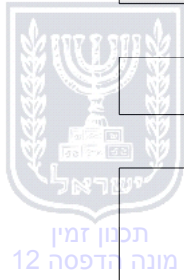


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0478693

שינוי קווי בניין 40-הייב



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

שינוי קווי הבניין ע"פי סעיף 62א(א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין 40-הייב

ומספר התכנית

מספר התכנית 251-0478693

שטח התכנית 0.541 דונם

1.2

1.4 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

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	229050
	קואורדינאטה Y	742435
1.5.2 תיאור מקום	מזרחית ליישוב הייב	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל בטוף - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הייב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17656	מוסדר	חלק		48

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 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2005	2928	5403	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13192 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13192
09/01/2018	4102	7668	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 251-0486381 ממשיכות לחול.	שינוי	251-0486381
01/11/2001	304	5028	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11727 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11727



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 15 04/07/2017	אחמד זועבי	04/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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	חאלד רחאל			רומת הייב (1)					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1026 רומת הייב.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. 1026 רומת הייב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558273		
חוכר		חאלד רחאל			רומת הייב (2)					

(1) כתובת: רחוב חרמון 2 מלון פלאזה נצרת עילית.

(2) כתובת: ת.ד. 1026 רומת הייב.

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@beze qint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שאפע פלאח	1299	ריתאל מדידות והנדסה	רומת הייב	(1)				shafea@gmail.com

(1) כתובת : אזור תעשייה קדמת גליל , ד.נע גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	541.68	100
סה"כ	541.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	541.68	100
סה"כ	541.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. שימוש עיקרי - מגורים.</p> <p>2. משרד, סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים, בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד.</p> <p>3. מוסדות ציבור קטנים, כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו, או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.</p> <p>אין לאשר תכליות 2-3 בכפיפה אחת או בקרבת משקי בע"ח ו/או בתי מלאכה קיימים או מאושרים</p> <p>בתחום המגורים. הסדרת מטרדים והעתקתם מהווים תנאי לפיתוח אזורי המגורים.</p> <p>היתר בניה לתכליות 2-3 בכפוף לתכנית בינוי למבני רצוף, התחום בשבילים, בדרכים ו/או בשטח ציבוי אחר.</p> <p>רשאית הועדה להתיר שימוש לתכליות המפורטות בסעיף 2-3 בתנאי שאינה משנה את אופי אזור המגורים ובשטח מירבי עד 30% משטח המגרש או עד 100 מ"ר.</p> <p>אישור תכליות 2+3 יותנה בקיום הוראות מסמך 6 "נספח סביבתי" לתכנית המאושרת ג/13192.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאים לבנית מבני מגורים:</p> <p>א. מחסנים, חניות:</p> <p>תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בלבד בתנאים הבאים:</p> <p>1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי בלבד.</p> <p>2. מחסן יחשב כשטח שירות ושטחו לא יעלה על 10 מ'.</p> <p>3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>4. מבנה עזר לבד כחניה מקורה, או מחסן (כהוראת סעיף זה) לא יותרו בשטח התוכנית.</p>



4.1

מגורים ב'

עליות גג : תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 14 מ'

פיתוח חצרות : בקשה להיתר בניה תכלול בין השאר תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יותרו הסדרי החניה, גדרות (חומרים, עיצוב, מתקני אשפה וגינון)

מספר מבנים למגרש :

לא יוגבל מספר המבנים במגרש ובלבד שישמר מרווח מזערי של 5 מ' בין המבנים, ולכל מבנה תהיה

דרך גישה לרכב וחניה בהתאם לתקן. בכל תשריט חלוקה יובטח מעבר גישה לרכב ברוחב מזערי של 6 מ'.

מרתף :

1. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה :

א. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 15 ס"מ לפחות

מרצפת הדירה. הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מ'.

ב. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב

הגובלים לא יפחת מ- 1.50 מ'.

חניה מקורה :

חניה מקורה ניתן לבנות במבנה עזר נפרד, מפולש, מקורה עם רעפים או בטון ע"פ פרט חניה

שיאושר בקווי בנין קדמי וצדדי 0 או אחורי וצדדי 0 (קו בנין מחייב), ובתנאי שהקיר הצמוד

לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, ניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מירבי למבנה

העזר יהיה 2.20 מ' מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.

