

27. 12. 2017

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0423160

הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידת דיור גוש 17186 חלקה 183 נהלל

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

חוק התכנון והבניה (התשכ"ה) 1965
הוועדה המרחבית לתכנון ולבניה יזרעאלים
הוועדה דנה בתכנית מס' 254-0423160
בישיבתה מס' 201/2017 מיום 21/11/18
והחליטה להמקיד / לאשר התכנית
עפ"י דגני אורי
מהנדסת הוועדה
ירר ועדת משנה

מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
צפון
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 254-0423160
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7681
עמוד 4522 מיום 23/11/18

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית 254-0423160 מבוקשת תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית. תכנית נקודתית בחלקה 183 וגוש 17186 בשטח של 3890 מ"ר בנהלל, שמטרתה פיצול מגרש של מגורים לבעלי מקצוע ותושבים בהסכמה לצורך הוספת יחידת דיור נוספת. תוך הוספת זכויות בניה ליחידת דיור אחת, קביעת קווי בניין. עפ"י סעיף 8.1 בתמ"א 35 המכילה 450 יחידות דיור נוצלו 391 יח"ד עפ"י תכניות מאושרות שונות בישוב, תכנית זו מבקשת עוד יחידת דיור 1 כך שיהיו סה"כ יח"ד 392 מתוך 450 מאושרות עפ"י תמ"א 35. מכיוון שהמגרש הוא בשטח של 3890 מ"ר אנו מבקשים לפצל את המגרש ל- 500 מ"ר מגורים לבעלי מקצוע ותושבים עם הוספת יח"ד אחת לחלקה, לנצל את השטח הגדול של המגורים לבעלי מקצוע ותושבים לעוד יחידה למשפחה שתיוסף לנהלל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידת דיור גוש 17186 חלקה 183 נהלל

מספר התכנית 254-0423160

1.2 שטח התכנית 3.890 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 א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 8

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

218749 קואורדינאטה X

733004 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: נהלל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17186	מוסדר	חלק	183	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 35 ממשיכות לחול.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 13637	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13637. הוראות תכנית ג/ 13637 תחולנה על תכנית זו.	5273	1924	18/02/2004
ג/ 18466	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18466. הוראות תכנית ג/ 18466 תחולנה על תכנית זו.	6456	5696	06/08/2012
משצ/ 17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משצ/ 17 ממשיכות לחול.	3561		24/05/1988

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
כן	הוראות התכנית	מחייב				דוד חמו		
לא	תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		דוד חמו		תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	מנחה	1:250	1	10/06/2017	דוד חמו	10/06/2017	נספח בינוי
לא	חלוקה לתאי שטח	מחייב	1:250	1	10/06/2017	דוד חמו	10/06/2017	נספח חלוקה
לא	תשריט על גבי תכנית	רקע	1:10000	1	18/06/2017	דוד חמו	18/06/2017	תשריט תמ"א 35
לא	ומחוזיות מותאר ארציות							
לא	מצב מאושר	רקע	1:500	1	10/06/2017	דוד חמו	10/06/2017	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אמיר אורן				נהלל	נהלל	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נהלל ת"ד 934 מיקוד 10600.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיר אורן			נהלל	(1)					

(1) כתובת: נהלל ת"ד 934 מיקוד 10600.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רמ"י	נצרת עילית	(1)			02-5456054		
חוכר	אמיר אורן			נהלל	(2)					

(1) כתובת: בית מלון פלאזה נצרת עילית קומה 7.

(2) כתובת: נהלל ת"ד 934 מיקוד 10600.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד חמו	31082-ה		מגדל העמק	הדפנה		25	04-6541690		kcsem03@01 7.nct.il
	מודד	תאופיק בקלי	843		נצרת	נצרת					

תכנית מס': 254-0423160 - שם התכנית: הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות דיור גוש 17186 חלקה 183 נהלל

מועד הפקה: 30/11/2017 23:03 - עמוד 8 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת אחוזי בניה ומספר יחידות דיור ושינויים נוספים גוש 17186 חלקה 183 - נהלל שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', תוספת שטח שירות ליחידה הנוספת מכוח סעיף 62.A. (א) (8) לחוק התו"ב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת חלקה למגרשים בהסכמה לצורך הקמת מבנה במגרש מוצע לפי סעיף 62.A. (א) (1).
הגדלת השטח המותר לבניה, בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לפי הגדול,
ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר. לפי סעיף 62.A. (א) (17) (1).
שינוי קווי בניין עבור יחידת מגורים נוספת לפי סעיף 62.A. (א) (4).
תוספת יחידת דיור במגרש לבעלי מקצוע ותושבים אחרי פיצול לפי סעיף 62.A. (א) (8).
קביעת גודל מגרש מנימלי לפי סעיף 62.A. (א) (7).
שינוי קו בניין אחורי מ-5 מ' ל-3 מ', תוספת שטח שירות ליחידה הנוספת מכוח סעיף 62.A. (א) (8) לחוק התו"ב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	3.89					
לפי תכנית תמ"א 35 מס' יח"ד מאושרים הם 450 יח"ד, לפי תכניות מאושרות בישוב יש 391 יח"ד מאושרים, ותכנית זאת מוסיפים עוד יח"ד אחת		2	+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		425	+175	250	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101,100
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים לבעלי מקצוע ותושבים	3,890	100
סה"כ	3,890	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,889.81	100
סה"כ	3,889.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1 - מגורים</p> <p>2 - תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים.</p> <p>כל זאות בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי המגורים והשכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקו החניה התקף.</p> <p>3 - בטחון ובטיחות.</p> <p>4 - מערכת טכניות ומתקני שרות, המשמשים את המגורים.</p> <p>5 - אחסנה.</p> <p>6 - חניה מקורה</p> <p>7 - קומת עמודים מפולשת. (תתחשב במנים הקומות המותרות).</p> <p>8 - בריכת שחיה (פרטים לשימוש דייר המגרש בלבד).</p> <p>9 - מבני מקש חקלאיים - בתחום המגורים בחלקה יותר שמוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. במקרים מיוחדים בלבד, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תנתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישר משרד הבריאות והמשר לאיכות הסביבה.</p> <p>בנוסף לשמוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאיות (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות בקבוצות בקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1: שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <p>(1) גדולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות בע"ח למיניהם.</p> <p>(2) מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>(3) מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</p> <p>(4) סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2: שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>(1) עבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקבף בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המסמכים</p> <p>(2) חקלאות תיירותית: תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים</p>

