

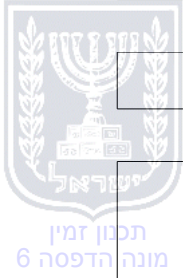
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0383034

שינוי קווי בניין - כעביה

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים  
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

תכנית זו נערכה על מנת לשנות את קווי הבניין על פי המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין - כעביה

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0383034

0.750 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (4)

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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	217487
קואורדינאטה Y	739094

### 1.5.2 תיאור מקום

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

כעביה טבאש-חגי'אג'י - חלק מתחום הרשות: כעביה טבאש-חגי'אג'י

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כעביה טבאש-חגי'אג'י			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10345	מוסדר	חלק		41

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
13164/ג	66

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/11/2013	1539	6698	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13164 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13164



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מונדר מילאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מונדר מילאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 28 23/05/2018	מונדר מילאד	24/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	15: 37 23/05/2018	מונדר מילאד	04/05/2018	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	מחמוד כעביה			כעביה טבאש- חג'אג'י	(1)				mnder@017.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר כעביה 3659100.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד כעביה			כעביה טבאש- חג'אג'י	(1)				mnder@017.net.il

(1) כתובת : כפר כעביה 3659100.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מחמוד כעביה			כעביה טבאש- חג'אג'י	(1)				mnder@017.net.il

(1) כתובת : כפר כעביה 3659100.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מונדר מילאד		משרד הנדסה , אדריכלות בנין ובט	נצרת	נצרת		04-6415828		Mnder@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	(1)		04-6741262	057-8424170	baker_ya@yahoo.com

(1) כתובת : עראבה, מיקוד 30812.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי הבניין הקבועים בתכנית על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	66
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
66	66

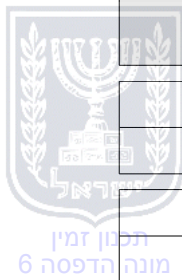
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	750	100
סה"כ	750	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	749.96	100
סה"כ	749.96	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח מיועד להקמת מבני מגורים רב משפחתיים. כמות יח"ד בכל מגרש עפ"י המוגדר בטבלת הזכויות.</p> <p>תותר הקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. היתר בנייה מותנה בהכנת תשריט חלוקה למגרשים, אשר יכלול תכנית לפיתוח סופי של המגרש.</p> <p>ב. במקרה של בניה דו או תלת משפחתית (במגרשים ששטחם מעל 700מ"ר) ניתן לבנות במרווח צדדי 0 בין יחידה ליחידה. הקמת מבנים עם קיר משותף מותנית בהסכמת הדיירים ותחוייב בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לאשר את השימושים הבאים : מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים פרטיים, מגרשי משחקים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים, חנויות חזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.</p> <p>אישור שימושים אלו מחייב התאמה לסביבת מגורים, עמידה בתקן חניה והעדר השפעות סביבתיות מזיקות. שימושים אלו ישוחבו במבנה המגורים, כחלק מסך הזכויות המותרות במגרש ומפורטות בטבלת הזכויות. תנאי לאישור שימושים אלה - אישור משרד הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. במגרשים שגודלם עד דונם יותרו 2 יחידות אירות, ובמגרשים שמעל לדונם יותרו עד 4 יחידות אירות לדונם. גודל יחידת אירות יהיה לפי תקני משרד התיירות ושטחי הבנייה יהיו במסגרת זכויות הבינוי שנקבעו בתכנית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לפי מגורים אי' בתכנית מס' ג/13164 המאושרת, פרט לקווי בניין.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(3)		(2) 13.5	6	50	150	30	(1) 120	400	66	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

הערה ברמת הטבלה:

ניתן להעביר זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה ולהפך.

במגרשים בגודל של מעל 700 מ"ר יותר שני מבנים בקיר משותף או במרחק של 6 מטר בין המבנים.

יתאפשר מבנה עזר בקומת קרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים מתחת למפלס הכניסה אינם תוספת לזכויות הבניה אלא שטחים לשימוש שרות או עיקרי המועברים ממפלס עילי.
- (2) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית. בגג משופע הגובה המותר הוא 13.5 מ' ובגג שטוח 12.5 מ'.
- (3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט המצב המוצע.

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

מגורים

כללי

תנאים למתן היתר בניה :

א. במתחמים לאיחוד וחלוקה, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימון ז' לחוק, כמפורט בסעיף 3.5 בתכנית מס' ג/13164.

ב. הוצאת היתרים באזורים שאושרו בתכנית זו מחייבת תכנית בינוי לקטע רחוב, מתחם שכוונה, ובה ייקבעו מפלסי דרכי הגישה, מערכות התשתית ומפסי קומת הקרקע של המבנים ומפלסי פיתוח השטח, תוך התאמה לדרכים קיימות ומתוכננות ומגרשים סמוכים.

