

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 206-0728287

החלפת שטחים - משק 17, שרונה

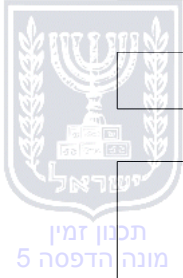
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

סוג תכנית  
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

תכנית זו מחליפה בין שטח מגורים וקרקע חקלאית בתחום נחלה מס' 17 בשרונה, ללא שינוי בשטח כל אחד מהיעודים.  
החלפת השטחים נעשית בכדי לאפשר בניית יחידת דיור שניה במשק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

החלפת שטחים - משק 17, שרונה

206-0728287

מספר התכנית

26.370 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (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 התחתון
קואורדינאטה X	243388
קואורדינאטה Y	736804

### 1.5.2 תיאור מקום

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

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מושב שרונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15128	מוסדר	חלק		1
15296	מוסדר	חלק		3-4

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 ב
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
05/08/1984	3037	3083	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4329	החלפה	ג/ 4329
20/11/2006	580	5597	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11614. הוראות תכנית ג/ 11614 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11614
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618

**הערה לטבלה:**

בעת אישור תכנית מתאר לשוב שרונה, הוראות תכנית המתאר תגברנה על תכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורית שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אורית שוורץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אורית שוורץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 48 03/03/2019	אורית שוורץ	03/03/2019		1: 2500	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			שרונה מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	שרונה	(1)		04-6760006		gafni56@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גליל תחתון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה גור			שרונה	(1)				yonagur@gmail.co m
פרטי	שמואל גור			שרונה	(1)				yonagur@gmail.co m

(1) כתובת: גליל תחתון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית שוורץ		אורית שוורץ תכנון ומדידות	שדמות דבורה	שדמות דבורה	77	0585288188		os.landplan@ gmail.com
	מודד	בשורה ח'מיס	1071		נצרת	(1)				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 צורת מגרש מגורים בישוב כפרי בכדי לאפשר בניה של יחידה שניה בנחלה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים וללא שינוי סך שטחי יעודים מאושרים.

שינוי קו בנין אחורי וצידי של מגרש מגורים בישוב כפרי, הגובל בשטח חקלאי באותה נחלה מ-3 מ' ל-0 מ'. קביעת קווי בנין בשטח החקלאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	17A
קרקע חקלאית	17B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	17B
ציר נחל	קרקע חקלאית	17B
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	17A
תחום השפעה	קרקע חקלאית	17B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	24,920	94.50
אזור משק חקלאי חלקות א'	1,450	5.50
סה"כ	26,370	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,449.95	5.50
קרקע חקלאית	24,919.88	94.50
סה"כ	26,369.82	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בנינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בניני מגורים</li> <li>2. מבני משק חקלאיים</li> <li>3. מבני עזר</li> <li>4. דרכים ודרכי שירות</li> <li>5. מתקנים הנדסיים ומקלטים (למשק המשפחתי ולישוב גם יחד)</li> <li>6. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.</li> </ol> <p>בנוסף תותר הקמת יחידות אירוח בתנאים הקבועים בתכנית ג/10988, תותר הקמת בריכת שחיה פרטית בתנאים הקבועים בתכנית ג/13618.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח מגורים בישוב כפרי, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מהחלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לדרך. גודל השטח המיועד למגורים יהיה כמסומן בתכנית זו.</li> <li>2. תותר הקמת יחידת דיור אחת עבור בעל המשק.</li> <li>3. תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור הממשיך במשק (בן או בת) וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי, ממשיך (נכד), הכל בהמלצת ועד המושב.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבני משק חקלאיים, בכל מקרה בו לדעת מומחים הנוגעים בדבר קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש כלפי השימוש במגרש שכן.</p>
ג	<p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המרחק בין 2 בתי מגורים לא יפחת מ 5 מ'.</li> <li>2. המרחקים בין בניני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של משני משק קיימים.</li> <li>3. המרחק בין בניני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבניני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.</li> <li>4. קווי בנין מינימליים לבניני מגורים ומבני עזר יהיו: קדמי 5 מ' או 1.5 מ" למוסך, אחורי 5 מ', צדדי לפי הקיים, במקרה של בניה חדשה 4 מ' (למבני עזר בלבד 0, בהסכמת השכן).</li> </ol>
4.2	<b>קרקע חקלאית</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותר עיבוד חקלאי, והקמת בניינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל פעילות חקלאית</li> <li>2. מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית</li> </ol>



