

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0575738

ג/24081 תכנית להגדלת אחוזי בנייה בעראבה .

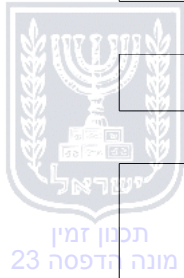
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

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 שמטרתה הגדלת זכויות הבניה בחלקות ביעוד שב"צ ובשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .
יחד עם השוואת אחוזי הבניה בחלקות אשר נחצו בתכנית ג/10598 49/12 בדרום עראבה ויצרה מצב שבמגרשים מסויימים

קיימות שתי תכניות עם זכויות שונות שאי אפשר לאחד אותם .
הגדלת זכויות הבניה בשטח מגורים
הגדלת זכויות הבניה בשטח מבנים ומוסדות ציבור
הגדלת זכויות הבניה בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

ג/24081 תכנית להגדלת אחוזי בנייה בעראבה .

מספר התכנית 262-0575738

1.2 שטח התכנית 76.958 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 לב הגליל

קואורדינאטה X 231000

קואורדינאטה Y 750500

1.5.2 תיאור מקום

בדרום עראבה - מתחמי חמאיסה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחי'נין - חלק מתחום הרשות : סחי'נין

עראבה - חלק מתחום הרשות : עראבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עראבה			

שכונה דרום עראבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21178	מוסדר	חלק	13-14, 21, 36-37	
21179	מוסדר	חלק	57, 59	18-19, 61
21180	מוסדר	חלק	6, 18, 53	
21181	מוסדר	חלק	12, 14, 19, 22-23, 27, 116	69, 82, 112, 117
21182	מוסדר	חלק	46, 83, 86, 88, 93, 95, 102	
21183	מוסדר	חלק	15, 27, 31-32, 55, 63, 74, 90, 94	43, 86, 88

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
147, 149, 153, 193, 216, 272, 274, 280, 320 - 321, 370 - 371, 600 - 606, 608 - 614, 615 - 700, 702 - 1062, 1063 - 1631, 1952, 2091 - 2093, 2041, 6091 - 6092	ג/לג/מק/10598/12/49

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
262-0558940	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0558940 ממשיכות לחול.	8163	8943	21/03/2019
262-0571620	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0571620 בתחומה של תכנית זו .	8010	3591	26/11/2018
ג/ 10598	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10598 בתחומה של תכנית זו .	6463	6050	22/08/2012
262-0426114	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0426114 בתחומה של תכנית זו .	7813	8078	27/05/2018
262-0467662	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0467662 בתחומה של תכנית זו .	7668	4112	09/01/2018
262-0576066	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0576066 ממשיכות לחול.	8619	2852	02/01/2020
ג/ לג/ מק/ 10598 / 49 / 12	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/לג/מק/10598/49/12 בתחומה של תכנית זו .	7109	8575	03/09/2015

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				פאלח גנאים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			פאלח גנאים		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	03/06/2020	פאלח גנאים	17: 32 10/06/2020	תשריט מצב מאושר	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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחי'נין	(1)		04-6746740	04-6746749	omarwakid mayor@gm ail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		לב הגליל	סחי'נין	(1)		04-6746740	04-6746749	omarwakidmayor@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נוף הגליל	(1)		04-6558814	04-6558814	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחי'נין	סחי'נין	17	04-6743466		gfaleh@gmai l.com
	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה	(1)		04-6740297	04-6747297	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הגדלת זכויות הבניה למגורים ומוסדות ציבור בדרום עראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת זכויות הבניה למגורים ומוסדות ציבור .

2-הגדלת תכסית ומס' הקומות .

3-תוספת יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	147, 149, 153, 193, 216, 272, 274, 320, 321, 370, 371, 615, 1062, 1063, 1631, 1952,
מבנים ומוסדות ציבור	2091 - 2093
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8, 11, 600, 601, 604, 608, 610, 614, 6041, 6091 - 6093

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	147, 149, 153, 216
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8, 11, 601, 604, 6041
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201, 700, 702
גבול מתחם	מגורים ב'	147, 149, 153, 193, 216, 272, 274, 320, 321, 370, 371, 615, 1062, 1063, 1952, 2091 - 2093
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8, 11, 600, 601, 604, 608, 610, 614, 6041, 6091 - 6093
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	614
להריסה	מגורים ב'	1063
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6093
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	370, 371
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	614

