

**משרד הפנים**  
**מחוז הצפון ועדה מחוזית**  
 05-2014  
**ני ת ק ל**  
 מבא"ת 2006  
 נצרת עילית

תכנית מס' ג/21241

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תכנית מס' ג/21241**

**שם תוכנית: עילבון – שכ' פאזה**

**מחוז:** צפון  
**מרחב תכנון מקומי:** גליל מזרחי  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון          חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965          אישור תכנית מס' 21241          הועדה המחוזית לתכנון ובניה הולידה          ביום 27.7.14 את תוכנית          מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדר'          מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 21241          פורסמה גיליוט הירסימים מס' 6898          29/7/14</p>	
---	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מסדירה את הדרכים עפ"י מצב קיים בשטח ומחלקת מחדש את המגרשים, תוך יצירת חיץ ירוק בין המגורים לבין אזור התעשייה.  
התכנית משנה יעוד שטח מחקלאי לשצ"פ לצורך העברת קו ודרך ביוב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	עילבון – שכי פאזזה	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	עילבון – שכי פאזזה	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	21241/ג	
1.2	שטח התוכנית	14.016 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>שלב</li> <li>מילוי תנאים לתוקף</li> </ul>	
	מספר מהדורה בשלב	01	
	תאריך עדכון המהדורה	18/03/14	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>סוג התוכנית</li> <li>תוכנית מפורטת</li> </ul>	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> <li>ל.ר.</li> <li>תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> </ul>	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה</li> </ul>	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	

<b>1.5 מקום התוכנית</b>				
1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	גליל מזרחי	
		קואורדינטה X	238175	
		קואורדינטה Y	748475	
1.5.2	תיאור מקום		שכונת פאזזה בחלק הדרומי של עילבון, צפונית לכביש 806.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מו"מ עילבון	
		התייחסות לתחום הרשות נפה	<ul style="list-style-type: none"> <li>חלק מתחום הרשות כנרת</li> </ul>	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	עילבון	
		שכונה רחוב מספר בית	פאזזה ל.ר. ל.ר.	
1.5.5	<b>גושים וחלקות בתוכנית</b>			
	מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
	15412	מוסדר	• חלק מהגוש	48
<b>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול</b>				
1.5.6	<b>גושים ישנים</b>			
	מספר גוש	מספר גוש ישן		
	ל.ר.	ל.ר.		
1.5.7	<b>מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>			
	מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח		
	ג/2907	135-138, 122, 108-120, 40, 31		
1.5.8	<b>מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>			
	ל.ר.			

## 1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
16.08.2007	5704		• כפיפות	תמ"א/34/ב/4
27.12.2005	5474	תשריט מרקמים : ישוב מיוחד תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית סביבתית גבוהה.	• כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	5696	תשריט יעודי קרקע: ישוב כפרי. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות.	• כפיפות	ת.מ.מ/9/2
05.10.2000	4925		• שינוי	ג/11112
08.01.1981	2683		• שינוי	ג/2907
26.01.1997	4483		• שינוי	ג/9132
01.05.1996	4405		• שינוי	ג/5516
30.11.2005	5464	שינוי תכנית הבינוי – הרחבת דרך.	• שינוי	מק/גמ/2907/234

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דפנה נבו	18/03/14	ל.ר.	17	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		דפנה נבו	18/03/14	1	ל.ר.	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		דפנה נבו	18/03/14	1	ל.ר.	1:250	• מנחה. מחייב לנושא הגבהים.	נספח בינוי
		שרון שחר	04/03/14	2	ל.ר.	1:250 1:50	• מנחה. מחייב לנושא הגבהים.	נספח נופי
		דניאל ולין	03/2014	1	ל.ר.	1:250	• מנחה	נספח תנועה
		אייל לוי - מגלן	03/2014	1	ל.ר.	1:250	• מנחה	נספח מים וביוב
		לובה מרגולין קשר זיו הנדסה	03/2014	3	ל.ר.	1:250	• מנחה	נספח חשמל, תאורה ותקשורת
		עמי עטר - מ.ש.ב. מודדים	01/2012	ל.ר.	1	ל.ר.	• מנחה	נספח חלוקה תכנונית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרד הבינוי והשיכון	ל.ר.	המלאכה 3 ת.ד. 585 נצרת עילית 17105	04-6088222	ל.ר.	04-6088233	ל.ר.	ל.ר.

