

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0494955

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במגרשי מגורים בדרום דירחנא



מחוז
מרחב תכנון מקומי לב הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כדי ליישם החלטת בית המשפט בקשר לעתירה של משפחת אשקר .
יחד עם הגדלת זכויות הבניה בתאי שטח 169, 181-183, ו-203 והגדלת שטחים לצורכי ציבור .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במגרשי מגורים בדרום דירחנא

מספר התכנית 262-0494955

1.2 שטח התכנית 19.414 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 16, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4

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 לב הגליל

קואורדינאטה X 235400

קואורדינאטה Y 751450

1.5.2 תיאור מקום

בדרום המתחמים G1 ו-G2 בدير חנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה עכו

دير חנא - חלק מתחום הרשות: دير حنا

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			دير حنا

דרום دير حنا

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
32-33, 37-38, 114, 120	34-36	חלק	מוסדר	19424
32-34, 54, 56-57, 60-61, 63-64, 92, 106, 108, 114	58-59	חלק	מוסדר	19430

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
30/03/2016	4753	7237	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21358 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21358
23/11/2016	943	7384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0409342 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0409342

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/21358 בכפוף לשינויים המחוייבים בתכנית.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט חלוקה	10/07/2017	עובידה עבדאלמגיד	10/07/2017	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	טבלאות איזון והקצאה	22/10/2017	מוסטפא מוחמד חלאילה	04/07/2017	19	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	02/02/2018	פאלח גנאים	02/02/2018	1	1: 500	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מקומית לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700	04-6743888	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לב הגליל	סחינין	(1)		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				פרטיים	דיר חנא	(1)		04-8798700	04-6743888	

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין	17	04-6743466		gfaleh@gmail.com
	שמאי	מוסטפא מוחמד חלאילה	4115823		סחינין	(1)				



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עובידה עבדאלמוגיד	1338		סחינין	(2)		04-6785865	04-6785865	

(1) כתובת: ת.ד. 4307.

(2) כתובת: ת.ד. 18688.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 במגרשי מגורים בדרום דירחנא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בדרום דיר חנא בהתאם לסעיף 62א(א)סעיף קטן 1 .

1-הגדלת זכויות הבניה מ-144% ל-157% בתאי שטח 180-183, 170, 169, 203, 1181, 120. בהתאם לסעיף 62א(א)סעיף קטן 16 .

3-הגדלת שטחים לצורכי ציבור. בהתאם לסעיף 62א(א)סעיף קטן 3 .

4- שינויי קווי הבניין בהתאם לסעיף 62א(א) 4 .

5- קביעת הוראות לעניין זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א) 19 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
מבנים ומוסדות ציבור	702
מגורים תעסוקה ותיירות	1181, 203, 183 - 180, 170, 169, 120
שטח ציבורי פתוח	604, 603

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	300
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	702
הנחיות מיוחדות	מגורים תעסוקה ותיירות	181
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	604, 603
זיקת הנאה	דרך מאושרת	300
זיקת הנאה	מגורים תעסוקה ותיירות	203, 182, 181, 169
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	604
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	300
קו מים 4" ומעלה	מגורים תעסוקה ותיירות	181, 169



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	604,603

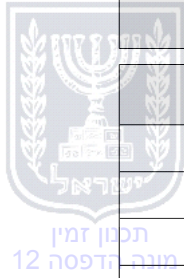
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,940	30.60
מגורים, תעסוקה ותיירות	3,922	20.20
שב"צ	2,999	15.45
שצ"פ	6,553	33.75
סה"כ	19,414	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,940.96	30.59
מבנים ומוסדות ציבור	3,001.88	15.46
מגורים תעסוקה ותיירות	3,684.81	18.97
שטח ציבורי פתוח	6,795.22	34.99
סה"כ	19,422.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים
4.1.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן. תנאי למתן היתר בניה, אשור תכנית בינוי לכל תא השטח ע"י הועדה המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעברים למגרשים צמודים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, שירותים ציבוריים, מקלטים ציבוריים וחדרי צרנספורמציה.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח תשתית
	<ol style="list-style-type: none"> השטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו על ידי מתכנן נוף ויפותחו במקביל לביצוע מגרשי המגורים. התכנון יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות. יעשה מאמץ לשמר הצמחייה הטבעית ויעשו כל הפעולות הדרושות לשימור וטיפוח הצמחיה הקיימת. תכנון השצ"פים יתבסס על צמחיה מקומית. עקירה והעתקת עצים במתחמי הפיתוח החדשים תתבצע בתאום עם קק"ל.
ב	זיקת הנאה
	זיקת ההנאה תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהנחת תשתיות מים, ביוב, חשמל ובזק תיאסר כל בניה בתחום זיקת ההנאה
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים תעסוקה ותיירות
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים: - יותרו שימושים לבנייה רוויה. א. תכליות מותרות וסייגים: -