1. גובה בנין :

הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה +0.00 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, מדוד מפני קרקע טבעית או חפורה, למעט באזורים בהם הוגדרו מפלסי בניה בתכנית הבינוי.

גובה 0.00 ימדד ביחס למפלס המדרכה / כביש במרכז חזית המגרש.

בגגות משופעים : עד קו הרכס העליון 12.5 מ' (לבית תלת קומתי ע"ג קומת עמודים) עפ"י

המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ 25%).

בגגות שטוחים : עד קצה מעקה הגג העליון 11.5 מ' ( לבית תלת קומתי ע"ג קומת עמודים).

גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה.

תותר הקמת מבנה חדר מדרגות ע"ג גג המבנה בגובה מירבי 2.5 מ' מעל גג המבנה ובשטח מירבי של 10 מ'.

2. שטח הבניה המותר לשטחי שרות :

השטח המותר לשטחי שרות יכלול חניה מקורה, מחסן וממ"ד, לפי טבלת זכויות ומגבלות בניה לפי אזורים.

3. משרדים וחדרי עבודה :

גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר ויובטח מקום חניה נוסף בהיתר הבניה בתוך גבולות המגרש.

4. פרגולות :

תותר הקמת פרגולה בתחום קווי הבניין ובמרווחים לפי הגדרות חוק התכנון והבניה. הפרגולה תשתלב בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה.

5. מרתפים :

א. תותר הקמת מרתפים, לאחסנה ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר קירור או חימום מתחת לבית. גובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה 80 ס"מ מעל הקרקע הסופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

ב. אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים, עסק, גידול בעלי חיים.

ג. קומת המרתף לא תחשב במניין הקומות המותר, אך תחשב במסגרת שטחי השרות.

ד. במידה וייבנה מרתף לא תותר בניית מחסן דירתי חיצוני.




ה. לא תותר ביצוע מערכות אינסטלציה במרתפים.

6. מחסנים :

א. תותר הקמת מחסן בתחום מרווח צדדי ואחורי.

ב. שטחו המירבי של החסן לא יעלה על 10 מ"ר, בתחום מרווחי הבניה או במרווח צדדי/אחורי.

המחסן יבנה בקו 0 לחצרות השכנות, ללא פתחים לחצר השכן ובכל מקום בו ניתן, יבנה המחסן

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>בחצר השכנה בצמוד לאותו קו 0.</p> <p>ג. המחסן יבנה מחומרים ברי קיימא באופן שניקוז הגג יופנה לחצר המבקש.</p> <p>7. חניה מקורה:</p> <p>א. מבנה חניה מקורה נכלל במניין שטחי השרות ושטחו עד 30 מ"ר למגרש. יש להבטיח שתשמר דרך גישה לחניות הנוספות הנדרשות במגרש.</p> <p>ב. מבנה חניה מקורה ניתן לבנות בתחום מרווח קדמי בנסיגה של 1.0 מ' מקו ברחוב, צדדי 0 או בקות המסד של בית המגורים, בתנאי שהבניה תשתלב בבית המגורים.</p> <p>ג. מבנה חניה נפרד יותר רק במגרשים אשר להם חזית עם דרך משולבת.</p> <p>ד. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 30 מ"ר, הגובה המקסימלי של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 2.5 מ' מעל לפני המדרכה שבחזית מבנה החניה.</p> <p>ה. מבנה חניה נפרד מקורה בקירוי קל או גג בטון שטוח או גג רעפים בשיפוע מינימאלי. ניקוז גג החניה יהיה למגרש מבקש ההיתר.</p> <p>8. גידור:</p> <p>גדרות בין מגרשים שכנים יבוצעו בגובה מירבי של 1.2 מ'.</p> <p>גדרות בחזית המגרש יהיו בגובה שבין 1.00 ל 1.20 מ'.</p> <p>במגרשים פינתיים גובה הגדר יהיה 1.00 מ'.</p> <p>9. גמישות בקווי בניין:</p> <p>במגרשים בהם קיימים עצי אלון תנתן אפשרות לשינוי קווי בניין לפי בקשה להקלה שתוגש לאישור הוועדה המקומית, כדי לשמור את האלונים.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>ב. עקרונות הבינוי ועיצוב ארכיטקטוני</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1 חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסיבי למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים.</p> <p>1.2 מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים. ישולבו כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>1.3 לכל גג תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחות סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.</p> <p>1.4 קולטי שמש קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>1.5 שלטי פרסום הוועדה המקומית רשאית לאשר שלטי פרסום ובלבד שהשתכנעה כי השלטים משתלבים כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין ואינם מהווים הפרעה לשכנים. לא תותר הצבת שלט פרסום על גגות המבנים.</p> <p>1.6 מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p>
6.3	סביבה ונוף
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>1. הנחיות סביבתיות לאזור מגורים ומבנה ציבור</p> <p>1.1 לא יותר שימושים הגורמים למטרדים וזיהומים סביבתיים כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום), ייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים) וייצור פסולת (למעט פסולת ביתית).</p> <p>1.2 לא יותר שימושים הגורמים לרעש החורג מתקני הרעש המותרים בחוק.</p>