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	משרד הבינוי והשיכון	ל.ר.	המלאכה 3 ת.ד. 585 נצרת עילית 17105	04-6088222	ל.ר.	04-6088233	ל.ר.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	04-6558211	ל.ר.	04-6560521	tzafontichnun@mmi.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	דפנה נבו	050120724	27022	ל.ר.	ל.ר.	ת.ד. 2112 יעד ד.נ. משגב 20155	04-9909213	052-4455220	077-3203533	daphnanv@yaad.org.il
• יועץ תחבורה	מהנדס אזרחי	052534683	20042	ל.ר.	ל.ר.	ת.ד. 789 נהריה 22106	04-9000250	050-5261511	04-9000251	danvalin@zahav.net.il
• יועץ נוף	אדריכלית נוף	058613480	71855	ל.ר.	ל.ר.	שחם 11 ת.ד. 374 שימשית 17906	04-6010577	052-2484988	04-6550651	shalands@internet-zahav.net
• יועץ מים וביוב	מהנדס מים	023015365	89834	ל.ר.	ל.ר.	ת.ד. 255 רמות מנשה 19245	04-9893820		04-9590947	eyal@magelan.co.il
• יועץ חשמל	מהנדס חשמל	307512061	098383	ל.ר.	ל.ר.	לולב 9/7	04-6470982	052-8197250	04-6576425	jocker@13net.il
• מודד	מודד מוסמך	055686232	710	ל.ר.	ל.ר.	הגבורים 76 חיפה 32622	04-822388	ל.ר.	04-822234	mashav-l@bezeqint.net.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

התכנית מחלקת מחדש את המגרשים, תוך יצירת חיץ ירוק בין המגורים לבין אזור התעשייה ומסדירה את הדרכים עפ"י הקיים בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הרחבת דרך לצורך הסדרת צומת.
- שינוי יעוד מדרך להולכי רגל וחקלאי לשצ"פ לצורך יצירת חיץ בין אזור התעשייה למגרשי מגורים וכרצועת הפרדה ותשתיות לכיוון הכביש האזורי.
- שינוי בקו בנין קדמי מ-4 מ' ל-6 מ' וקו בנין אחורי מ-3 מ' ל-4 מ'.
- שינוי גודל מגרש מינימלי מ-400 מ"ר ל-550 מ"ר.
- תוספת של 34% בניה לשטחי שרות.
- הגדרת מס' יח"ד (2 יח"ד למגרש) וצפיפות (כ-3.5 יח"ד לדונם).
- שינוי הוראות בדבר בינוי, כולל הגדלת תכסית, גובה מקסימלי של המבנה ומספר הקומות.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים ליעודי הקרקע בתכנית (ביטול שימושים של מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, חנויות מזון וקיוסקים, בתי מרקחת, חייטים וסנדלרים, מחסנים חקלאיים – לפי ג/5516).
- קביעת הוראות בניה: שטח מבנים וגובהם, מרווחי בניה, צפיפות וכדומה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושרותים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם 14.016

