

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0742288

שינוי הוראות במגרש 215 - אלון הגליל.

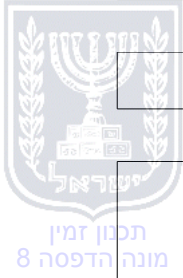
מחוז

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 נקודתית שמטרתה שינוי קווי בניין והגדלת אחוזי בניה עקב קירוי פרגולה עם רעפים שנמצאת בחזית אחורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות במגרש 215 - אלון הגליל.

ומספר התכנית

254-0742288

מספר התכנית

0.498 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	220343
קואורדינאטה Y	740200

**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**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17893	מוסדר	חלק	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 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/11/2009	448	6014	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15286 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15286
02/02/2012	2374	6370	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 15286 ממשיכות לחול.	החלפה	יז/ מק/ 15286 / 01

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי התכניות המאושרות למעט נספח הבינוי והשינויים המוצעים בתכנית 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			ח'ולוד יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ח'ולוד יאסין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	10: 20 27/06/2019	ח'ולוד יאסין	05/04/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	10: 21 27/06/2019	ח'ולוד יאסין	31/03/2019	1	1: 250	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	נמרוד אלכסנדרון			אלון הגליל	(1)		052-3310999		
	פרטי	שמרת אלכסנדרון			אלון הגליל	(1)		052-3310999		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלון הגליל.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נמרוד אלכסנדרון			אלון הגליל	(1)		052-3310999		

(1) כתובת: אלון הגליל.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	02-5456136		
שוכר		נמרוד אלכסנדרון			אלון הגליל	(2)		052-3310999		
שוכר		שומרת אלכסנדרון			אלון הגליל	(2)				

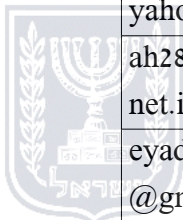
(1) כתובת: מלון פלזה.

(2) כתובת: אלון הגליל.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חילוד יאסין	31335	יאסין איאד משרד הנדסה	עילוט	עילוט		04-6082058	1534-6082058	ykhouloud@ yahoo.com
מהנדס	מודד	אחמד זועבי	1345		נאעורה	(1)	486	04-6537159	04-6537159	ah2836@014. net.il
הנדסאי בניין	הנדסאי	איאד יאסין	31334	יאסין איאד משרד הנדסה	עילוט	עילוט		04-6082058	1534-6082058	eyad.yassen @gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 18950.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בזכויות והוראות הבניה והבינוי במגרש 215- אלון הגליל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת 50 מ"ר שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)17.

2- שינוי קו בניין אחורי מ 2.0 מ' ל 1.0 לפרגולה בלבד ושינוי קו בניין צידי מ 3.0 מ' ל 2.5 מ' למדרגות חוץ מקומי בלבד לפי סעיף 62א(א)4.

3- שינוי בהוראות הבינוי וביטול דגם הבית ע"פי התכנית המאושרת לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.43	100
סה"כ	499.43	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ישמש לבניית בתי מגורים. כמו כן יותר שימוש משני למטרות פעילות מקצועית בתחומי המקצועות החופשיים, ובלבד שהיקף פעילות זאת ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על איכות הסביבה (רעש, זיהום, הפרעה לתנועה ממונעת, וכן עומס חניה).</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. מספר מבנים ויחידות דיור על מגרש: על כל מגרש יותר לבנייה בית מגורים אחד בלבד הכולל יחידת דיור אחת.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים: יותר שילוב משרד או סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים בכל יחידת דיור בתנאי שאין העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטרד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. לא תותר הקמת שילוט מסחרי או שילוט למטרת פרסום. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה יזרעאליים. לא יותר בכל מקרה שימוש מסחרי מכל סוג שהוא כגון חנות, מסעדה, יחידת אירוח כפרי וכ"ד או כל עסק אחר הדורש רישוי לפי הגדרת חוק רישוי עסקים.</p> <p>ג. מחסנים בייתים ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים ומאותם חומרים ושטחם ייכלל ממניין השטחים העיקריים המותרים.</p> <p>ד. שטחי שרות: שטחי השרות ומבני העזר יכללו את כל השטחים של חלקי הבניין המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מקלט או ממ"ד- יהיה בשטח המינימלי הנדרש ע"י הג"א וייבנה בהתאם להוראות הג"א שיצא מעת לעת. המקלט או המרחב המוגן ייבנו כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.</li> <li>חנייה מקורה לשתי מכוניות שתבנה בתחום המגרש. שח החניה לא יעלה על 38 מ"ר נטו (מדוד בין קירות פנימיים). החנייה תמוקם בפינת המגרש, במרווח קדמי וצידי 0, או במיקום אחר שייקבע בתכנית פיתוח כללית שתוכן לאתר כולו, או במרווחי הבנייה המותרים כחלק בלתי נפרד מבית המגורים. חנייה לאורך חזית הרחוב תיבנה על פי פרט מחייב שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה וועדת הבנייה של הישוב.</li> <li>מחסן חנייה שייבנה כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה ומאותם החומרים. שטח מחסן החנייה לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו ושטחו ייגרע משטח החנייה באופן שסה"כ שטח החנייה והמחסן לא יעלה על 38 מ"ר.</li> <li>סה"כ שטח מבני השירות לא יעלה על 50 מ"ר. (כולל שטח החנייה) לא תותר המרת שטח חנייה מקורה שלא מומש לשטחי שרות אחרים.</li> <li>קומת עמודים מפולשת: בניית קומת עמודים ומרתפים תותר רק במקרים בהם הדבר נדרש כתוצאה משיפועי קרקע גבוהים העולים על 14%, ובתנאי שמעל קומת העמודים תבנה קומה אחת בלבד באופן שישמר חתך של שתי קומות בלבד בכל חתכי הבית. שטח קומת העמודים או המרתף לא יעלה על 35% משטח הקומה שמעליה אך לא יותר מ- 50 מ"ר, הנמוך מבין שניהם. שטח קומת העמודים ייכלל במניין השטחים העיקריים המותרים לבנייה.</li> <li>מסדים: יותרו לצורך התאמת הבניין לשיפוע קרקע טבעית. חלל המסד ייסגר מכל צדדיו בקירות. קירות המסד ייבנו בבנייה קשה בהמשך לקירות הבית או כחלק מקירות הפיתוח ומאותם החומרים. גובה המסד, מדוד בכל נקודה ממישור פני הקרקע הקיימת או החפירה לא יעלה על 1.80 מ'.</li> </ol>



