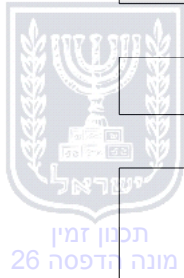


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0318477

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה- מגד אל כרום, בבכ/מק/16039/24/15



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**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 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הרחבת דרכים ושינוי בקווי בניין בנוסף לשינוי בהוראות וזכויות בנייה. בהתאם לתכנית ג/16039, אשר תיתן מענה לשכונה המזרחית ביישוב מגיד אלכרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה-מגד אל כרום, בבכ/מק/24/15/16039

**מספר התכנית** 260-0318477

**1.2 שטח התכנית** 303.252 דונם

**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** 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 7

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

225070 קואורדינאטה X

758741 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח הכפר מגיד אלכרום .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגיד אל כרום - חלק מתחום הרשות: מגיד אל כרום

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18969	מוסדר	חלק		32
19053	מוסדר	חלק	1-10, 12, 15-26, 35-43, 57-60, 62-66,	11, 14, 27-30, 32-33, 44-45, 68,
			70-77	78-84
19054	מוסדר	חלק	44-54, 63-65, 67-71	55-56, 66, 72

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 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/09/2004	3944	5327	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10523 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10523
10/07/2003	3427	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10853 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10853
14/12/2004	829	5350	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13579 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13579
28/11/2013	1754	6706	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16039 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16039
28/02/1991	1367	3849	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3700 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3700
12/03/1992	2408	3982	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6758 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6758
14/09/1995	4794	4333	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7839 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7839

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/16039 בכפוף לשינויים המוצעים בה .

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גימיל יונס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גימיל יונס		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/03/2018	פנינה אבן-חן	03/03/2018	45		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		28/03/2018	זאהר זידאן	01/03/2018	1		מנחה	תנועה
לא		01/04/2018	גימיל יונס	29/03/2018	2	1: 625	מנחה	תשריט התכנית
לא		19/03/2018	גימיל יונס	19/03/2017	1	1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית בקעת בית הכרם	כרמיאל	(1)		04-9027500	04-9580379	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרמיאל רח' החרושת 48..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מרחבית בקעת בית הכרם	כרמיאל	(1)		04-9027500	04-9580379	

(1) כתובת: כרמיאל רח' החרושת 48.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רשות מקרקעי ישראל ואחרים- ראה נסחי טאבו

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גימיל יונס	1402		נצרת עילית	(1)			04-6556446	zidansrv@net vision.net.il
שמאית מקרקעין	שמאי	פנינה אבן-חן	199		הוד השרון	(2)		09-7676516	09-7676517	ecvalue@ecv alue.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		ריינה	(3)			04-6082667	zahur@zhr- eng.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	גימיל יונס	1402		נצרת עילית	(4)			04-6556446	zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 911.

(2) כתובת: ת.ד. 706.

(3) כתובת: ת.ד. 446.

(4) כתובת: ת.ד. 911.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

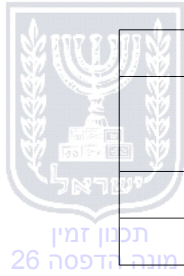


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים א' מיוחד לפי תכנית ג/16039.
מגורים ב'	מגורים א' לפי תכנית ג/16039.
מגורים ג'	מגורים ב' לפי תכנית ג/16039.

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

הרחבת דרכים.

שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת.

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש מינימלי עבור מבנים ומוסדות ציבור.

הגדלת שטחי ציבור מבלי להגדיל זכויות.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	700 - 704
דרך מוצעת	800, 806 - 808, 833 - 838
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	600
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 409
מגורים ב'	100, 206 - 208, 231
מגורים ג'	300
שטח ציבורי פתוח	500 - 552, 554 - 569, 839



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	832, 800
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	104, 106, 107, 201, 209, 210
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	502, 565, 569

