



## דברי הסבר לתכנית

חילופי שטחים על מנת לאפשר מעבר תשתיות ראשיות שלא דרך מגרש מגורים מתוכנן, שינוי בקווי בנין והגדלת אחוז התכסית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אלומות מגרש 22	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
קואורדינאטה X	251089
קואורדינאטה Y	734655

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 22 - 21 בשכונת הרחבה קיבוץ אלומות.

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

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: אלמות

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלמות			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15639	מוסדר	חלק	21-22	4, 6

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
14758 ג/	22 - 21

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/03/2007	2101	5643	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14758 ממשיכות לחול.	שינוי	14758 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			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	22/10/2017	אבישי טאוב	03/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

## 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			קיבוץ אלומות	אלמות	אלומות		052-6065007		

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ אלומות	אלמות	אלומות		052-6065007		

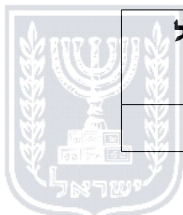
## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
מודד	מודד	איתן זליכה	904		צורית	צורית	70	04-9584014		geotop@zaha.net.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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**

הזזת מגרש מגורים מתוכנן מתוואי קו תשתית ראשי

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חילופי שטחים בין דרך שצ"פ ומגורים א' בלי תוספת בזכויות בניה או יח"ד וללא שינוי בהוראות הבניה.
2. שינוי בקווי בנין במגרשי המגורים ע"פ סעיף 62א (א) 4.
3. הגדלת אחוז תכסית הבניה ע"פ סעיף 62א (א) 9.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	821
דרך מוצעת	831
מגורים א'	22, 21
שטח ציבורי פתוח	671

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	22, 21

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

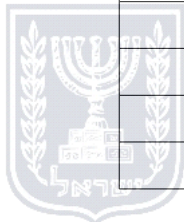
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	1,291	50.10
מגורים א' הרחבה קהילתית	1,003	38.92
שטח ציבורי פתוח	283	10.98
סה"כ	2,577	100





**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
36.29	935.26	דרך מאושרת
13.82	356.14	דרך מוצעת
38.93	1,003.2	מגורים א'
10.96	282.52	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>2,577.13</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לבניית בתי מגורים. השימוש העיקרי למגורים. כן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על איכות הסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת וכן עומס חניה).
	סה"כ השטח המותר לפעילות מקצועית לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה חלק משטח הבנייה העיקרי המותר לפי טבלת הזכויות ולא כתוספת. מותר להקים בתחום המגרשים בית מגורים הכולל יחידת דיור אחת, חנייה, גדרות, מתקני חצר ומחסן שיבנה כחלק מבית המגורים או כחלק בלתי נפרד מהחנייה.
	תנאי לשווק ומתן היתר בניה למגרשים הנמצאים במרחק הקטן מ- 150 מטר מאזור חוות הלולים הקיימת, יהיה בהכנת בדיקה סביבתית למטרדי ריח צפויים מפעילות הלול וקביעת פתרונות טכנולוגיים לטיפול במטרדי הריח והאבק של חוות הלולים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמשו כגני משחק לילדים, לצרכי נופש ונוי, חורשות נוי, מדרגות ושבילים ציבוריים הפתוחים לגישת הציבור ולהעברת תשתיות. חל איסור בניה בשטחים אלו.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש לכבישים, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש לכבישים, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5	1	45	(1)	(1)	60	200	480	21	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	2	7.5	1	54.2	(1)	(1)	60	200	480	22	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