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	12,356	16.06
מגורים ב'	19,347	25.14
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	45,255	58.81
סה"כ	76,958	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	12,356.72	16.06
מגורים ב'	19,347.58	25.14
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	45,254.77	58.80
סה"כ	76,959.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים , חנויות מזון וקיוסקים , מועדונים פרטיים וחברתים , משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי , גנים ושטחי חניה .
4.1.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה א- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה , וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים . ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו /או מגבולות התכנית המאושרת , לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת . העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי בקשה זו תאושר .
ב	תנאים למתן היתרי בניה על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן .
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה , בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, או משרדים לגופים רשמיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים ותחנות טרנספרומציה קטנות .
4.2.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה א- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה , וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים . ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו /או מגבולות התכנית המאושרת , לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת . העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי בקשה זו תאושר .
4.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה , בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, או משרדים לגופים רשמיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים ותחנות טרנספרומציה קטנות .
4.3.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה א- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה , וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים . ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו /או מגבולות התכנית המאושרת , לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת . העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 . אין ודאות כי בקשה זו תאושר .

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	700,201,702	700	160	40	0	100 (1)	300	50	0	20	4	2	4	4	4	
מגורים ב'	מגורים	149,147,216,1062,1063	400 (2)	144	0	0	0	144	36	8	15	3	0	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים	153,1631	400 (3)	144	0	0	0	144	36	8	15	4	0	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים	371,370	400 (4)	144	0	0	0	144	36	8	15	4	0	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים	320,615,274,321,272,2091,2093,1952,193	400 (5)	144	16	0	10 (6)	170	46	8	16	4	1	3	3	3	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600,11,604,601,610,608,614,612,613,6093,6041	1000	100	20	0	100 (1)	220	30 (7)	0	20	4	2	4	4	4	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6091	240	45	5	0	100 (1)	150	30	0	10	2	2 (7)	3	3	3	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי
3	3	3	3	2	2	10	0	30 (7)	150	100 (1)	0	5	45	117	6092	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	4	20	0	50	220	100 (1)	0	20	100	1000	611	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4 (8)	4 (8)	3 (8)	3 (8)	2	4	20	0	30 (7)	220	100 (1)	0	20	100	1000	8	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- א-גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב-הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג- יהיה ניתן לאשר 15% מזכויות הבניה למגורים לשימוש מבני ציבור, תעסוקה ומסחר .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ישמש לחניון, מתקנים טכניים ואחסנה ..
- (2) או כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר .
- תאי שטח 147,149,216,1062,1063 הינם מגרשי השלמה, השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח אלה יהיו עפ"י המאושר בתכניות התקפות הסמוכות . תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תאי שטח אלה הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב ..
- (3) או כפי שקיים, אך לא פחות מ- 250 מ"ר .

תאי שטח 153,1631 הינם מגרשי השלמה , השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח אלה יהיו עפ"י המאושר בתכניות התקפות הסמוכות . תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תאי שטח אלה הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב ..

(4) או כפי שקיים , אך לא פחות מ- 250 מ"ר ..

(5) או כפי שקיים , אך לא פחות מ- 250 מ"ר .

תאי שטח 615,320,321,274,272,2091-2093,1952,193 הינם מגרשי השלמה , השימושים וזכויות הבניה בתאי שטח אלה יהיו עפ"י המאושר בתכניות התקפות הסמוכות . תנאי להוצאת היתר בניה בתחום תאי שטח אלה הינו צירופם למגרשים גובלים בהליך תכנוני נוסף בהתאם לחוק התו"ב ..

(6) קומה מתחת לכניסה הקובעת תוכל לשמש לחנייה , מחסנים וחדרי הסקה . גובה מירבי מותר 2.40 מ' ..

(7) 50 אחוז בקומות מרתף.

(8) קו בנין אפס לק.מרתף המיועד לחניה ושטחי שרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .

דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות .

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .

2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3- 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 .

4- אשפה :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה .

6.4**חשמל**

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 .

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .
3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש , או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים .

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 :-

מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'



חשמל	6.4
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה 5.0 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו --- 20.0 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ' ז. כבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'	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 ההתחשמלות ובכפוף לכל דין . להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות 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 בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל . לא יינתן היתר לחפירה , חציבה או כריתה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם . על אף האמור בכל תכנית , כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה
עתיקות	6.5
	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 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. 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. 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.

6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .
6.7	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי תהום . 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 , 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 .
6.8	פסולת בניין
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד . תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי 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 . גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .
6.11	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .
6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .
6.13	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 , 189 , 190 בפרק

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה .

6.14

חלוקה ו/ או רישום

תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965 . רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק .

תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5 .

6.15

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.16

מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :-

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית .

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .

ג. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 .

תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אשורה .