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	704 - 700
להריסה	דרך מוצעת	800 - 806, 808 - 810, 812 - 819,
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	821, 824 - 833, 838
להריסה	מגורים ב'	100 - 106, 108 - 110, 112 - 115,
להריסה	מגורים ב'	118, 119 - 124, 127 - 130, 133 - 135,
להריסה	מגורים ב'	137, 142 - 147, 149, 152, 153 - 156,
להריסה	מגורים ב'	158 - 160, 167 - 169, 172 - 177,
להריסה	מגורים ב'	179, 182, 188, 189, 197, 198 - 201,
להריסה	מגורים ב'	204, 208, 212, 214 - 216, 218, 221,
להריסה	מגורים ב'	227 - 229
להריסה	מגורים ג'	300
להריסה	שטח ציבורי פתוח	501, 503, 504, 507, 509, 510 - 513,
להריסה	שטח ציבורי פתוח	517, 519 - 522, 524, 526 - 533, 535,
להריסה	שטח ציבורי פתוח	539 - 542, 545, 546, 548 - 552,
להריסה	שטח ציבורי פתוח	555 - 557, 559 - 562, 564 - 569,
להריסה	שטח ציבורי פתוח	839
תחום השפעה	דרך מוצעת	830
תחום השפעה	מגורים ב'	218
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	539

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למוסד מיוחד-ג/6731	3,590	1.18
דרך מאושרת	36,071	11.90
מבנים ומוסדות ציבור	13,740	4.53
מגורים א מיוחד	3,744	1.24
מגורים א'	207,874	68.55
מגורים ב'	945	0.31
שביל הולכי רגל	5,798	1.91
שטח ציבורי פתוח	31,485	10.38
<b>סה"כ</b>	<b>303,247</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,466.86	0.81
דרך מוצעת	57,333.57	18.91
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,976	0.98
מבנים ומוסדות ציבור	10,570.5	3.49
מגורים ב'	194,682.43	64.20
מגורים ג'	282	0.09

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.52	34,941.02	שטח ציבורי פתוח
100	303,252.38	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



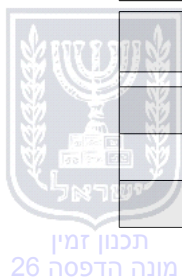
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשימושים שהותרו באזור מגורים א' בתכנית ג/16039 כמפורט : 1. בתי מגורים. 2. מועדונים פרטיים וחברתיים 3. גני ילדים, פעוטונים בהסכמת הרשות המקומית, מגרשים, משחקים, גנים ושטחי חניה. 4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. 5. חנויות מזון, מסעדות ומסחר בחזית הפונה לדרך. 6. מספרות ומכוני יופי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמו אזור מגורים ב' רק זכויות בניה שונות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד להקמת בנייני ציבור כגון : 1. מקומות לפלחן דתי, כגון : כנסיה, מסגד. 2. מוסדות חינוך ותרבות. 3. מגרשי משחקים. 4. קולנוע. 5. מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשימושים הבאים בלבד : 1. ככרות, גנים ציבוריים. 2. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים. 3. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים. 4. גישת רכב למגרשים אשר אין להם אפשרות גישה אחרת -עפ"י החלטת הועדה המקומית. 5. מערכות תשתית 6. בשטח זה יותרו נטיעות, גינון ופיתוח נופי וסביבתי. 7. לא תותר כל בניה, למעט מבני שרות ותחזוקה, שבילים ורחבות, סככות צל, מתקני ישיבה, מתקני משחק ונופש 8. שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר. 9. שבילים ומתקנים הנדסיים, תשתיות תת קרקעיות- באישור הועדה המקומית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>



<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	בזמן הגשת בקשה להיתר בניה, תינתן אפשרות גישה למגרשים שאין להם גישה אחרת משטח ציבורי פתוח, אשר תיקבע ע"י הוועדה.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. דרכים ברוחב של פחות מ 6 מטר ייצבעו בצבע אדום (דרך מוצעת) וייחשבו לשבילים. יישמשו גישה למגרשים שאין להם דרך גישה אחרת. (לפי הנחיית הוועדה המחוזית).
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לשימושים המפורטים באזור מגורים ב' ובנוסף בית אבות סיעודי ודיור מוגן.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	4	3	3	3	3	200	(2)	(2)	(1) 10	(1) 40	500	600	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	2	4	4	4	4	100	(2)	(2)	(1) 10	(1) 40	500	409 - 400	מבנים ומוסדות ציבור
(5) 4	(3) 5	(4) 3	(4) 3	(4) 3	(4) 3	144	(2)	(2)	(1) 6	(1) 30	300	100 - 206, 208 - 231	מגורים ב'
(5) 4	4	(6) 2	(6) 2	2	2	240	(2)	(2)	(1) 10	(1) 50	280	300	מגורים ג'

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

### הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המותרים הינם מעל למפלס הכניסה. עם זאת רשאית הועדה המקומית להעביר שטחי בניה אל מתחת למפלס הכניסה כאשר תמצא זאת לנכון משקולים תכנוניים.
- קווי בניין צדדי ואחורי "משטח ציבורי פתוח" מטר אחד (1 מ').
- קו בניין קדמי "משטח ציבורי פתוח" שני מטר (2 מ').
- הערות נוספות עפ"י המצויין בתכנית ג/16039.

