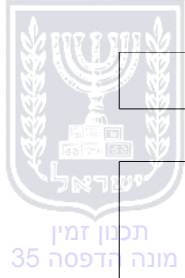


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0342675

ג/22654 - חלוקה בהסכמה והגדלת אחוזי בניה בעילבון



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל המזרחי  
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

התכנית באה להסדיר את הבעלות בין השותפים בחלקה ע"י חלוקה בהסכמה, ובמקביל להגדיל את אחוזי הבניה בהתאם לזכויות הבניה הקיימות באזור המלאכה בישוב. בנוסף, התכנית מציעה דרך גישה לתא שטח 100, הנוצר עקב החלוקה החדשה, ממערכת הדרכים הישובית, על חשבון הש.צ.פ וזאת באישור והסכמת הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22654 - חלוקה בהסכמה והגדלת אחוזי בניה בעילבון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0342675

1.2 שטח התכנית 5.510 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237650
קואורדינאטה Y	749700

### 1.5.2 תיאור מקום

המקום יושב על כביש 806 בצד הצפוני של הישוב .

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

עילבון - חלק מתחום הרשות : עילבון

נפה כנרת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עילבון			

שכונה צפון - מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15408	מוסדר	חלק	151	128, 149-150, 153-154

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	אשור התכנית ע"י המועצה הארצית בישיבה מיום 30.06.2019	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3
16/08/2007	3916	5704	פגיעת מי תהום בינונית .	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	מרקם שמור משולב , ישוב מיוחד.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	ישוב כפרי	כפיפות	תממ/ 2 / 9
24/10/2013	864	6681	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10675 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10675
09/01/1989	1186	3612	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3613 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3613
01/05/1996	3105	4405	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5516 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5516
10/08/1998	4693	4669	התכנית גובלת בתכנית ג/ 9812	ללא שינוי	ג/ 9812



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 33 22/04/2016	עבדאלמגייד שעבאן	22/04/2016		1: 1000	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	09: 21 21/05/2018	עבדאלמגייד שעבאן	25/01/2018		1: 250	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**



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. עילבון	עילבון	(1)		04-6786407	04-6785550	mweng1@g mail.com
	פרטי	חנא מועלם			עילבון	(2)				htsafon@ya hoo.com
	פרטי	פאיז עילבוני			עילבון	(2)				htsafon@ya hoo.com
	פרטי	פוזי עילבוני			עילבון	(2)				htsafon@ya hoo.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 1 מיקוד 1697200.

(2) כתובת: ת.ד. 255.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנא מועלם			עילבון	(1)				htsafon@yahoo.com
פרטי	פאיז עילבוני			עילבון	(1)				htsafon@yahoo.com
פרטי	פוזי עילבוני			עילבון	(1)				htsafon@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 255.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חנא מועלם			עילבון	(1)				htsafon@yahoo.com
בעלים		פאיז עילבוני			עילבון	(1)				htsafon@yahoo.com
בעלים		פוזי עילבוני			עילבון	(1)				htsafon@yahoo.com



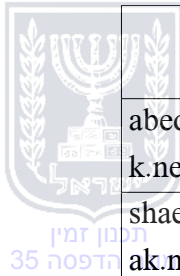
(1) כתובת: ת.ד. 255.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עבדאלמגיד שעבאן	33449		טורעאן	אלרמאנה (1)	1 א	04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד שעבאן	670		טורעאן	אלרמאנה (2)	10 א	04-6518044	04-6411598	shaeban@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן 16950.

(2) כתובת: ת.ד. 64.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

חלוקה בהסכמת הבעלים והגדלת אחוזי בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- חלוקת חלקה 151 בגוש 15408 בין הבעלים בהסכמת כל הבעלים.
2. הגדלת אחוזי בניה ומספר קומות.
3. שינוי יעוד שטח מאזור שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת .
4. קביעת קו בניין אחורי אפס בין המגרשים.
5. מתן הקלה בקווי הבניין לדרך 806 ל-23 מטרים .
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	101, 100
שטח ציבורי פתוח	50
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	101, 100
מגרש המחולק לתאי שטח	תעשייה קלה ומלאכה	101, 100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

