

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0579714

שינוי קווי בניין 49-הייב

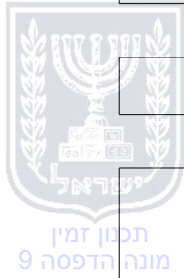
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין אחורי וצידי לצורך אישור מבנה קיים . התכנית אינה משנה את זכויות הבניה המותרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין 49-הייב
ומספר התכנית		

מספר התכנית	251-0579714
-------------	-------------

שטח התכנית	0.611 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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 הגליל המזרחי

קואורדינאטה X 228956

קואורדינאטה Y 742324

בפינה בין רחוב מספר 31 ורחוב מספר 1

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אל בטוף - חלק מתחום הרשות: רומת הייב

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רומת הייב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17656	מוסדר	חלק		49, 67

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
ג/ 13192	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13192 ממשיכות לחול.	5403	2928	08/06/2005
251-0486381	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0486381. הוראות תכנית 251-0486381 תחולנה על תכנית זו.	7668	4102	09/01/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/10/2017	אחמד זועבי	12/10/2017		לא

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	נאיף בשיר			רומת הייב (1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 207 רומת היב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאיף בשיר			רומת הייב (1)					

(1) כתובת: ת.ד. 207 רומת היב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

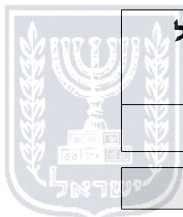
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נאיף בשיר			רומת הייב (1)					

(1) כתובת: ת.ד. 207 רומת היב.

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
	מודד	איהאב רינאוי	823		ריינה		(1)	04-6465787	04-6562958	

(1) כתובת: כפר ריינה 1694000.



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**

שינוי קווי בניין אחורי וצידי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4

הגדלת התכסית עפ"י סעיף 62א(א)5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	611.08	100
סה"כ	611.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	611.08	100
סה"כ	611.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מוסדות ציבור קטנים, חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים, בקומת מרתף או בקומת קרקע בלבד : שירותי קייט והארוחה (צימרים) במגרשים בשטח מיזערי של 700 מ"ר (כחלק משטח עיקרי כולל) שטח יחידת הארוחה מירבי כולל 40 מ"ר, ומספרן לא יעלה על 4. שימושים אלו אין להתיר במבנה נפרד אשר אינו כולל מגורים. מוסדות ציבור קטנים כגון : גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון : מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה . בניית מוסדות לפי סעיף זהנ יכול שתהיה במבנה עצמאי או כחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטחי ציבור המוקצה בתוכנית לחלוקה תואמת תכנית זו. אזור מגורים עם חזית מסחרית : חנויות קמעונאיות בקומת קרקע או בקומת מרתף של חלקי מבנה הפונים לדרך משרדים בקומת מרתף, קומת קרקע או קומה א. שימושים אלו אין להתיר במבנה נפרד אשר אינו כולל מגורים. חזית הכניסה תהיה בתחום המצויין כחזית מסחרית בתשריט. פרוט סוג החנויות המותרות באזור מגורים זה : חנויות או דוכנים למכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מצרכים שאינם מוכנים במקום וללא טיגון, אפייה או בישול, עיתונים, ספרים ומוצרי נייר, סידקית, הנעלה והלבשה, מספרה מכבסה שלא על בסיס קיטור, אופטקאי, צרכי צילום, אביזרי חשמל ואלקטרוניקה לרבות תיקונים, סניף בנק, בית מרקחת וכו'. הקמת חנויות ומשרדים אלו מותנית בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות. החנייה למסחר תהייה בנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יח"ד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני סילוק אשפה. בכל מגרש יוצב מתקן סילוק אשפה. רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש לתכלית מן התכליות המפורטות בסעיפים לעיל בתנאי שאינה משנה את אופי איזור המגורים, ובשטח מירבי של 30% משטח המגורים במגרש (או עד 100 מ"ר). לא ימוקמו שימוש מסחרי ו/או משרדים מעל ומה או מעל חלק מקומה המשמש למגורים. אין לאשר תכליות בסעיפים לעיל בכפיפה אחת או בקרבת משקי בעלי חיים ו/או בתי מלאכה קיימים או מאושרים בתחום המגורים. הסדרת מטרדים והעתקתם לאתרים המיועדים להם בתכנית זו מהווים תנאי לפיתוח אזור המגורים. אישור תכליות אלו יותנה בקיום הוראות מסמך 6 לתכנית ג/13192 (ניספח סביבה). מרתף : במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלו : 1. לאורכו הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב-15 ס"מ לפחות מאצפת הדיר, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ-3.0 מטרים. 2. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או רחוב הגובלים,

4.1

מגורים ב'

לא יפחת מ-1.5 מטרים.

ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכסים במרתף המשרתים כמה יח"ד יירשמו על שם כל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.

שטחי שירות: שטחי שירות ניתן לבנות א: כחלק מן המבנה העיקרי בכל קומתו

ב: חנייה מקורה ניתן לבנות במבנה עזר נפרד, מפולש, מקורה רעפים או בטון על פי פרט חניה שיאושר, בקווי בניין קדמי וצדדי 0 און אחורי וצדדי 0 (קו בניין מחייב), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מירבי למבנה העזר יהיה 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש. גובה מירבי לקומת העמודים מפולשת יהיה 2.20 מטר (מפני ריצוף לתחתית התקרה).