4.4	מגורים תעסוקה ותיירות
	<p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות.</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוני ומשרדים.</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים.</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי.</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים. 2. כל השימושים לעיל יהיו מותרים בכפוף לאשור תכנית איחוד וחלוקה ותכנית בינוי לכל מגרש, באשור הועדה המקומית. 3. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן. 4. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות. 5. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש, סימון השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה. 6. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק. 7. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר, תיירות, תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :- <ul style="list-style-type: none"> 120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר. 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר תעסוקה מקומית. 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר מוסדות ציבור. 120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר תיירות. 8. בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים. יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש, זיהום אוויר, כמות ואיכות שפכים 8. תותר העברת תשתיות קווי מים בכל אחד מייעודי הקרקע בו עוברים קווי מקורות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15	0	40	110	0	0	10	100	1000	702	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	157	0	0	24	133	390	1181	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	157	0	0	24	133	369	170, 169, 183 - 180	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	18	6	50	157	0	0	24	133	400	120, 203	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
3	3	3	3	0	1	4	0	3	3	0	0	0	3	(2)	604, 603	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

4- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

5- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישוננו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

(2) לפי תכנית בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

כל הוראות תכנית 262-0409342 ממשיכות לחול למעט השינויים בתכנית זו .
לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
רוחב דרך הגישה תהיה לפחות 3 מ' כפי שנקבע בתכנית ג/21358 .
הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בתחום מגבלות מקו החשמל מתח גבוהה היינו העתקת קו החשמל באשור חברת החשמל או קבלת אשור חברת החשמל על כל בניה .
אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים , אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק לפחות 5 מ' מדופן קו המים , תנאי למתן היתר בניה אשור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות .

6.2

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
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 .
קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות . לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי ,אלא מתחתיו , במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים , על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתייה , וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות .
4- אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר .

6.4

חשמל

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 .
ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל .



חשמל	6.4																								
<p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' 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>ג. 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 להלן :-</p> <table border="1" data-bbox="231 651 1257 1232"> <thead> <tr> <th data-bbox="231 651 464 705">מציר הקו</th> <th data-bbox="464 651 1447 705">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="231 705 464 750">3 מ'</td> <td data-bbox="464 705 1447 750">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 750 464 795">2 מ'</td> <td data-bbox="464 750 1447 795">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 795 464 840">5.0 מ'</td> <td data-bbox="464 795 1447 840">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 840 464 884">2 מ'</td> <td data-bbox="464 840 1447 884">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 884 464 929">20.0 מ'</td> <td data-bbox="464 884 1447 929">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 929 464 974">35.00 מ'</td> <td data-bbox="464 929 1447 974">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 974 464 1019">0.5 מ'</td> <td data-bbox="464 974 1447 1019">ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 1019 464 1064">3.0 מ'</td> <td data-bbox="464 1019 1447 1064">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 1064 464 1108">בתאום עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="464 1064 1447 1108">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 1108 464 1153">1 מ'</td> <td data-bbox="464 1108 1447 1153">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="231 1153 464 1198">3 מ'</td> <td data-bbox="464 1153 1447 1198">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות 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 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה 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, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	י. ארון רשת	3 מ'	יא. שנאי על עמוד	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן																								
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																								
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																								
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה																								
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)																								
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---																								
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----																								
0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך																								
3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																								
בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																								
1 מ'	י. ארון רשת																								
3 מ'	יא. שנאי על עמוד																								
עתיקות	6.5																								
כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות																									

<p>עתיקות</p>	<p>6.5</p>
<p>העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.6</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופרשו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

הוראות בינוי	6.12
<p>6.12.1 חומרי בנייה</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.</p> <p>6.12.2 חזות בניינים ופיתוח מגרש</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.</p> <p>6.12.3 קו בניין אפס מטר</p> <p>במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:-</p> <ol style="list-style-type: none"> פתחים אסורים:- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש. פתחים מותרים:- בתחום שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש השכן יותרו פתחים בניצב לגבול המגרש או פונים אל מגרש בעל הבקשה בזווית גדולה מ- 90 מעלות ביחס לגבול השכן. יותרו פתחים בתחום זה לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים. בכל מקרה לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין צידי ואחורי על גבול המגרש כקבוע בתקנות. 4-מרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה 4 מ' עם פתחים 	
<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה 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 וחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	6.13
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה</p>	6.14



6.15 פסולת בניין	
<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>תנאי למימוש התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת. לרבות מבנה ציבור ושצ"פים לפי העניין.</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12