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
סה"כ שטח עיקרי (100%)	ל.ר.	7,237	-279	7,516	מ"ר	מגורים
בתכנית מאושרות לא הוגדרו מס' יחיד ו/או צפיפות.	ל.ר.	26	26	0	מס' יחיד	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	דיוור מיוחד
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יחיד	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מסחר
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	תעסוקה
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	מבני ציבור
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חדרים	תיירות / מלונאות
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 12), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	108-120	מגורים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	202-203	שטח צבורי פתוח
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	301-303	דרך מאושרת
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	304	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
51.63	7.237	מגורים	53.62	7.516	מגורים	
12.81	1.796	שטח צבורי פתוח	0.04	0.006	שטח צבורי פתוח	
35.15	4.926	דרך מאושרת	1.44	0.202	שביל	
0.41	0.057	דרך מוצעת	35.15	4.926	דרך מאושרת	
			9.75	1.366	חקלאי	
100.00	14.016	סה"כ	100.00	14.016	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים של 2 יח"ד. תותר קומת עמודים / מרתף לצורך התאמת המבנה לשפוע במגרש.
ב.	משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וכדומה בתאום ובאישור המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ולבניה, בתנאי שלא יהוו מטרד ופותרונות החניה יינתנו בתחום המגרש.
ג.	חניה מקורה כחלק מהבית ובמסגרת שטחי השרות. תותר הקמת חניה מקורה בעיצוב אחיד על קו בנין קדמי 0 וצדדי 1 בהתאם לתכנית הבינוי ובמסגרת שטחי השרות. ניקוז מבנה החניה יופנה למגרש המבקש.
4.1.2	הוראות
א.	גובה המבנים הקבוע בתכנית הבינוי מחייב ולא יעלה על 2 קומות מעל הדרך.
4.2	שם ייעוד: שטח צבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	גינות וגנים ציבוריים, תורשות. מגרשי משחקים, פינות ישיבה, סככות הצללה וריהוט חוץ. דרכי גישה למתקנים הנדסיים. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. דרכים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
4.2.2	הוראות
א.	הפיתוח באזור זה יהיה עפ"י תכנית פיתוח.
ב.	השצ"פ לכיוון אזור התעשייה יתוכנן כחיץ אפקטיבי למניעת מטרדים.
4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
א.	השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות דרכים לרכב, דרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, מדרכות, חניה, מסלולי אופניים, תאורת רחוב, מתקני ריהוט ונטיעות.
ב.	אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה, מותר להניח קוי תשתיות על/תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, תחנות הסעה, רחבות למתקני אשפה, לבצע נטיעות עפ"י כל דין באישור הועדה המקומית.
4.3.2	הוראות
א.	ל.ר.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (2) (3)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה אחוזים (1)				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד	
	צידו – שמאלי	צידו – ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	שטחי בניה	שירות	עיקרי				שירות
4	3	3	6	מקסי' +2 ק. עמודים / מרתף	מקסי' 2	15	40	3.65	2	134	134	22	50	12	50	550	108- 120	מגורים