**6.3**

**סביבה ונוף**

2. התניית קבלת היתר בנייה ו/או רישוי עסק באזור מגורים :

2.1 כללי : כל בקשה להיתר בניה ו/או לרישוי עסק תכלול נספח המציג את חומרי הגלם, תהליכי הייצור, המוצרים ותוצרי הלוואי, הפעילות המתוכננת הכוללת של העסק, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו. כל עסק שהפעלתו עשויה, לפי שיקול הוועדה המקומית, לגרום למפגעים סביבתיים, יידרש להגיש נספח סביבתי וחוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה, כתנאי להיתר בניה,

2.2 ביצוע פתרונות מתאימים לפני איכלוס וקבלת טופס 4 היתר לאכלוס בפועל לעסקים, תהיה מותנית באישור הגורם הסביבתי במועצה, כי הותקנו המתקנים והאמצעים הנדרשים ומולאו התנאים הסביבתיים בהם חויב העסק בשלבי ההיתר השונים.

2.3 לעת הוצאת היתרי בנייה ייבדק הצורך בהתאמת הבינוי המוצע לסיכונים הסיסמיים, הקיימים במגרש מבקש ההיתר.

2.3 הוראות למניעת מפגעים :

- 2.3.1 רעש בכל מקרה בו צפויה חריגה מההספק המירבי המותר, על העסק יהיה לנקוט בצעדים ובאמצעים המתאימים (מיסוך, מיגון אקוסטי וכד') להפחתת מפלסי הרעש. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מבניין המשמש למטרות תעשייה, מסחר מלאכה ומשרדים לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- 2.3.2 שפכים - כל עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יקצה שטח מתאים שיסומן בתכניות המוגשות בבקשה להיתר בנייה, המיועד למתקני טיפול בשפכים שביצועם יהיה תנאי לאכלוס. לא יינתנו היתרי אכלוס עד התקנת כל המתקנים הנדרשים לטיפול המוקדם בשפכים, ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.
- 2.3.3 פסולת מוצקת על העלי העסקים, בתאום מחלקת התברואה במועצה המקומית, מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה.
- 2.3.4 חומרים מסוכנים עסק המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור תאווה, יחויב להגיש לגורם הסביבתי המוסמך במועצה, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול באירועי חומרים מסוכנים.
- 2.3.5 זיהום אוויר תיאסר פליטת מזהמי אוויר, מעבר לריכוז המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב 1992.

הנחיות נופיות

כל פיתוח ביעודי הקרקע השונים יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בפרק 3 בנספח הנופי של תכנית ג/13164.

1. הנחיות גינון והשקיה :

- 1.1 יש להקפיד, ככל האפשר, על שימוש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום וחסכניים בצרכית מים, המשתלבים בנוף הגליל (לפי רשימה מומלצת בנספח הנופי).
- 1.2 יש לשלב נטיעות עצים חצי בוגרים ובוגרים.
- 1.3 בכל שצ"פ יישמרו העצים הקיימים וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם.
- 1.4 עקירת עצים תתבצע רק באישור הוועדה המקומית, לאחר תאום עם קק"ל וגורמים נוספים שיידרשו על ידי הוועדה המקומית ולאחר אישור מראש. עקירת עצים תתאפשר רק לאחר שהתברר, בתאום עם קק"ל כי העצים לא ניתנים להעסקה.

**6.4**

**תשתיות**

מים :



אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.

ניקוז ושימור מי נגר :