	קרקע חקלאית	4.2
	<p>3. מקלטים ציבוריים</p> <p>4. מתקנים הנדסיים</p> <p>5. דרכים ודרכי שירות</p> <p>6. מנחתים חקלאיים ומבני עזר הדרושים להפעלת המנחתים</p> <p>7. כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.</p>	
	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>מבני משק חקלאיים:</p> <p>1. המרחק בין שני בתי מגורים לא יפחת מ- 5 מ'.</p> <p>2. המרחקים בין בנייני מגורים ומבני משק חקלאי מכל הסוגים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להתיר חריגים במקרה של מבני משק קיימים.</p> <p>3. המרחק בין בנייני מגורים ומבני עזר, שאינם צמודים לבנייני מגורים יהיה לפחות 3 מ'.</p> <p>נטיעות במגרש יוגבלו למרחק 2 מ' מגבול כל דרך.</p> <p>הועדה המקומית תקבע בכל מקרה את המרווחים בין המבנים, תחומי הפעילויות וכן קווי הבנין, בכפיפות למניעת מטרדים סביבתיים ותברואה חקלאית באזור עצמו ולגבי אזורי שימושי קרקע סמוכים על פי חוות דעת המומחים הנוגעים בדבר.</p>	<p>4.2.2</p> <p>א</p>
	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>- בשטח המסומן בתשריט כשטח בעל הוראות מיוחדות יותר השימוש לגידולים חקלאיים אך אסורה כל בניה לרבות מבנים לצרכים חקלאיים. בשטח זה מותר להעביר תשתיות כגון: קווי מים, ביוב, חשמל וכו'.</p> <p>- לא תותר התחברות לדרך מס' 767 משטח זה.</p>	<p>ב</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	מספר קומות			
									מזרח	מערב	צפון	דרום
קדמי	2	7.5 (1)	4		160		אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	מזרח	מערב	צפון	דרום
אחורי	2	7.5 (1)	3 (8)	52 (7)	450 (6)	(5)	מגורים	מגורים בישוב כפרי	מזרח	מערב	צפון	דרום
צידדי- שמאלי	5	7 (11)		60 (10)	(9)		מבני משק	קרקע חקלאית	מזרח	מערב	צפון	דרום
צידדי- ימני	5	7 (11)		60 (10)	(9)		מבני משק	קרקע חקלאית	מזרח	מערב	צפון	דרום
סה"כ שטחי בניה												

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:

מרווחים מינימליים בין מבני משק - 5 מ', או לפי תכנית בינוי.

מרווחים מינימליים בין בניי מגורים - 5 מ'.

מרווחים מינימליים בין מגורים לבין מבני עזר - 3 או 0 מ'.

מרווחים מינימליים בין בניי מגורים לבין מבנה משק חי - 15 מ' (כפוף להוראות פרק 6.4 איכות סביבה ותברואה חקלאית)

הקמת יחידות אירוח כפופה לתנאים הקבועים בתכנית ג/10988.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9 מ' לגגות משופעים מעל 25%.

(2) למבני עזר בלבד - 0 מ', בהסכמת השכן..

(3) בתנאי שגובל בשטח חקלאי בנחלה זו..

(4) 1.5 מ' למוסד.

(5) לפי תשריט.

(6) בקומה 250 מ"ר, בדירה 250 מ"ר. סה"כ 450 מ"ר ל-3 יחידות הדיור. השטח כולל שטח מרפסות וקירות חוץ. שטח הבניה כולל שטח מקסימלי למבני עזר - 65 מ"ר..

(7) 50% לשימושי פלי"ח.

(8) 1 לבעל המשק, 1 לבן ממשיך, 1 לנכד ממשיך באישור ועד המושב. תותר הקמת שני בניי מגורים (ל 3 יחידות דיור) לכל היותר..

(9) היתרי בניה לפי תכנית בנוי ובאישור משרד החקלאות.

(10) 70% תכסית תותר למתחם גידול בעלי חיים..

(11) בבניינים מיוחדים, אסמים, מכלים, מערכת שנוע וארובות רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר..




