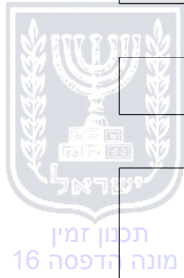


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 261-0508838

שינוי הוראות וזכויות בניה - שפרעם



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
גבעות אלונים  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מוסיפה 20% אחוזי בניה המהווים 104.4 מ"ר, משנה את קווי הבנין עפ"י המסומן בתשריט, משנה את התכנית המאושרת בהתאם לתכנון העתידי ולמרפסות המוצעות ומוסיפה יחידת דיור אחת לצורך מתן לגיטימציה לקיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית שינוי הוראות וזכויות בניה - שפרעם

**מספר התכנית** 261-0508838

**1.2 שטח התכנית** 0.522 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) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

**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 גבעות אלונים

218139 קואורדינאטה X

746172 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בשכונת עאפיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפרעם - חלק מתחום הרשות: שפרעם

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת עאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10279	מוסדר	חלק		13

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/07/2003	3429	5205	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12041 ממשיכות לחול.	שינוי	12041 ג/



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/07/2018	אחמד זועבי	04/07/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 16

**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	אכלאס חגייר			שפרעם	(1)				mahmoud.hageer@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת עאפיה ת.ד. 6224 שפרעם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אכלאס חגייר			שפרעם	(1)				mahmoud.hageer@gmail.com

(1) כתובת: שכונת עאפיה ת.ד. 6224 שפרעם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אכלאס חגייר			שפרעם	(1)				mahmoud.hageer@gmail.com

(1) כתובת: שכונת עאפיה ת.ד. 6224 שפרעם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@bezeqint.net



מנהל המכשירים  
מונה הדפסה 16



מנהל המכשירים  
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ג'אד ג'רוש	1226		נצרת	(1)		04-6080603	04-6082794	

(1) כתובת : ת.ד 141 נצרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 הוראות זכויות בניה - שפרעם

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 50 מ"ר שטחי בניה

תוספת יחידת דיור מ 3 ל-4

שינוי קווי בניין

שינוי תכסית מ- 40% ל- 45%

תוספת קומה מ- 3 ל- 4

הגדלת גובה מבנה מ-11.5 מ' ל- 13 מ' (לגג שטוח)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	מגורים ב'	100
קו בנין עילי	מגורים ב'	100

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	517	100
סה"כ	517	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	522.36	מגורים ב'
100	522.36	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים</p> <p>2. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים</p> <p>3. מוסדות ציבור קטנים כגון: גו ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה, מועדון קשישים- לפי פרוגראמה לשכונה או למתחם. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו.</p> <p>רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות בסעיפים 2-3 לעיל בהקלה, שאינה משנה את אופי אזור המגורים, ובתנאי שתפורסם לפי פרק ה' לחוק.</p> <p>4. בנוסף לשימושים העיקריים 1 עד 3 לעיל, הקמת חנויות קמעונאיות בקומת הקרקע של חלקי המבנה הפונים לדרך בלבד ובעומק מירבי של 30 מ' מגבול דרך. באזור זה ניתן להוסיף חניה תת-קרקעית אשר לא תיכלל באחוזי הבניה.</p> <p>החנויות המותרות בהקמה בתחום אזורי מגורים תהיינה חנויות או דוכנים למכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפייה או בישול, עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, סדקית, הנעלה והלבשה, מספרה, מכבסה שלא על בסיס קיטור, אופטיקאי, צרכי צילום, אביזרי חשמל לרבות תיקונים, אלקטרוניקה, סניף בנק, בית מרקחת, משרדים.</p> <p>הקמת חנויות אלה מותרת בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יח"ד במגרש.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>מרתף:</p> <p>1. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה:</p> <p>א- לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ לפחות מרתפה הדירה הוא יהיה מרוצף ונוקז ורוחבו לא יפחת מ-3.0 מטרים.</p> <p>ב- גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ-1.50 מטרים.</p> <p>2. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יח"ד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.</p> <p>שטחי שירות:</p> <p>בהתאם לתקנות הבנייה (חישובי שטחים) גובה מירבי לקומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מ' (מפני ריצוף לתחתית תקרה) שטחי שירות ניתן לבנות:</p> <p>א- כחלק מן המבנה העיקרי בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גג או במקומות אחרות שלו.</p> <p>ב- ו/או במבנה עזר נפרד בתחום מרווח צדדי ו/או אחורי בצמוד לגבול מגרש שכן (קו 0) ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. ביתן אשפה מותר להקים בקו בנין 0 קדמי. חנייה מקורה מותר להקים בקו בניין קדמי 1 מטר ובתנאי שדלתותיה לא יבלטו מעבר לגבול מגרש לתחום הרחוב.</p> <p>מספר מבנים:</p>

4.1	מגורים ב'
	על מגרש באזור מגורים יוקם מגורים אחד בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(5)	(5)	2	(4) 4	(3) 13	8	4	45	(1) 120	(2)	(2)	18	(1) 102	450	100	מגורים ב'	מגורים ב'		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	100	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

### הערה ברמת הטבלה:

ניתן לתכנון בקו בניין 0 כנובע מתכנית בינוי, כולל קו בניין צדדי 0 בתנאי של קיר אטום ובנייה לפי תכנית בינוי משותפת למספר מגרשים בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז מבנה בקו בניין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד, בהתאם לתנאי סעיף זה, מותר להקים מבנה עזר לחניית רכב פרטי וביתן אשפה בקו 0 קדמי וצדדי.

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

(1) ועוד 50 מ"ר תוספת שטחי בניה מכח סעיף 62א(א)16..

(2) וועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו..

(3) גובה בנייה מירבי יימדד כמרחק האנכי המירבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדרי מדרגות, מתקן לדוד שמש) ובתנאי שגובהם אינו עולה על 2 מ' מעל גובהו המירבי של המבנה, כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי לכל מתחם ויהיה מחייב לצורך הוצאת היתר בנייה..

(4) כולל קומת עמודים בקומת הקרקע

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

6.1

## עיצוב אדריכלי

1. גובה הבניינים בכל שטח התכנית לא יעלה על המפורט בטבלת זכויות הבניה החלה על אותו איזור. בניין הנבנה בשלבין ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו- גם אם לא נבנה במלוא היקפו המורשה בהיתר בניה
2. בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה ינתן רק אם תצורף לבקשה להיתר תכנית פיתוח מפורטת למגרש, הכוללת: מיקום המבנים בחלקה / מגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה, עיצוב גדרות, מיקום ונטיעות.
3. גימור אזורי שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככת חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הועדה.
4. חזיתות המבנים יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינירלי. לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, קירות תומכים ו/או מסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלב בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל מבנה. גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים. והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב- תהיה בידי הועדה המקומית.
5. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד. מיכל אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ( אם שיטת איסוף הינה פרטנית) ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ותוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני גז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאוג להסתרתם המירבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
6. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב המבנה, ויתוארו בבקשה להיתר הבנייה. לא תותר התקנתן של אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מ' מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 מ' משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידור לוויין יותרו להתקנת יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח - ובתנאי שיוסותרו על ידי מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סלולרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאיכלוס בתחום התכנית.
7. לא תותר הצבת דודי שמש גלויים על גגות המבנים אלא אך ורק מוסתרים בתוך שיפוע גג רעפים, או בתוך מבנה המיועד לכך ע"ג גג שטוח, אשר עיצובו ישולב בעיצוב המבנה.
8. לא יותקנו מתקני מיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול האוויר יצויין בבקשה להיתר בניה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלא לא

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
<p>תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, התאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>9. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו.</p> <p>10. הפרשי גובה כלפי הדרכים ייתמכו ע"י קירות תומכים אחידים, כשגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 1.50 מ'. במידה ויש צורך ביותר גובה - יחולק הקיר ע"י מדרגות.</p> <p>11. בחזיתות המגרשים הפונות לדרך ציבורית תבנינה גדרות מפרידות אשר גובהן לא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הגבוהים, ולא יהיה נמוך מ' 60 ס"מ. גובה הגדרות בסמוך לצמתים לא יעלה על 60 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה, להבטחת ראות נאותה לכלי הרכב. שער כניסה יותקן במשולב עם הגדר, ומחומר זהה (במידת האפשר).</p> <p>גדרות כני"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין מגרשים, אולם על סמך הסכמה כתובה של ביעלי מגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנויה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי.</p> <p>חומרי הבניה והגמר של גדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבע בתכנית בינוי (פרק זה סעיף 16.03). לא תותר הקמת גדרות רשת למעט גדרות איכותיות כדוגמת "יהודה רשתות" או שו"ע.</p> <p>12. הוועדה תהא מוסמכת להורות, מזמן לזמן, על בעלי רכוש להביא רכוש זה למצב תקין על ידי תיקון, קישוט ניקוי וכו', ולהוציא לפועל שינויים הנוגעים לחזון הרכוש כגון: טיח, צבע או עבודות גמר אחרות לפי הדרישה. כל בעלי רכוש מחוייבים לבצע את העבודות המפורטות בצוו הוועדה ולחייב את בעלי הנכס בתשלום ההוצאות..</p> <p>13. הוועדה המקומית רשאית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת על מנת להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי אדם.</p>	



<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה</p>	6.2
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p>	6.3





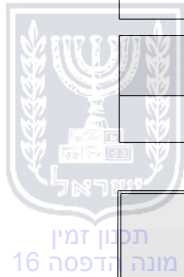
חשמל	6.3
<p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו ימדד מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף ..... 3.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד ..... 2.0 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה..... 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) ..... 2.0 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו ..... 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ..... 35.0 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך ..... 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה ..... 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון .....בתיאום עם חברת חשמל י. ארון רשת ..... 1.0 מ' יא. שנאי על עמוד ..... 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי 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.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p><b>6.4</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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.</p> <p>ניקוז :</p>	

<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.. 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><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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><b>6.7 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>- לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הועדה המקומית. -אישור תכנית חלוקה במתחמים המוגדרים בתשריט תכנית זו או במגרשים למגורים בשטח רצוף מזערי של 5 דונם. - פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הועדה ומהנדס הרשות המקומית. -הועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי למתן היתר בניה, הגשת תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו. - הועדה המקומית רשאית ליתן היתר בניה בתנאים הבאים : במגרש בו אין צורך בהפרשות לצרכי ציבור, בתכנית מצויינת דרך גישה למגרש בו מבוקש ההיתר, קיימת תכנית חלוקה מאושרת במגרש בו מתבקש ההיתר.</p>	



<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
<p>בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי וחיבור התשתיות בתיום התכנית - יהיו תת קרקעיים. לא יותר מעבר עילי של כבלים כלשהם בתחומי המגרשים. כל קווי וחיבור התשתיות הציבוריות יהיו תת קרקעיים ויועברו בתחום הדרכים, מדרכות שטחים מרוצפים, גינון וכו'. באופן שלא יהוו מטריד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קוי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.</p>	

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
<p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע הפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' 'מדופן קו המים'. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בניה. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	



<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

