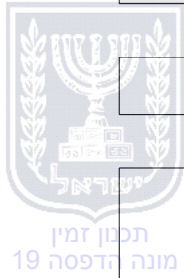


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0434423

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת חוכרים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מגדירה קווי בניין חדשים - מכביש 85 ומדרך קיימת צפונית למגרש. התכנית מחלקת מגרש קיים לשני מגרשים שונים, תוך הגדרת זיקת מעבר לכלי רכב במגרש החדש הצפוני והסדרת זכויות הבניה. התכנית משנה את הגדרת ייעוד השטח ממגורים א' ע"פ תכנית מאושרת ג/6759, לייעוד מגורים ב' על מנת להתאים את התכנית להגדרות מבא"ת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת חוכרים

260-0434423

מספר התכנית

**1.2 שטח התכנית**

1.749 דונם

**1.4 סיווג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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 בקעת בית הכרם

קואורדינאטה X 234068

קואורדינאטה Y 760218

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 1/4 הנמצא מדרום לדרך מס' 37 בראמה, בסמוך לכביש אזורי מס' 85.

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

ראמה - חלק מתחום הרשות: ראמה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19170    | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |

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 |
|-------------|------------------|
| 983/ג       | 1/4              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 20/08/1992 | 4410                          | 4035                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ג/ 6759<br>ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/ 6759              |
| 16/01/1992 | 1430                          | 3963                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית ג/ 983<br>ממשיכות לחול.  | שינוי   | ג/ 983               |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |             | דניאל כהנא |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |             | דניאל כהנא |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי     | 18/01/2018  | דניאל כהנא | 17/01/2017  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  |                | 06/02/2018  | דניאל כהנא | 28/01/2018  | 1                   | 1: 1     | מחייב | טבלאות הקצאה   |
| לא                  |                | 18/01/2018  | דניאל כהנא | 02/04/2017  | 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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-------------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | אשתיאק פתחי פאעור |               |          | ראמה | (1)  |     | 050-6431387 |     |       |
|                | פרטי | ראויה סוהיל פאעור |               |          | ראמה | (1)  |     | 050-6431387 |     |       |
|                | פרטי | ראמי עבד פאעור    |               |          | ראמה | (1)  |     | 050-6431387 |     |       |
|                | פרטי | ראסם עבד פאעור    |               |          | ראמה | (1)  |     | 050-6431387 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 285 ראמה.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|------|------------|---------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| פרטי | ראדה פאעור |               |          | ראמה | (1)  |     | 050-6431387 |     | rozan_faour@hotmail.com |

(1) כתובת: ת.ד 285.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג         | תיאור | שם                      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                     |
|-------------|-------|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| בעלות מדינה |       |                         |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | (1)  |     | 04-6558211  | 04-6560521 | tzafontichnun@mami.gov.il |
| חוכר        |       | אשתיאק<br>פתחי פאעור    |               |                      | ראמה          | (2)  |     | 050-6431387 |            |                           |
| חוכר        |       | ראויה<br>סוהיל<br>פאעור |               |                      | ראמה          | (2)  |     | 050-6431387 |            |                           |

| סוג  | תיאור | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----------------|------------|----------|------|------|-----|-------------|-----|-------|
| חוכר |       | ראמי עבד פאעור |            |          | ראמה | (2)  |     | 050-6431387 |     |       |
| חוכר |       | ראסם עבד פאעור |            |          | ראמה | (2)  |     | 050-6431387 |     |       |

(1) כתובת : ת.ד. 580.

(2) כתובת : ת.ד 285 ראמה.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד                      | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                |
|-------------|-----------|---------------|------------|-------------------------------|-------|------|-----|-------------|-----|----------------------|
|             | עורך ראשי | דניאל כהנא    | 78363      | דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ ח | .     | (1)  |     | 050-7623242 |     | yael@danka-arc.com   |
| מודד מוסמך  | מודד      | איברהים קראקה | 1099       |                               | עראבה | (2)  |     | 04-6744012  |     | kra@netvision.net.il |

(1) כתובת : ת.ד 42 א.ת. תרדיון ד.ג. משגב.

(2) כתובת : עראבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח      | הגדרת מונח                   |
|-----------|------------------------------|
| מגורים ב' | לפי מגורים א' בתכנית ג/6795. |

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

הסדרת מצב קיים:

1. חלוקה של המגרש לשני מגרשים ללא שינוי סך שטחי הבניה העיקריים, וכן הסדרת זכויות בניה וקווי בנין לכל מגרש.
2. הקלה מקו בנין מדרך 85.
3. שינוי של קו בנין מדרך מצפון למגרש.
4. הגדרת זיקת הנאה



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה של המגרש לשני מגרשים ללא שינוי סך שטחי הבניה העיקריים המותרים:
  - 1.א. הגדלת תכסית הבניה.
  - 1.ב. הגדרת גובה מקסימלי למבנה.
2. הקלה מקו בנין מדרך 85 מ- 50 מ' ל- 35 מ', בגבול הדרומי של המגרש הדרומי.
3. שינוי של קו בנין מדרך מצפון ע"פ שרטוט.
4. הגדרת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשני המגרשים לצורך גישה לחניות ולמבנים.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| דרך מאושרת      | 11, 12  |
| מגורים ב'       | 21, 22  |
| שטח ציבורי פתוח | 13      |



| סימון בתשריט         | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב'  | 21, 22         |
| להריסה               | דרך מאושרת | 11, 12         |

| סימון בתשריט | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------|----------------|
| להריסה       | מגורים ב'       | 22             |
| להריסה       | שטח ציבורי פתוח | 13             |