מספר מבנים: לא יוגבל מספר המבנים במגרש ובלבד שישמר מרווח מזערי של 5 מ' בין המבנים, ולכל מבנה תהיה דרך גישה לרכב וחנייה בהתאם לתקן. בכל תשריט חלוקה יובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מיזערי של 6 מ'. בחלקות ששטחן לפני חלוקה עד 3 דונם- יש להקצות לצרכי ציבור לפחות 30% משטח החלקה. חישוב שטחי הקצאות אלו כולל גם הפקעות והפרשות מצטברות קודמות מהחלקה לצרכי ציבור.

תנאי למתן היתר בנייה - רישום שטחי הציבור אשר הוקצו מחלקה על שם הרשות המקומית במגרש גדול בו מותר להקים יותר ממבנה אחד- אישור תכנית בינוי כוללת לכל המגרש..

תכנית בינוי: היתר בנייה לתכליות נוספות על מגורים (שימוש עיקרי סעיפים לעיל ושטחי שירות)

בכפוף לתכנית בינוי למבן מגורים רצוף, התחום בשבילים, בדרכים ו/או בשטח ציבורי אחר - בהתאם לסעיף 16.03 בתכנית ג/13192.



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
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	13.5 (2)	3	40	105	105	(1)	(1)	15	90	500	10	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (4)			
		10	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדל סה"כ השטח המותר לבנייה לפי טבלה זו..
 - (2) יותרו מתקני גג בגובה מקסימלי של 2 מ' מעל הגובה המותר (יציאת חדר מדרגות, דוד שמש וכו'). יותר 14 מ' לגג משופע.
 - (3) כמסומן בתשריט.
 - (4) כמסומן בתשריט.
- באזור בו מוצע קו בניין אפס לא יותרו פתחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

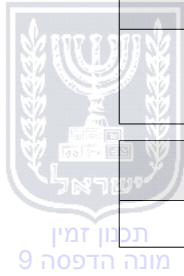
6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. בניין הנבנה בשלבים, ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו- גם אם לא נבנה במלוא היקפי המורשה בהיתר הבנייה
2. בבקשה להיתר בניה ייפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה יינתנו רק אם יצורף לבקשה להיתר בניה תשריט פיתוח מפורט למגרש, הכולל: מיקום מבנים בחלקה במגרש, מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חנייה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גינות ונטיעות, פתרון ניקוז.
3. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככה חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הוועדה.
4. חזיתות המבנה יצופו חומרים עמידים. לא יותר ציפוי טיח, פרט לטיח או גמר לטיח על בסיס אקרילי או מינרלי (מותז או בגמר חלק). לא תותר צנרת חיצונית גלויה על חזיתות המבנים, הקירות התומכים ו/או המסלעות. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל גגותיהם, מפגע נופי, וישתלבו בחזיתות המבנים הסמוכים לפי החלטת הוועדה 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 הוועדה המקומית.
5. התקנת מתלי כביסה, מיכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מיכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר בתנאי שישתלבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני הגז ודלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין. יש לדאג להסתרתם המיריבית של מתקנים אלה מכיוון דרכים ציבוריות העוברות בסמוך לבניין.
6. קולטי שמש ואנטנות יוצבו באופן ובתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב נמבנה, 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 שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד, או ישירות על גג שטוח- בתנאי שיוסרתו ע"י מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלו על הקרקע בתחום המגרש. לא תותר התקנת אנטנות לטלפון סוללרי על גגותיהם של מבנים מאוכלסים וברדיוס של 50 מ' לפחות משטח המותר לבניית מבנים לאכלוס 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. דוד שמש המיוצר כיחידה אינטגרלית ע"פ קולטי השמש- ניתן להניח על גג רעפים בתנאי שיתוארו בבקשה להיתר בנייה.
8. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול האוויר יצויין בבקשה להיתר בניה וימנע מטרד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המוקמת.
9. הוועדה המקומית רשאית להתיר או לאסור או לקבוע את מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי פרסומת המותקנים בתחום תכנית זו. באזור מגורים תותר התקנת שלטי פרסומת בתחום חזית מסחרית בלבד ובאופן שלא יהיו מפגע בטיחותי או נופי.
10. בחזית 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.

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
גבוהה 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). גדרות כנ"ל ייבנו גם בגבול המפריד בין המגרשים. אולם על סמך הסכמה כתובה של בעלי המגרשים סמוכים ניתן לטעת משוכת גדר חיה, כתחליף לגדר בנייה. במקרה של הפרשי גובה של למעלה מ- 80 ס"מ בין מגרשים סמוכים - תותר הקמת מסלעה כתחליף לגדר, לשם הבטחת ניקוז של הנגר העילי. חומרי הבניה והגמר של הגדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי.	
6.2 חניה	6.2
תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון ובנייה (תקנות מקומות חנייה התשמ"ג), או לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבנייה. באזורי מגורים על הוועדה המקומית לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלקו, למסחר או לכל שימוש אחר שאינו מגורים. הוועדה רשאית להתנות כי תכנית חנייה תהיה משותפת לחנייה, ויוסדר שיעבוד הדדי בין המגרשים להבטחת מעבר חופשי של כלי רכב, ותמנע הקמת גדרות בשטחים אלו.	
6.3 חלוקה ו/ או רישום	6.3
רישום: בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	
6.4 חשמל	6.4
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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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 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	

חשמל	6.4
ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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. 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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
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. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה : 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 ועודפי עפר לאתר מאושר	
פיקוד העורף	6.6
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.	
שרותי כבאות	6.7
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה	

6.7	שרותי כבאות
	תנאי להוצאת היתר בניה.
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	1. לא יינתן היתר בניה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית. 2. הגשת תשריט פיתוח של המגרש וסביבתו
6.9	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע התוכנית 5 שנים מיום אישורה