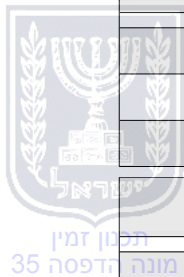
יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה	5,228	94.83
שטח ציבורי פתוח	285	5.17
סה"כ	5,513	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	127.82	2.32
שטח ציבורי פתוח	143.34	2.60
תעשייה קלה ומלאכה	5,239.18	95.08
סה"כ	5,510.35	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מבני מלאכה ותעשייה קלה כגון נגריות, מסגריות, עיבוד והרכבת מוצרי אלומיניום, עיבוד תוצרת חקלאית, מוסכים ושרותי רכב, ושימושים אחרים שלדעת הוועדה המקומית אינם מזיקים באשור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. משרדים.</p> <p>3. חניה ושטחי שירות לשימושים לעיל.</p> <p>4. דרכי גישה, נטיעות וגינון.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר בניה בקו בנין אפס במקרה של קיר משותף ובהסכמת השכן</p> <p>2. במקרה של חלוקה למגרשים נוספים, קווי הבניין יהיו לפי הקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה סעיף 5 להלן.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למשטחי גינון ונטיעות, עבודות גידור ותמוך ומעבר תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמשה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. הגישה לתא שטח 100 תהיה מהכביש המקומי.</p> <p>2. הסדרי כניסה ויציאה מכביש 806 יהיו לפי המאושר בתכנית ג/10675.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6) 3	(5) 4	(4) 4	(3) 4	(2) 1	3	14	40	150		135	(1) 851	946	100	תעסוקה	תעשייה קלה ומלאכה		
(7)	(5) 4	(7)	4	(2) 1	3	14	40	650		645	(1) 3886	4318	101	תעסוקה	תעשייה קלה ומלאכה		

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:

- א-תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ומשטח שרות לשטח עיקרי באישור ועדה מקומית.
- ב-גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפירה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. במקרה של חלוקה נוספת למגרשים בתא שטח 101, קו הבניין בין המגרשים יהיה 4 מ' או אפס, ללא פתחים, בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר שימוש משרדים עד 15% מסה"כ שטחי בניה מותרים.
- (2) יותר קומת מרתף לחניה בלבד בגובה עד 2.5 מ' נטו במסגרת סה"כ שטחי שרות מותרים.
- (3) מדרך מתארית מס' 14.
- (4) קו הבניין מציר דרך אזורית 806, יהיה במרחק 23 מ' מציר הדרך עבור היעוד " תעשייה קלה ומלאכה " ..
- (5) או אפס בהסכמת השכן.
- (6) מדרך 14A.
- (7) לפי תשריט. קו הבניין מציר דרך אזורית 806, יהיה במרחק 23 מ' מציר הדרך עבור היעוד " תעשייה קלה ומלאכה " ..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>				
1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זאת, אישור ע"י הועדה המקומית לנספח בינוי ופיתוח השטח.					
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>				
החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.					
<b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.3</b>				
חלוקה - תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.					
<b>6.4 חשמל</b>	<b>6.4</b>				
<p>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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 החשמל במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל 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="0"> <tr> <td data-bbox="146 1478 558 2152">מציר הקו</td> <td data-bbox="558 1478 1262 2152"> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="558 1478 718 2152">מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="718 1478 1262 2152"> <p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> </td> </tr> </table> </td> </tr> </table>	מציר הקו	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="558 1478 718 2152">מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="718 1478 1262 2152"> <p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> </td> </tr> </table>	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	<p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>	
מציר הקו	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="558 1478 718 2152">מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</td> <td data-bbox="718 1478 1262 2152"> <p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> </td> </tr> </table>	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	<p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>		
מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן	<p>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל 1 מ'</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p>				

6.4	חשמל
	<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 התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל: מ-3 מטרס מכבלי חשמל אלא אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרס מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.5	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 .</p>
6.6	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבניה.</p>
6.7	<p><b>עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה ) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונות הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.8	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>ביוב :</p> <p>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>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965. על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הנו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן בתשריטת התכנית בין אם לא. תנאי למתן היתר בניה בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	







ניהול מי נגר	6.15
<p>תחום התכנית כלול באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>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.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. מניעת זיהום מי תהום:</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו, ככל האפשר, בתחום המגרשים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועות גינון וכד'. </p>	



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

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