חומרי גמר :

א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם. היתרי בניה ינתנו רק

אם יצורף לבקשה להיתר תשריט פיתוח מפורט למגרש, הכולל : מיקום המבנים בחלקה/ מגרש,



מגורים ב'	4.1
<p>מפלסי הדרכים ומפלס המגרש, פתרון נגישות למגרש, חניה וסילוק אשפה (אם שיטת האיסוף הינה פרטנית), עיצוב גדרות, מיקום גינון נטיעות, פתרון ניקוז.</p> <p>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'.</p> <p>תכנית בינוי: היתר בנייה לתכליות נוספות על מגורים (שימוש עיקרי סעיפים לעיל ושטחי שירות) בכפוף לתכנית בינוי למבנן מגורים רצוף, התחום בשבילים, בדרכים ו/או בשטח ציבורי אחר - בהתאם לסעיף 16.03 בתכנית ג/13192.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	4	13.5 (1)	6	3	40	105	105	15	90	500	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

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם לבניה קיימת בלבד. כל בניה חדשה תהיה ע"פ הוראות התוכנית התקפה. יותר ניוד שטחי בניה ממעל לכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדלו סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לגג משופע 14 יותרו מתקני גג בגובה מקסימלי של 2 מ' מעל הגובה המותר. (יציאת חדר מדרגות, דוד שמש וכו').
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12






תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 גינון ונטיעות, פתרון ניקוז.
3. גימור אזור שטחי השירות יהיה כדוגמת מבנה המגורים. סככה חנייה מפולשת נפרדת תותר מחומרים קלים אולם בגימור עמיד באישור הועדה.
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 שיוסותרו 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 מטריד 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 להיתר 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 יהוו 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.

	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>גבוה 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..</p> <p>חומרי הבניה והגמר של הגדרות יהיו אחידים לקטעי רחובות רצופים, וייקבעו בתכנית בינוי.</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התקפות במועד מתן היתר הבניה באזורי מגורים על הוועדה המקומית לדרוש הסדרת חנייה ושטח לפריקה ולטעינה לכל בניין המיועד, כולו או חלקו, למסחר או לכל שימוש אחר שאינו מגורים.</p> <p>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.</p>
	<p>6.3 חשמל</p> <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. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן למעט בסעיפים ה-1 ימדד מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 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 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>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</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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 עבודת 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)</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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. 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</p>
<p>6.5</p>	<p>פיקוד העורף</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>6.6</p>	<p>פיתוח תשתית</p>
	<p>1 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. 6.6.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת</p>



6.6	פיתוח תשתית
	<p>(למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>6.6.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.6.4 אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>6.6.5 תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית</p>

6.7	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9	הנחיות מיוחדות
	<p>הנחיות כלליות:</p> <p>1. במגרשים פינתיים יהיו קווי הבניין שאינם פונים לדרך ציבורית - קווי בנין צידיים. גדרות, קירות תומכים וקירות הפרדה בין מגרשים יותרו בכל תחום המגרש ועד קו בנין 0 לכל הכיוונים.</p> <p>בקירות הבנויים בקו בנין 0 לא יותרו פתחים. ניקוז מבנה בקו בנין 0 יהיה למגרש המבקש בלבד.</p> <p>קווי בנין 0 צדדי וקדמי באזור מגורים יותרו בתנאי הסכמה בכתב של שכן גובל.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממנעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, ובתנאי שלא יוגדלו סה"כ השטח המותר לבניה לפי תכנית זו.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי ימדד כמרחק האנכי בין מפלס פני הקרקע טבעית לפני פיתוח לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל מפלס פני הגג. כן מותר להתקין ארובה ואנטנה לכל מבנה.</p> <p>4. מפלס הכניסה לכל מבנה יפורט בתכנית בינוי/או פיתוח בבקשה להיתר בניה, גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 0.50 מ' מפני דרך ציבורית גובלת.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי