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

- בקומה.
- הועדה רשאית להתיר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה..
- 4 קומות + קומת עמודים.
- במגרשים שרוחבם קטן מ 14 מטר, בסמכות הועדה המקומית לאשר קוי בניין צדדיים ו/או אחוריים 2 מטר, לפי שיקולה ..
- או לפי תשריט.
- או 0 ללא פתחים.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**6.2****חלוקה ו/ או רישום**

1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים עפ"י סעיפים 121,122 לחוק התו"ב.  
2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בנייה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.

**6.3****חשמל**

1. חשמל, תקשורת ותאורה:  
- כל תשתיות החשמל, מתח נמוך ומתח גבוה, יהיו תת קרקעיות.  
- תחנות השנאים יהיו במבנים מבניה קונבנציונלית ו/או טרומית מבטון.  
- מבני תחנות השנאים יבנו אך ורק בשצפ"ס או בשטחים למבני ציבור גדולים (בתי ספר וכד'), לא כחלק אינטגרלי של המבנה אלא כמבנה עצמאי.  
- על הבונה או מפתח הקרקע להקצות שטח קרקע, אם ידרש לכך, עבור מבנה שנאים. עליו להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית בכל שעה לרכב של חברת החשמל אל התחנה.  
- בניית מבני תחנות השנאים יהיה כך שהחלק הצר יהיה בכיוון הכביש כאשר קו הבניין 5 מ', 3 מ' או 0 מ', לפי החלטת הועדה המקומית ובתיאום עם חברת החשמל.  
- כבלי מתח גבוה ומתח נמוך יוטמנו באותה תעלה במרחקים לפי דרישת חברת החשמל וחוק החשמל.  
- תותר הנחת כבלי החשמל התת קרקעיים במדרכות, מתחת לדרכים וחניות, הכל באישור ותאום עם חב' חשמל והרשות המקומית.  
- ניתן למקם תחנה במעבר ציבורי שרוחבו כ- 10 מ'.  
- מרחק התחנה מקיר דירת מגורים לא יקטן מ- 5.0 מ'.

2. בניה בקירבת קווי חשמל  
איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף, מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'.  
ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד, מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו 1.75 מ'.  
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:  
בשטח בנוי, מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'  
בשטח פתוח, מציר הקו 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי, בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')  
מציר הקו 20.00 מ'.



חשמל	6.3
<p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו , מציר הקו 35.00 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון .</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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p> <p>3. תאורה: כל תשתיות החשמל לתאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות. מתקני התאורה יתוכננו ויהיו בהתאם להנחיות משרד התחבורה לתכנון מאור בדרכים.</p>	

ניקוז	6.4
<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

תשתיות	6.5
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>	



תשתיות	6.5
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב 3. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור המועצה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>6. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>7. מיכלי האשפה, ארונות וקופסאות חשמל ותקשורת ימוקמו בתחום שטח המגרש, תוך הסתרתם באלמנטים דקורטיביים בעלי אופי הבינוי וחומרי הגמר של המבנה.</p> <p>8. מיכלי גז ייקברו באדמה בכל מקרה.</p>	

מבנים קיימים	6.6
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים:</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספת למבנים כאלו תאושר רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קווי המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.</p> <p>תוספת החורגת מקונטר הבניין תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ב. במגרשים שקיימים בהם שני מבנים, רשאית הועדה לאשר הגשת בקשה להיתר בנייה על מבנה אחד ללא צורך בחיבור עם המבנה השני. המבנה השני יסומן כ"לא כלול".</p> <p>כל בעל מבנה יקבל שטח בהתאם לזכויות המגיעות לו (לפי טבלת האיזון).</p> <p>המרחק המינימלי בין שני המבנים לא יפחת מ 3 מטר.</p>	

הריסות ופינויים	6.7
<p>מבנים וגדרות שחודרים לתחום הדרך או שצ"פ מיועדים להריסה אפילו שאינם מסומנים להריסה בתשריט התכנית.</p> <p>מבנים אשר היו מסומנים להריסה במצב המאושר ימשיכו להיות מסומנים להריסה במצב המוצע.</p> <p>היתר בנייה בתחום החלקה שבה קיים מבנה או גדר המיועדת להריסה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26