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

| יעוד                         | מ"ר          | אחוזים     |
|------------------------------|--------------|------------|
| אזור מגורים א' לפי ג/983     | 919          | 52.54      |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך מוצעת | 617          | 35.28      |
| שטח ציבורי פתוח              | 213          | 12.18      |
| <b>סה"כ</b>                  | <b>1,749</b> | <b>100</b> |

#### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת      | 617.27          | 35.28        |
| מגורים ב'       | 919.16          | 52.54        |
| שטח ציבורי פתוח | 212.96          | 12.17        |
| <b>סה"כ</b>     | <b>1,749.39</b> | <b>100</b>   |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | (לפי מגורים א' בתכנית ג/6759):<br>א - בתי מגורים.<br>ב - מועדונים פרטיים וחברתיים.<br>ג - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.<br>ד - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.<br>ה - מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.<br>ו - חנויות מזון וקיוסקים.<br>ז - מספרות ומכוני יופי. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>זכות מעבר לרכב</b><br>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר ברכב</b><br>יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל בתחום המסומן בתשריט לצורך גישה אל מגרש 22, וכן לצורך גישה לחניות במגרשים 21 ו- 22.   |
| <b>ב</b>     | <b>אדריכלות</b><br>מבני עזר - יותר להקים על המגרש מבני עזר בשטח של עד 40 מ"ר מתוך סך הזכויות המאושרות, ובלבד שיעמדו בתחום קווי הבניין.  |
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | א - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.<br>ב - מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים.<br>ג - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים.   |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר מתקני תשתית תת-קרקעיים, הכל בהתאם למוגדר בפרק א' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.   |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                   |                    |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד               |    |           |
|------------------|---------------|--|-------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------|-------|--------------------|---------|--------------------|----|-----------|
|                  |               |  |                         | מעל הכניסה הקובעת        |                   | מתחת לכניסה הקובעת |       |                    |         |                    |    |           |
|                  |               |  |                         | עיקרי                    | שרות              | עיקרי              | שרות  |                    |         |                    |    |           |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני              | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת  | סה"כ שטחי<br>בניה | שרות               | עיקרי | שרות               | עיקרי   | גודל מגרש<br>מזערי |    |           |
| (5)              | 0             | 3  | 3                       | (4) 4                    | 184               | (2)                | (2)   | (1) 40             | 144     | 400                | 21 | מגורים ב' |
| (5)              | (5)           | 3  | 3                       | (4) 4                    | 184               | (2)                | (2)   | (6) 40             | 144     | 400                | 22 | 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

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

- (1) אחוזי השירות נוספו במסגרת תקנה 13 בישיבת מליאת הועדה מס' 2006005 אשר נערכה ביום 6.9.2006 ..
- (2) תותר העברת שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- (3) גובה המבנה יימדד ממפלס קומת הקרקע. הגובה אינו כולל את מבנה היציאה לגג. יותר להקים מבנה יציאה לגג, בתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 2.70 מ' מעל הגג ושטחו לא יעלה על החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו.
- (4) מספר הקומות יימדד ממפלס הקרקע. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת בקומת הקרקע..
- (5) ע"פ תשריט.
- (6) אחוזי השירות נוספו במסגרת תקנה ד 1 בישיבת מליאת הועדה מס' 2006005 אשר נערכה ביום 6.9.2006 ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

| 6.1  | חניה   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
|--|--|------------------------------|----------|-----------------------------|--------|------------------------------|--------|--|--------|--|--------|-------------------------------|---------|------------------------------|---------|--------------------|--------|--------------------|------|---------------------|---------------------|----------|------|--------------|------|
|  | <p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>  |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| 6.2  | חשמל   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
|  | <p>א. תנאי למתן היתר 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. 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:</p> <table border="0" data-bbox="303 694 1260 1276"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית 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 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> | מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן | מציר הקו | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד | 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל | ארון רשת | 1 מ' | שנאי על עמוד | 3 מ' |
| מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן                         | מציר הקו   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף                          | 3.0 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד                         | 2.0 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה       | 5.0 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                        | 20.0 מ'  |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                         | 35.0 מ'  |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| כבלי חשמל מתח נמוך                                   | 0.5 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| כבלי חשמל מתח גבוה                                   | 3 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| כבלי חשמל מתח עליון                                  | בתיאום עם חברת חשמל  |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| ארון רשת   | 1 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |
| שנאי על עמוד   | 3 מ'   |                              |          |                             |        |                              |        |  |        |  |        |                               |         |                              |         |                    |        |                    |      |                     |                     |          |      |              |      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

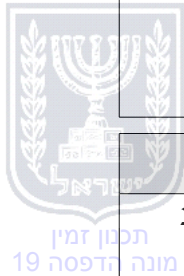


תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.2 חשמל</b></p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>   |                   |
| <p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>א. מים. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 ב. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.<br/>                 ג. 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><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>   | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.<br/>                 ב. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>   |                   |
| <p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>   | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 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.<br/>                 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 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 פיתוח תשתית</b></p>  | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>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, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.<br/>                 ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.<br/>                 ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר</p> |                   |



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p>   | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p>יקבע ע"י הרשות המקומית.<br/>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>   |                    |
| <p><b>6.9 קולטי שמש על הגג</b></p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br/>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.<br/>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור ועדה מקומית.</p>  |                    |
| <p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>   |                    |
| <p><b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>   |                    |
| <p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>  |                    |
| <p><b>6.13 עתיקות</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 .<br/>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.<br/>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.<br/>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.<br/>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> |                    |
| <p><b>6.14 איחוד וחלוקה</b></p>   | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה כחוק. רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.</p>  |                    |
| <p><b>6.15 הריסות ופינויים</b></p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>מבנה /גדר המסומן בתשריט להריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה.</p>   |                    |



**7. ביצוע התכנית**



## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מיד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19