- (1) תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, בהתאם לנספח הבינוי ובאישור ועדה מקומית ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה יישמר. שטחי השירות – 6% לכל קומת מגורים + 10% לקומת עמודים.
- (2) הגבהים הקבועים בתכנית הבינוי הינם מחייבים.
- (3) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מביניהם, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>הוראות אדריכליות ותנאים למתן היתר בניה</b>
6.1.1	בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר, מקומות תלתית כביסה, מיקום מיכלי דלק.
6.1.2	דודי שמש לחימום מים ומזגנים יותקנו עפ"י תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
6.1.3	בגגות שטוחים יש לטפל כבחזית חמישית. הגמר יהיה בגוון בהיר.
6.1.4	גמר המבנים יהיה בחומרים עמידים.
6.1.5	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח המפרטת מפלסי העמדת הבתים, מיקום כניסת רכב למגרשים, מיקום מתקני אשפה, ארונות חשמל, הנחיות לגידור המגרשים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון ציבורי וכדומה. התכנית תתואם עם מהנדס הרשות המקומית.
<b>6.2 הוראות לעבודות פיתוח ונוף</b>	
6.2.1	<b>הנחיות לפיתוח מגרשים:</b>
1.	כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס הרשות המקומית.
2.	במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בוק, טלויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש ועל פי פרט אופייני מנחה שהוגש לועדה.
3.	תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. חזית הקירות תהיה בבנית אבן טבעית בגוון בהיר. על גבי הקירות יש לבצע מעקה בטיחות תיקני.
4.	בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה.
5.	כל העבודות יבוצעו בתוך תחומי המגרש בלבד ללא חריגה מקווי הדיקור של המגרש.
6.	פיתוח הקיר התומך הדרומי של המגרשים יבוצע בצורה מרוכזת ע"י יזם התכנית, לצורך הבטחת טיפול נופי ותזותי מסודר ומניעת חריגות מגבולות המגרשים.
6.2.2	<b>הנחיות לפיתוח שצ"פים:</b>
1.	תכנית פיתוח של שצ"פ תכלול: (בק"מ 1:250) כל הגבהים הסופיים; סימון גובה כניסות; מערכת דרכים ושבילים; פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות; פרישת קירות; תוואי מעקות וגדרות עם גבהים; שטחי גינון; מתקני משחק; ריהוט גן; מדרכות הנכללות בשצ"פ ופרטים מיוחדים של הגן. כמו כן יצורף מפרט טכני ברור המחייב חומרי גמר באיכות טובה וביצוע קפדני.
2.	תמיכות (קירות, מסלעות וכו') יתוכננו בגובה 0.5 – 3.0 מ'. לא תותר תמיכה בגובה העולה על 3.0 מ'. במקרה של הפרש גובה גדול יותר יש לפצל את התמיכה. הקירות יבוצעו באופן אופקי ומדורג. על גבי הקירות יבוצע מעקה בטיחות תיקני.
3.	תצורף תכנית גינון והשקיה
4.	בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.

6.3	הנחיות סביבתיות
6.3.1	לא יותרו שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).
6.3.2	לא יותרו שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.

6.4	הוראות בנושא חשמל ותקשורת
6.4.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.4.2	<u>תחנות השנאה</u> א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
6.4.3	<u>תאורת רחובות</u> מערכת תאורת הרחובות בכל התקנה חדשה תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.
6.4.4	<u>תקשורת</u> כל קוי התקשורת (טלפון, טלביזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים, בכל התקנה חדשה.
6.4.5	<u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u> לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מזר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאם על עמוד).
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה.
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אורני מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

6.4.6 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. 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 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.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.

6.5 תשתיות	
6.5.1	מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.5.2	ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6.5.3	ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות. יותר מעבר צנרת ביוב צבורית או פרטית דרך מגרשים פרטיים.
6.5.4	אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה, על פי הפרט המנחה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המבקש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.6 חלוקה ורישום	
6.6.1	א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
6.7 היטל השבחה	
6.7.1	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.7.2	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.8 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

**6.9 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.10 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.11 חפירה ומילוי**

תנאי להיתרי בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא. פרויקטים הכוללים עבודות עפר ייבוא חומרי מילוי ו/או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט העולים על 100,000 מ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. המסמך יפרט את היקף חומרי המילוי והחפירה (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי ההובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית – סביבתית - תחבורתית של הפתרונות לרבות הביטי ניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה, הכל בהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.07 ועדכניהן.

**6.12 הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי)**

מי הנגר העילי מתחומי המגרשים יועברו לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים צבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטית, בין השאר, קליטה, השחיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים צבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים צבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

**7. ביצוע התוכנית****1.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

**1.1 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד / שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון	29/4/2014	

עורך התכנית	שם: דפנה נבו	תאריך: 18/03/14	חתימה:
	תאגיד / שם רשות מקומית: ל.ר.		

יזם בפועל	שם: ל.ר.	תאריך:	חתימה:
	תאגיד / שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון		

בעל ענין בקרקע	שם: ל.ר.	תאריך:	חתימה:
	תאגיד / שם רשות מקומית: מנהל מקרקעי ישראל		