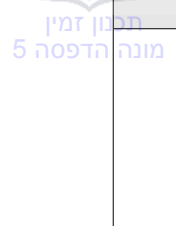


תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.          ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל מבנה יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.          ג. הצבת צלחות לוין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.          ד. לא תותר הצבת אנטנות סולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p><b>6.2 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מגבלות וחריגים:</p> <p>1. הועדה המקומית לא תתן היתר בניה, שמוש ופעילות לגבי כל שטח שהוכרז כאתר עתיקות על פי חוק העתיקות תשל"ח - 1978, אלא על פי התנאים שיקבעו ע"י מנהל אגף העתיקות או מי שמורשה על ידו, בכל מקרה ומקרה.          2. הועדה המקומית תקבל בקשה למתן היתר בניה ו/או תתנה הוצאות בקיום הוראות חוקים ותקנות לרבות התנאים הבאים:          - חתימת ועד הישוב על גבי טופס הבקשה להיתר, או בהעדר חתימת הני"ל, חוות דעתו כאשר השקול בדבר קבלת חוות הדעת או פסילתה שמור בידי הועדה המקומית בלבד.          - חתימת בעל הקרקע או המצאת אשור שמגיש הבקשה הנו בעל חוזה חכירה לתקופה העולה על 25 שנה.          - אישור לשטונות הג"א לגגבי בנינים המחייבים אישור הני"ל, על פי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א - 1951 ועל חיקוניו ותקנותיו.          3. כל בקשה לשימוש חורג, בין במסגרת חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובין במסגרת חוק רישוי עסקים תשכ"ה - 1968 על תיקוניהם ותקנותיהם, תובא לדיון הועדה המקומית רק לאחר קבלת המלצות ו/או חוות דעת ועד הישוב. ההמלצה ו/או חוות הדעת תשקל ע"י הועדה המקומית בנוסף לשיקוליה היא.          4. כל בנין או שמוש קיים בעת מתן תוקף לתכנית זו, אשר אינו תואם הוראות התכנית, יהיה חורג לתקופת בצוע תכנית זו, או אחרת על דעת הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר בניה בבנינים חורגים, תוך שיקול מידת ההתאמה להוראות תכנית זו.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>כמות החניה תקבע בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או על פי התקנות שיהיו תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>איכות סביבה ותברואה חקלאית:</p> <p>למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הצבור, או פגיעה התברואה החקלאית.          הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון</p>	<p><b>6.4</b></p>

איכות הסביבה	6.4
<p>בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.</p> <p>הועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות משרד החקלאות את המירווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכלסים בעלי חיים מסוגים וגילים שונים לבין עצמם ובינם לבין בנייני מגורים ובניינים צבוריים.</p>	
חשמל	6.5
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קווי החשמל של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <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 אוריי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 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</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה 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 עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח נמוך/גבוה ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי</p>	





חשמל	6.5
<p>העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תקשורת וחשמל:</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית אישר אחרת.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>כללי</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים</p> <p>התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול, החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>קווי מים ראשיים:</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות.</p> <p>קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתייה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז:</p> <p>כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשצ"פים ושטחי נוי וצמחיה טבעיים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p> <p>מערכות פנימיות, מגרשים פנימיים:</p> <p>מערכות מי הגשמים המנקזות את מי הגגות והמרפסות (צמ"גים) ינותבו למערכות תיעול נפרדות במגרשים. כל מערכת צנרת שכזו תסתיים בארובת חידור בשטח המגרש.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי אזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז, תיעול או הגנה בפני שטפונות, תכלול פתרון נאות - אשר לדעת הוועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים סמוכים, הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חלחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות, בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.</p> <p>ביוב:</p>	



<p style="text-align: center;"><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>תשתיות הביוב יופרדו לחלוטין מתשתיות הניקוז מערכת השפכים תחובר למט"ש האזורי ותוכנן כך שלא יוזרמו אל מערכות הביוב שפכים באופן, בכמות ובאיכות אשר עלולים לגרום לנזק למערכת זו.</p> <p>טיפול בשפכי תעשייה או שפכי אזורי גידול בעלי חיים, יתבצע בהתאם להנחיות רישיונות העסק ו/או בהתאם לתקנות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובאישור המוקדם.</p> <p style="text-align: right;">אשפה :</p> <p>פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>חדרי אשפה ומתקני אצירה ומחזור יותרו רק במפלס קומת הקרקע. סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>בתנאים להיתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום בעל התשתית.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>6.8 שרותי כבאות</b></p> <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. הידרנטים :</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה בבניה חדשה יהיה הכנת תכנית בינוי כחלק מהיתר הבניה, בקני"מ של 1:250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תנועה וחניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים. הוועדה המקומית רשאית לקבוע את גודל המתחמים ושלביות הביצוע. תכניות פיתוח מפורטות לכלל יעודי הקרקע והמתחמים יעשו בליווי אדריכל נוף.</p> <p>2. פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. התכנית תבוצע בתאום ובאישור אדריכל נוף והישוב. התכנית תובא לאישור הוועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח התכנית ואישור תכנית מפורטת.</p> <p>3. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>

6.9

**תנאים למתן היתרי בניה**

- וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 100 או 1: 250 (על פי הנחיות הוועדה לתכנון ובניה), זאת בכפוף להוראות התב"ע תקנון ונספח.
4. העתקת קווי מים, במידת הצורך, תעשה על חשבון היזם ובאישור מהנדס מקורות, כתנאי למתן היתר בניה.
5. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר ופסולת בנין לאתר מוסדר.
6. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
7. תנאי למתן היתר בניה למחלבה, בית בד, יקב ולעסקים, מפעל תעשייה וכדומה המייצרים שפכים שאינם באיכות של שפכים סניטאריים, יהיה הקמה של מתקן טיפול וסילוק שיהיה על פי תכנית מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
8. תנאי להיתר בניה לתחנות הטרנספורמציה יהיה אישור הוועדה המקומית לאחר סקר קרינה.



**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית - שנה.

