

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0315077

שינויים גיאומטריים ב-2 יעודי קרקע באלון הגליל



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית לאיחוד וחלוקה מחודשת בין שטח ספורט לשטח למבני ציבור וזאת על מנת להתאים את יעוד המבנה הרב תכליתי המתוכנן ליעוד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
שינויים גיאומטריים ב-2 יעודי קרקע באלון הגליל

מספר התכנית 254-0315077

1.2 שטח התכנית 46.326 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

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 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	220800
קואורדינאטה Y	740450

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: אלון הגליל

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אלון הגליל

שכונה אלון הגליל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17578	מוסדר	חלק		9, 26, 36
17846	מוסדר	חלק	201	206, 208-209, 253
17893	מוסדר	חלק		77

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גידי כורם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גידי כורם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים	11: 48 02/05/2019	פול גינסברג	02/04/2019	24		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט סקר עצים	11: 46 02/05/2019	פול גינסברג	02/04/2019	1	1: 200	רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח תנועה וחניה	08: 57 25/09/2018	רוני שניידר	06/09/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		15: 12 06/01/2019	גידי כורם	06/01/2019	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

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		מעוצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520111		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 90000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מעוצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520111		

(1) כתובת: ת.ד. 90000.

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	חרמון	2	04-6558211	04-6558213	

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	גידי כורם	21242	גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263	04-9873264	gidico@zaha v.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	פול גינסברג		שירותי ניהול יער	סאסא	(1)				paulmginsberg@gmail.com
מתכנן תנועה	מתכנן	רוני שניידר	73480	שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ	כרמיאל	(2)		04-9991010	04-9990006	ronisn1010@gmail.com
מודד	מודד	אהוד תורן	790	אזימוט מדידות בע"מ	שכניה	(3)		04-9998090	04-9999230	udi@azimut.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 43, קיבוץ סאסא, ד.ג. מרום הגליל 1387000.

(2) כתובת: כתובת המשרד פארק תעשיות משגב (תרדיון).

(3) כתובת: ד.ג. משגב.



מנהל המבחן
משרד הסביבה



מנהל המבחן
משרד הסביבה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

החלפת שטחים (איחוד וחלוקה) בין שטח למבני ציבור לשטח ספורט.
קביעת קווי בניין ביעוד מבני ציבור.
קביעת גודל מגרש מינימלי ב- 2 ייעודי הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים (איחוד וחלוקה) בין שטח למבני ציבור לשטח ספורט, ללא שינוי בסך כל השטח הכולל לכל יעוד וללא שינוי בהוראות- בהתאם לסעיף 62א(א)1.
קביעת קווי בניין ביעוד מבני ציבור- בהתאם לסעיף 62א(א)4.
קביעת גודל מגרש מינימלי ב-2 ייעודי הקרקע- בהתאם לסעיף 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 5 - 8
ספורט ונופש	1, 4
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	2
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	2

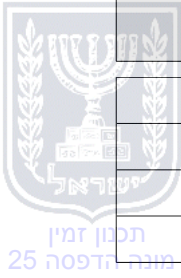
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,224	11.28
מבני ציבור	19,275	41.61
ספורט	21,827	47.12
סה"כ	46,326	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,287.89	11.41
מבנים ומוסדות ציבור	19,239.16	41.53
ספורט ונופש	21,797.49	47.05
סה"כ	46,324.54	100