1. ניקוז מי הגשם יעשה ע"י לחלול, ניקוז טבעי ו/או ע"י תעלות פתוחות ו/או בצינורות תת קרקעיים הכל בהתאם לחוקי הניקוז האזורית.
2. בכל היתר בניה יוצגו מערכות התשתית שיראו הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז וניקוז מי הגשם לא יעשה אלמערכת הביוב.
3. לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת שאינה כוללת פתרון הולף לניקוז השטחים שבתחום התכנית ופתרונות לשימור מי נגר ואצירת נגר עילי.
4. בכל תכנית שינוי יעוד, ששטחה עולה על 10 דונם, תוכן תכנית ניקוז. תכנית הניקוז תכלול נספח הדרולוגי לאצירת נגר עילי שימור מים והעשרת מי התהום ופתרון קצה למערכת הניקוז. התכנית תאושר על-ידי רשות הניקוז.
5. המדיניות והאמצעים לשימור נגר עילי בתכניות מפורטות יובאו לאישור רשות הניקוז.
6. במידה והוועדה מוצאת כי טיבה של הקרקע או מיקומה מחייבים טיפול מיוחד בסמכותה לכלול זאת בהיתר הבניה.
7. תוואי הניקוז הראשיים המסומנים בנספח הניקוז יישמרו ולא תותר בהם כל בניה מכל סוג שהוא למעט דרכים או שבילים.
8. בניגוד לניקוז משמר מים, אין לנקז את מי הגשמים ע"י מדרכות המשמשות להולכי רגל. יש לנקז את מי הגשמים אל הדרך הקרובה או אל קולטן מערכת תיעול, באישור מחלקת התשתיות במועצה.
9. מי הנגר העילי מדרכים ינוקזו לתעלות ניקוז.
10. מי הנגר העילי, ינוקזו ככל הניתן מן המגרשים לשטח ירוק פתוח, לא יותר ניקוז של מי הנגר העילי בין מגרש רחד למשנהו.
11. ניקוז מי גשמים מגגונים, מרפסות ואדניות, יעשה בצינורות מי גשם והמרזבים סמויים בלבד. הניקוז יהיה לתוך המגרש.
12. ניקוז של בניינים בקו בניין צידי 0 יעשה לתוך המגרש שעליו נבנה הבניין. הדברים אמורים גם לגבי מבני עזר.
13. הבטחת ניקוז השטח נשוא ההיתר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
14. אימוץ ההנחיות לבנייה משמרת מים בכל רחבי המועצה.

שימור הנגר העילי - שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן :

1. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי התהום, מרבית מי הגשמים ייספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
2. בכל מגרש בניה יש לשמר שטח מינימום של 20% משטחו כשטח סופג מים. הפנוי מכל בינוי או ריצוף, מיקום שטח זה ועיצובו הנופי יהיה בהתאם לתכנית הכוללת לטיפול בנגר עילי וניקוז מי גשמים כפי שיאושר על ידי הוועדה המקומית.
3. תהיה הקפדה על פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים.
4. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.



<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>5. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הניקוז.</p> <p>ביוב:</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת ביוב שלדית בישוב, הכוללת: תחנת שאיבה ראשית, מאסף ביוב ראשי לאורך הכביש החוצה את הישוב, צינור סניקה ראשי עד להתחברות למאסף ביוב אזורי של זרזיר.</p> <p>באם תוקם תחנת שאיבה לביוב שתשרת את חגי'אג'רה וקו סניקה ממנה עד למאסף ביוב של זרזיר, יותר היתרי בניה בחגי'אג'רה בלבד אף בטרם תוקם מערכת ביוב שלדית בישוב בהתאם לאמור לעיל.</p> <p>שפכי הישוב יחוברו למתקן טיפולי בשפכים הפועל מכוח תכנית ביוב מאושרת שמסוגל להפיק קולחים באיכות הנדרשת עפ"י חוק. היתרי בניה לבתי מגורים שיוקמו מכוח תכנית זו יותנו בחיבור בפועל למתקן טיפול מאושר כנ"ל.</p> <p>מערכת ביוב בישוב תבוצע בהתאם לאמור בנספח הביוב לתכנית ג/13164 או בהתאם לתכנית מאושרת כדין.</p> <p>תכנון מפורט של קווי ביוב בשטחים פתוחים יתואם עם רט"ג ורשות הניקוז.</p> <p>תנאי לאישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה יהיה עמידה בהוראות תמ"א 34 ותמ"מ 9/2, לעניין זה.</p>	

<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.5</b>
<p>אין איחוד וחלוקה</p>	

<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1-מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2-בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים</p> <p>3-על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה</p>	
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
--	3.00 מ' תיל חשוף
--	2.00 מ' תיל מבודד (תאם על עמוד)
--	0.30 מ' תיל מבודד צמוד למבנה
--	5.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
--	2.00 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)

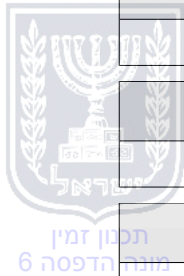


חשמל		6.6
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--
י. ארון רשת	1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של 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>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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 תת-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. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של תוכנית.</p>		

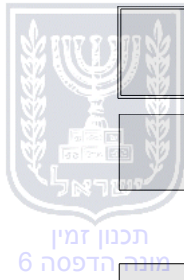
חיזוק מבנים, תמא/ 38		6.7
<p>חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. 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 על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>חדש: היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>		

פסולת בניין		6.8
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>		

<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פיתוח תשתית</b></p> <p>א. 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 קוי 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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>כל הוצאות התכנית יחולו על יזם התכנית.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הריסות ופינויים</b></p> <p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 חניה</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.15</b></p>



<b>6.15</b>	<b>חניה</b>
	ניקוז החניה יהי, ככל הניתן, לכיוון מגרש המבקש.
<b>6.16</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>עתיקות:</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיידי