת בהתאם להוראות תמ"א 16/4.</p> <p>3. חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>4. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש.</p> <p>5. אישור סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה(היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה.</p> <p>6. התרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שתוכן תכנית מדידה, ערוכה ע"י מודד מוסמך, בהתאם להוראות תכנית ג/1009, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח.</p> <p>7. בקשה להיתר בניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעלי הנכס הרשום של הקרקע.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה אישור נספח חניה שיכלול פתרונות חניה אשר יאושר ע"י יועץ הוועדה.</p> <p>9. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
	מיידי