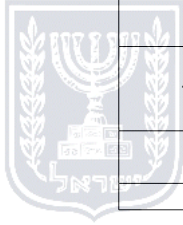
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>ישמש לבניית מבנים לצורכי ציבור כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - משרדי מזכירות הישוב ומשרדים לשרות הקהילה. - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (לא יותר מ- 15% מסה"כ השטחים העיקריים המותרים). - מוסדות בריאות, דת ותרבות. - מוסדות חינוך: גני ילדים, פעוטונים, מעונות ומועדונים. - מבנה צרכנייה ומחסנים הנדרשים לתפעולה (לא יותר מ- 5% מסה"כ השטחים העיקריים המותרים). - חניות ציבוריות. <p>הבניה במקום תעשה על פי תכנית בינוי שאישורה בוועדה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.</p> <p>- תכנית הבינוי תפריד בין השימושים השונים.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	ספורט ונופש
4.2.1	שימושים
	<p>ישמש להקמת מגרשי ספורט כגון: כדורגל, קטרגל, כדורסל, טניס, אזור בריכת שחיה לפעילות ספורט, פנאי ונופש ואירועים, אולם ספורט, מועדון תנועת נוער, מתקני משחק וכל השרותים והפעילויות הדרושים לקיום פעילות ספורט.</p>
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה באזור זה יהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> א. הכנת תכנית בינוי ואישורה בוועדה. ב. עריכת בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לבדיקת רמות הרעש הצפויות באתר והשפעתם על מגרשי המגורים הסמוכים. <p>מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור מהנדס המועצה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>ישמש לכבישים, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון תקשורת, חשמל, ביוב, מים, גז ומתקני אשפה.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
				שרות	עיקרי				
4	4	4	4	2	9.5	סה"כ שטחי בניה 40%	10%	(1) 5500	מבנים ומוסדות ציבור
(4)	(4)	(4)	(4)	2	12	20%	5%	(3) 5500	ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה ללא חריגה מסה"כ זכויות הבניה.
- תכנית הבינוי תפריד בין השימושים השונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גודל השטח הכולל למבני ציבור הוא 19275 מ"ר (עפ"י התכנית המאושרת מספר ג/15286).
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם עד 5% לצרכניה, עד 15% למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים. פירוט שטחי בניה מותרים: סה"כ שטח עיקרי למבני ציבור לפי הנתונים המוצגים בטבלה (30%) = 5,783. סה"כ שטח עיקרי מקסימלי ליעוד צרכנית היישוב בתוך ייעוד מבני ציבור (5% מהשטח העיקרי המותר) = 289 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מקסימלי ליעוד משרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביישוב, בתוך ייעוד מבני ציבור (15% מהשטח העיקרי המותר) = 867 מ"ר.
- גודל השטח הכולל לספורט הוא 47000 מ"ר (עפ"י התכנית המאושרת מספר ג/15286).
- בהתאם לתכנית בינוי שתוכן כתנאי להוצאת היתר בניה ובהתאם לרשום בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1

שמירה על עצים בוגרים

על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט "נספח עצים בוגרים" בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן הוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. תנאי למתן היתר בניה - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה 1:100, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ומיקום גזע העץ.

ב. תנאי למתן היתר בניה לשטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" - רק לאחר קבלת רישיון מפקיד היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים.

ג. העתקת עצים בהתאם לנספח עצים בוגרים יבוצעו ע"פ הנחיות פקיד היערות ובהתאם להנחיות אגרונום / אדריכל נוף.

ד. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. העצים יועתקו לתחום התכנית ו/או לשטח אחר ובתיאום ובהנחיות מנהל מחלקת גינון במועצה.

6.2

הוראות בינוי

- תנאי לפיתוח ולהוצאת היתרי בניה תהיה הכנת תכנית בינוי לביצוע בקנה מידה 1:500 לכל שטח המיועד לבניה ופיתוח. תכנית בינוי לביצוע תכלול פירוט של גבהים, פרטי פיתוח, תוואים מדויקים של כבישים ותשתיות, פירוט השטחים הציבוריים וכדומה. התכנית תוכן על-פי הנחיות הוועדה המקומית ותאושר על-ידה.

- לבקשה להיתר בניה של כל מגרש, תצורף תכנית פיתוח לוועדה המקומית. תכנית הפיתוח תהיה בקנ"מ 1:250 או 1:100. היא תכלול את כל פרטי הבניה ופיתוח השטח במגרש, כולל גבהים, גינון, מערכות סביבתיות, תשתיות וכד'.

- הוועדה המקומית תבחן טרם מתן היתר הבניה, שאופי הבינוי המוצע תואם את האופי הכפרי של הישוב ושהפיתוח והבניה המוצעים הנם מחומרים עמידים ואיכותיים, המתאימים מבחינת אופיים ועיצובם לאופי הישוב והסביבה הקרובה לנשוא ההיתר, לרבות הבניינים הסמוכים בחזית הרחוב.