- בכל מגרש מגורים תותר יח"ד אחת.
- תותר קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה במסגרת אחוזי הבניה המותרים במקרים בהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע ובתנאי שישמר חתך של 2 קומות בכל חתך מחתכי הבית.
- גובה מירבי בכל חתך אנכי ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה בנקודה הנמוכה מבין השתיים ועד רכס גג המבנה או מעקה הגג.
- תותר העברת אחוזים מקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה, באישור וועדה מקומית, במקומותבהם הדבר מתאפשר מבחינת תנאי הקרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר להעביר זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p>
<p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p>
<p>לבקשת היתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש בקני"מ 1: 100 שתערך ע"פ הוראות הנספח הנופי של תכנית ג/14758. בתכנית יסומנו מפלסים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים ותוחמים, אזורי חניה, משטחי חוץ, שבילים, פתרונות ניקוז ותשתית כגון: חשמל, טלפון, מים, ביוב ותקשורת, מקום מתקני אשפה ומתקני גז. יינתן מפרט גדרות כולל חומר, צבע ועיצוב.</p> <p>שילוט - כל יחידות המגורים ידאגו לשילוט מואר לזיהוי הכתובת.</p> <p>צנרת - כל צנרת הבנין כגון צנרת ביוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה תיהיה פנימית בלבד. תיסר התקנת צנרות על גבי קירות חימוניים.</p> <p>קווי בנין ומרווחים בין הבניינים - לא תותר חריגה מעבר לקו הבניין המצויין בהוראות התכנית, פרט לחניה מקורה וכמו כן יותרו פרגולות גנניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>מפלסים - מפלס קומת הקרקע של בנין לא יעלה על +/- 0.5 מ' ממפלס קרקע טבעית במרכז החתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי לביצוע שתוכן לאתר כולו ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהווה תנאי לשווק מגרשים באתר זה והיא תכלול סימון מפלס 0.00 של כל בית במטרה לשמור על מבטים לנוף ומניעת הסתרתו מבית לבית.</p> <p>גגות - קירוי בניינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים המשולבים בגגות שטוחים. שיפוע גג הרעפים לא יקטן מ- 35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים או מקריים או קישוטי רעפים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית כוללת. גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום ויטופלו כחזית חמישית במקרים בהם הם ניצפים ממבנים אחרים.</p> <p>עליות גג - מותרת התקנת עליית גג בחלל הרעפים. עליית גג תחשב או לא תחשב כקומה לפי הוראות חוק התכנון והבניה. לא תותר בניית חלונות בולטת ממישור הגג, יותרו חלונות בקירות גמלון ובמישור הגג בלבד.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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. קירוי החניה יעשה עפ"י נספח נוף בתכנית ג/14758.</p> <p>חניות מקורות יהיו משולבות בתוך הבנין או כחניה מקורה בקו בנין קידמי של 1 מטר וצידי 0. גובה תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מטר ובכל מקרה יחשב שטח חניה מקורה במסגרת שטחי הבניה כשטח שרות. תותר הקמתמבנה חניה ניפרד על קו בנין 0 צדדיובתנאי שהקיר המפריד יהיה ללא פתחים, גג המבנה ינוקז לתחום המגרש המבקש. חניות בלתי מקורות כולל פרגולות פתוחות שטחן יחושב בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.5</b></p>										
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>											
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.6</b></p>										
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>											
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.7</b></p>										
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם מחלק 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 בתאום עם מחלק חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 4. באיזור המגורים, כל תשתיות החשמל (מתח נמוך וגבוה) יותקנו תת-קרקעית ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:   <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</td> <td>20.0 מ' מציר הקו</td> </tr> </table> </p>	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -	20.0 מ' מציר הקו	
קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן										
קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן										
קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -	20.0 מ' מציר הקו										






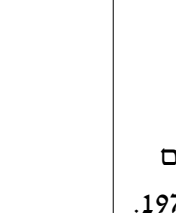
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>6.7</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו                  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל                  ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן                  שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם מחלק חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין מחלק חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם מחלק החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה 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 ממחלק החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: right;"><b>ביוב</b></p> <p>6.8</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, וביצוע בפועל של פתרונות קצה לביוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. על אף זאת, הוועדה המקומית תיהיה רשאית להוציא היתרי בניה בתחום אזור המגורים שיועד למגורים א' בתכנית ג/10151 עד למספר מכסימלי של 30 יח"ד בתנאי שתיהיה התאמה מלאה להוראות ותשריט תכנית זו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: right;"><b>ניקוז</b></p> <p>6.9</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.10</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשייט נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>בתכנון השצ"פ הדרכים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחמרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>

<b>6.11 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	



<b>6.12 קולטי שמש על הגג</b>	
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה . ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג . ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.	

<b>6.13 שרותי כבאות</b>	
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	



<b>6.14 תשתיות</b>	
א. 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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים) , צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר הדרישות לחיבור הבנין לרשת המים. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.	

<b>6.15 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>6.16 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	

## **7. ביצוע התכנית**



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
1	בשלב אחד	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו כ- 5 שנים מיום אישורה.	