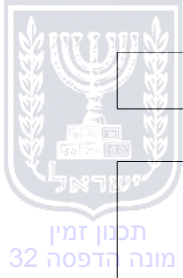


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-0612317

ג/24249 הפרדת מגרש בנחלה מס' 90 - כפר יחזקאל



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
סוג תכנית  
צפון  
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 זו חלה על נחלה מס' 90 בכפר יחזקאל מטרת תכנית זו הינה להפריד מגרש (פיצול מגרש) מנחלה מס' 90 במושב כפר יחזקאל. התכנית אינה משנה זכויות בניה קיימות ומקצה שטח למגרש נפרד ליחיד קיימת בנחלה. (ללא שינוי מס' יחיד מאושרות). התכנית מעניקה זכויות בניה לשימושי פלי"ח. התכנית משנה קווי בניין בהתאם לקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/24249 הפרדת מגרש בנחלה מס' 90- כפר יחזקאל

ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0612317

17.960 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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  
 הגלבוע  
 קואורדינאטה X 234349  
 קואורדינאטה Y 719714

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 90 כפר יחזקאל

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

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: כפר יחזקאל

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר יחזקאל

שכונה כפר יחזקאל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23088	מוסדר	חלק	90	66

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 32



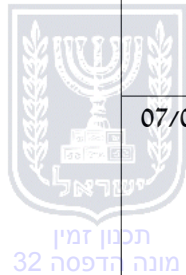
תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 3
21/06/2000	4028	4895	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 8184 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 8184
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
20/11/2018	2812	7994	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 204-0375675. הוראות תכנית 204-0375675 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	204-0375675



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מבנים להריסה	13: 15 10/07/2019	איתי זהבי	10/07/2019	1	1: 250	מחייב	הריסות ופינויים
לא	מצב מאושר	13: 19 10/07/2019	איתי זהבי	10/07/2019	1	1: 750	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
	פרטי	עינת וזיו ארבל			כפר יחזקאל	כפר יחזקאל				arbella.ltd@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עינת וזיו ארבל			כפר יחזקאל	כפר יחזקאל				arbella.ltd@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**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	איתי זהבי	86522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rotshev@zahav.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שמ"ח/שת"ח (פל"ח)	<p>1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</li> <li>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.</li> <li>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. עבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמה: מחלבה, מגבנה, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גידול פירות אקזוטיים, גידול ורבוי יחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</li> <li>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> <li>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</li> </ul> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים כדלקמן: אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</li> <li>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'.</li> <li>שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</li> <li>ג. עסקים קטנים וזמנות, המנוהלים ע"י המתישב כגון:</li> </ul>



מונח	הגדרת מונח
	<p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית.</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי וקידומו.</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ולנוער, בנושאים מיוחד במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>



**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

הפרדת מגרש מנחלה (פיצול מגרש, תא שטח 101) והקצאת זכויות לכל תא שטח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת שטח מגורים ב' ל-2 מגרשים. (מגרש ונחלה).
2. קביעת זכויות בניה למגורים, פלי"ח ומבני משק בתחום המגורים ביישוב כפרי.
3. הגדרת קווי בנין לכל תא שטח.
4. הקצאת זכויות בניה לכל תא שטח ללא שינוי סה"כ זכויות מאושרות.
5. מתן הוראות בינוי בהתאם.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
מגורים בישוב כפרי	102
קרקע חקלאית	103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	102
להריסה	מגורים א'	101
להריסה	מגורים בישוב כפרי	102
להריסה	קרקע חקלאית	103
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	4,245	23.64
שטח חקלאי	13,715	76.36
סה"כ	17,960	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	740.07	4.12
מגורים בישוב כפרי	3,503.82	19.51
קרקע חקלאית	13,716.35	76.37
סה"כ	17,960.24	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מבני עזר לרבות חניה מקורה, מ.מ.ד, מחסן גינה ומחסן דירתי לכל יח"ד</p> <p>3. מבנים חקלאיים קיימים ביום אשור תכנית זו.</p> <p>4. מגורים בישוב כפרי:</p> <p>(א) השטח מתוך הנחלה אשר שטחו מוגדר בתשריט, שבו מותר לבנות מבני מגורים, בתי מגורים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים וחניות פרטיות (כולל יח"ד קטנה). בתוך תחום בית המגורים תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים.</p> <p>(ב) תותר הקמת יחידות קטנות (יחידות הורים).</p> <p>(ג) שימושי פל"ח (פעילות לא חקלאית) - ימוקמו באיזור השטח למגורים בנחלה בנוסף לשימוש "מגורים".</p> <p>בנוסף לשימושים המאושרים יותרו שימושים המבוססים על פעילות חקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) המפורטים בסעיף 1.9.</p> <p>(ד) מבני משק לגידול בע"ח הקיימים באיזור המגורים בנחלה יוכלו להשאר על כנם. לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> חניה ותחבורה: דרכי גישה פנימיות תבוצענה ע"פ תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.
ב	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי להיתר בניה בנחלה הינו אשור תכנית בינוי הכוללת פתרון חניה, גישה, גינון ופיתוח (במסגרת הבקשה להיתר)
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	איזור זה מיועד לבניה למגורים בלבד. יותרו מבני עזר לרבות חניה מקורה, מ.מ.ד, מחסן גינה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> תנאי להיתר בניה בנחלה הינו אשור תכנית בינוי הכוללת פתרון חניה, גישה, גינון ופיתוח (במסגרת הבקשה להיתר)
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. יותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6. ב. יותר שימוש לאחסון תוצרת חקלאית בהתאם לטבלה 5.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>

<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
תנאי להיתר בניה בשטח זה הינו באישור משרד החקלאות.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	(1) 8.5	2.5	2	25	1226	350	876	2500	102	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(2)	(2)	(2)	(2)		2	(1) 8.5		(3) 4	25	160		160	2500	102	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי		
(2)	(2)	(2)	(2)		2	(1) 8.5			25	140		140	2500	102	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
(2)	(2)	(2)	(2)		1	10			25	200		200	2500	102	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
(2)	(2)	(2)	(2)		2	8.5	2	1	30	366	73	293	733	101	מגורים	מגורים א'		
(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)			(4)	(4)	(4)	(4)	5000	103	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית		

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 ימדד מפני קרקע טבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים בכל נקודה ונקודה

(ב) תותר העברת זכויות בניה ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע באשור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יעבור את זכויות הבניה המאושרות.

(ג) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50%

מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.

(ד) סה"כ אחוזי הבנייה בשטח מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.

(2) לפי תשריט.

(3) יח"א.

(4) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה. בשטח

החקלאי יותר גם שימוש לאחסנה חקלאית בהיקף של עד 3000 מ"ר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית, אשר תכלול את כל תחום המגורים בנחלה ואשר תציג את השימושים בקרקע, פריסת בינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה חניה.
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	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 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 ינתן היתר בניה בנייה 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 אורירי 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 ארון רשת 1 מ'

6.5	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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.</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 הענין.</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>
6.6	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>
6.7	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>א. 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.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
6.8	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>4. 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.</p>	
<p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):          א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.          ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.          ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.          ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.          ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.          ו.יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.10 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין,בתנאים הבאים:          1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.          2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.          3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.          4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנייה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.</p>	
<p><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א.מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.          ב.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.          ג.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.          ד.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.          ה.הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p><b>6.12 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א.תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.          ב.תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.13 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32