6.3

עיצוב אדריכלי

א. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי (במידה וקיים כזה).

ב. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

ג. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

ד. לא תותר התקנת אנטנות.

ה. הצבת צלחות לקליטת שידורים מלווין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.

ו. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת ועדת בניה של ועדת הבניה של הישוב.

ז. גמר הבניינים : גמר חזיתות המבנים יהיה בטיח, בטון חשוף, אבן, עץ וזכוכית. לא יותר השימוש באסבסט, ניילון, פי.וי.סי. וכ"ד.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

- הוראות לפיתוח מגרשים ועיצוב נוף :

א. תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולוועדת הבניה של הישוב כחלק מתשריט הבקשה להיתר בניה. התכנית תיערך בקנ"מ של 1/250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות,

6.4	בינוי ו/או פיתוח
	<p>את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהי הקרקע הסופיים במגרש, באזורים מרוצפים ומגוננים, את פתרונות הניקוז, את מיקום ארונות התשתית כגון: ארונות חשמל ותקשורת, מכלי גז ודלק. התכנית תפרט את אופן הסתרתם. בתכנית יפורטו גבהים וחומרי הגמר. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה מעודכנת (לא יותר מחצי שנה) שתיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחיה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.</p> <p>ב. צמחיה: עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומקק"ל. בסמכות הוועדה המקומית ועדת הבניה של הישוב לדרוש שמור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.</p> <p>ג. מסלעות: מסלעה תבנה בשיפוע 1:1 המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דולומיטי והיא תבנה ע"פ פרט מאושר. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'.</p> <p>ד. קירות תומכים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הפרשי גובה כלפי דרכים, שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תומך ו/או קירות ניקיון. גובה ראש קיר תומך לכיוון המדרון לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו יוצב מעקה בטחון. 2. קירות תומכים ייבנו מאבן לקט בגוון האבן המקומית. גודל האבן לא יקטן מ- 20 ס"מ. לא יותר שימוש באבן לקט אדומה ומחוררת לבניית קירות תומכים. על מבקש ההיתר לקבל אישור ועדת הבניה של הישוב על סוג האבן לבניית קירות תומכים. 3. גדרות: כל הגדרות והמעקות שלא נבנו ע"י קירות תומכים וכן כל שערי הכניסה יהיו מפרופילי ברזל. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדים ובתנאי שתילת צמחיה מטפסת לאורכה. לא תותר בכל מקרה הצבת גדר תיל קוצני. 4. שפך ועודפי קרקע: <p>תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע. לא יותר לשפוך שפך בניה ועודפי עפר ו/או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה ומהנדס הוועדה המקומית. עודפי מילוי ועפר יפנו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבניה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



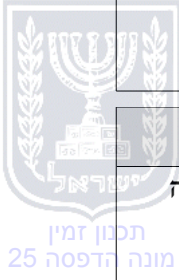
תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.5	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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. 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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן</p>

	עתיקות	6.5																																																
	<p>פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>																																																	
	חניה	6.6																																																
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה משנת 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות או בריכוזי חניות.</p>																																																	
	הפקעות ו/או רישום	6.7																																																
	<p>- רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>																																																	
	חשמל	6.8																																																
	<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. 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td></td> </tr> </table>		מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן				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'		20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו			35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו				כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'			כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'			כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל			ארון רשת	1.0 מ'			שנאי על עמוד	3.0 מ'		
	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																																	
	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'																																																
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																																	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																																	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																																																
	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																																																
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																																																
	ארון רשת	1.0 מ'																																																
	שנאי על עמוד	3.0 מ'																																																



6.8	חשמל
	<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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה: 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.10	תקשורת
	<p>כל קווי התקשורת (טלפון, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.</p>
6.11	אקוסטיקה
	<p>- רעש: פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p>

6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון</p>

6.12	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.13	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15	תשתיות
	- תאורת רחוב : מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.
6.16	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.