מגורים א'	4.1
<p>בפעילות החקלאות. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוות ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול ורבוי יחורים וצנחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גדול חבלינים וצמחי מרפאו וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>3) גדול בעלי חיים מיוחדים: כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסיס וכד', פינות חי. ליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים</p> <p>4) טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיסול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>5) שווק מרכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגורפים המוסמכים</p> <p>3. קבוצה מס' 3 ? שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>1) תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>2) במשרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים: מבנה המשמש את העיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרתי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעותון, מעון יום צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3) עסקים קטנים וזימות, המנוהלים ע"י התיישב כגון:</p> <p>א. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>ב. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>ג. טיפול וריפוי טבעי כגון רפסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>ד. ברכיה טיפולית.</p> <p>ה. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>ו. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>	
הוראות	4.1.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקוביטה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מתחם לבנייה הקובעת	עיקרי שרת				
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(2) 9.5	1	40	(1) 50	250	3390	100	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 2	(2) 9.5	1	40	(1) 50	175	500	101	מגורים	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה 25 מ"ר לתנייה, 7.5 מ"ר לממ"ד.
- (2) גג שטוח - 8 מ"ר. גג משופע 9.5 מ"ר.
- (3) + גלריה.
- (4) לפי קו אדום בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. עיצוב הגגות יתוכנן בחמרים שישלבו עם הסביבה בגגות שטוחים או משופעים, הכלל שביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>2. התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניו את דעתה של הועדה המקומית של הבניינים.</p> <p>3. לא יותקנו צנורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>4. לא תות התקנת מתחי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מסודרים ומוצנעים לשביעות רצון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>5. שלטי זיהוי ופרסומות לתעסוקה יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויותרו רק בהתאם לעיצוב החזיתות שיכלל בבקשה להיתר הבניה, באישור הועדה המקומית ובהתייעצות עם הועדה הקומי.</p> <p>6. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בתכנית ההגשה לשביעות רצון הועדה המקומית</p> <p>7. בכל מגרש יוקצה מקום לפח אשפה עפ"י הנחיות הרשות המקומית. הפח ימוקם באופן שלא יפריע לתנועה בכביש ובמדרכה.</p> <p>8. הצבת צלחות לקליטת שידורים אלמ"ג תותר בצידו האחורי של המגרש.</p> <p>לא תותר התקנת אנטנות סולריות באזורים מגורים וחלקות אי חקלאיות.</p>
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. פני הקרקע: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.</p> <p>2. תכניות פיתוח: יוגשו תכניות פיתוח כולל קביעת מפלסי המגרשים והמבנים מפני קרקע טבעית והתייחסות לפתרון בעית השיפועים בניקוז, תמיכה ע"י קירות תומכים ו/או מסלעות.</p> <p>3. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבנה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים למבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:</p> <p>1. תוכן מדידה ע"י מודד מוסמך ביחס לכל שטח הכלול בגבולות התכנית. המדידה תראה גם את החלקות הסמוכות.</p> <p>2. תשריט מפורט לפיתוח המגרש יוגש יחד עם בקשה להיתר בניה, ויכלול מיקום מבנים והמתקנים ומפלס המגרשים והמבנים, פתרונות נגישות, חניה, ניקוז, ביוב, פינוי אשפה, פיתוח השטח, פירוט חומרי גמר, עיצוב גדרות, גינוי נטיעות וכו'. התכנית תהיה מבוססת על מפה המדידה הנ"ל.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניזוק הקרקע, סללת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה הרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.</p> <p>4. באזור המבני משק - לבקשות היתרי בניה לשימושים חקלאיים שונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון. תנאי למתן היתרי בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>

<p>6.4</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מיים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: 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>6.4</p>
<p>6.5</p> <p>חשמל</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים: 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מ' בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 11 מ' בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 25 מ' הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנת לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה: חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום. לכל מגרש תהיה דרך גישה מדרך ציבורית ברוחב שלא יפחת מ- 4 מ'.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7</p> <p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים: מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	<p>6.7</p>

מבנים קיימים	6.7
2. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
היטל השבחה	6.8
היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
חניה	6.9
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.	
עתיקות	6.10
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' חוק העתיקות תשל"ח.	
פיקוד העורף	6.11
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחיות.	
בטחון ובטיחות	6.12
כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לתהוצאת היתר בניה.	
ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
מיידי.	