## 4.1

## מגורים א'

ז. גובה מבנים: א. גובה בניין לא יעלה על 8.5 מ' לבית עם גג רעפים ו-7.5 מ' לבית עם גג שטוח. גובה הבניין יימדד אנכית מקרקע טבעית או חפורה בכל נקודה שהיא ועד קצה גג הרעפים או מעקה הגג. ב. תותר הקמת ארובות, אנטנות, פרגולות ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.0 מ' מעל הגובה המרבי המותר כמפורט בסעיף ח' לעיל ובתנאי שפתח יציאת הארובה לא יפחת מ-1.5 מ' מהקצה הגבוה של הגג ממנו היא יוצאת. קולטי שמש ימוקמו ככל שניתן ע"ג גגות הרעפים, תוך הסתרה מקסימלית הבנויה בבניה קשיחה. תותר חריגה בגובה מעקה הגג/ המסתור לטובת הסתרת המתקן.

ח. אופן קביעת מפלס קומת הקרקע: מפלס קומת הקרקע לא יעלה על (+0.5 מ') ממפלס הקרקע הטבעית במרכז חתך העובר לאורך המגרש אלא אם נקבע אחרת בתכנית פיתוח כללית לאתר כולו שאישורה יהווה תנאי מקדים להוצאת היתרי בניה באזור זה.

ט. מספר קומות: מספר קומות המותר לא יעלה על שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית כולל קומת עמודים או עליית גג.

י. גגות: - קרוי הבניינים יעשה בגגות שטוחים או גגות רעפים משולבים בגגות שטוחים. - שיפוע גגות הרעפים לא יקטן מ-35% ולא יעלה על 75%. לא יותרו גגות רעפים חלקיים ומקריים, או קישוטי רעפים. - גגות שטוחים ירוצפו או יחופו ביריעות בידוד ואיטום. גגות הנצפים ממבנים אחרים או משטחים ציבוריים יחופו בחומר איכותי שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. י"א. מרווחי בנייה: מרווחי הבניה כאמור בתשריט ובטבלת זכויות הבניה. רשאת הוועדה המקומית לפי שיקול דעתה, לאשר שינוי של מרווחי הבניה כמצויין בנספח קווי הבניין בתנאי שהשינוי מבוקש לצורך שימור עץ חורש טבעי קיים.



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות			
5	(4)	2	(4)	(3) 2	(2) 7.5	1	45	50	(1) 270	480	100	מגורים א'	מגורים א'

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

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

- (1) שטח עקרי בקומת קרקע לא יעלה על 210 מ"ר, רשאית הוועדה המקומית להתיר העברת אחוזי בנייה ממפלס הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה בתנאי ששטח המועבר לא יעלה על 50 מ"ר או 35% משטח הקומה שמעל, הקטן מבין שניהם. ובתנאי שישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית.
- (2) 8.5 מ' עבור גג רעפים.
- (3) יישמר חתך של שתי קומות בכל חתך מחתכי הבית, לעניין זה תחשב קומת עמודים כקומה.
- (4) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

א. כל חומרי הבנייה והפיתוח יהיו לפי תקן ישראלי.

ב. חומרי הגמר יהיו עמידים ויפורטו בבקשה להיתר הבניה, לשביעות רצון מהנדס הועדה 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 מלויין תותר בצידו האחורי של המגרש באופן מוצנע, או על גבי גגות באופן שלא יראו מהרחוב.

התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.

ו. לא תותר התקנת מתלי כביסה בחזיתות הרחוב. לכל המגרשים יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.

ז. לא יותר שילוט פרסומות במגרשי המגורים.

ח. היתרי בניה יינתנו בהתחשב בחוות דעת וועדת בניה של וועדת הבנייה של הישוב.

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

י. מערכת סולרית: מכלי המים למערכת סולרית וקולטי השמש יותקנו על גגות המבנים ויוסותרו במסתור שיבנה כחלק בלתי נפרד מבית המגורים.

**6.2****עיצוב פיתוח ובינוי**

תכנית נוף ופיתוח של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולוועדת הבנייה של הישוב כחלק מתשריט הבקשה להיתר הבנייה.

התכנית תיערך בק.מ של 1:250 לפחות והיא תכלול את כל הקירות, הגדרות, המסלעות, השערים, המעקות, השבילים והרחבות המרוצפות, את המדרגות במגרש ובגבולות המגרש ואת גבהיי 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 לחצי השנה בהתאם להוראות התכנית המאושרת. המדידה תיערך ע"י מודד מוסמך ותכלול סימון טופוגרפיה, סימון כל העצמים הקיימים בשטח וסימון עצים וצמחייה קיימת. תכנית הפיתוח תלווה בחתכים אופייניים, חזיתות ופריסות של קירות תומכים הפונים לכבישים ולשטחים ציבוריים. כמו כן יצורפו לתכנית פרטי פיתוח אופייניים.

צמחייה:

עקירת עצים מוגנים או פגיעה בחורש טבעי שאינם בתחום קווי הבניין אסורה. עקירת עצים מוגנים הנמצאים בתחום קווי הבניין, טעונה אישור מיוחד מהוועדה המקומית ומק"ל.

בסמכות הוועדה המקומית וועדת הבנייה של הישוב לדרוש שמור ושילוב עצים וחורש טבעי בתכנון הבית והחצר.

מסלעות:

מסלעה תבנה בשיפוע 1:1, המסלעה תבנה באבן ממקור גירי או דלומיטי 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'.

קירות תומכים:

1. הפרשי גובה כלפי דרכים. שבילים ציבוריים ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות תמך ואו

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>
<p>קירות ניקיון. גובה ראש קיר תומך לכוון 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 וועדת הבנייה של הישוב על סוג האבן לבניית קירות תומכים.                  3. גדרות: כל הגדרות והמעקות שלא נבנו ע"י קירות תומכים וכן כל שערי הכניסה יהיו מפרופיל ברזל. לא תותר הקמת גדר רשת לאורך גבולות מגרשים הגובלים בדרכים. הקמת גדר רשת תותר רק לאורך גבולות מגרש צדדיים ובתנאי שתילת צמחייה מטפסת לאורכה. לא תותר בכל מקרה הצבת גדר תיל קוצני.                  4. שפך ועודפי קרקע:                  א. תכנון הבניינים יעשה תוך הימנעות מחפירות ומילויים ופגיעה בתכסית הקרקע.                  ב. לא יותר לשפוך שפך בנייה ועודפי קרקע ו/ או לאחסן חומרי מילוי או סלעים מחוץ לאזור המגרש אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המעוצה ומהנדס הוועדה המקומית.                  עודפי מילוי ועפר יפנו לאתרים מאושרים בלבד. אחריות הפינוי חלה על מבקשי ההיתרים ועל היזם המבצע את עבודות הפיתוח באתר.                  ג. בעל היתר יחדש צמחיה טבעית באזורי מדרונות שיפגעו במהלך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה מאושרת.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>החניה הפרטית תבוצענה בתחומי מגרש הבנייה, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. החנייה תבנה ע"פ פרט סטנדרטי שיאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.                  שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר, נטו מדוד בין קירות. מיקום החניה יהיה בצמוד לגבול מגרש קדמי, תותר חניה בק.ב 0 צידי.                  חניה מקורה תבוצע ע"פ פרט טיפוסי המופיע בנספח הבנוי של תכנית יז/ מק/ 1/15286.                  תימוך מגרשים מעל הכביש יבוצעו גם ע"י מסלעות עד הפרש של 1 מ'.                  תימוך בין מגרשי מגורים ייעשה באופן דומה לתימוך בגב ובחזית המגרש.                  מחסנים ימוקמו באזור נסתר ככל שניתן במגרש, בעדיפות בחלקו האחורי של מגרש עולה ובחלקו הקדמי של מגרש יורד. יותר מיקום בק.ב 0 תוך הפרעה מינימלית למגרשים שכנים.                  תותר גמישות במיקום החניה וחצר השירות באישור אדריכלית הנוף ומהנדס הוועדה.                  גידור בין חצרות ייעשה בהתאם להוראות התב"ע. גובה הגידור לא יעלה על 1 מ'.                  העתקת עצים בוגרים מתחום המגרש תתאפשר במידה והעץ נמצא במרחק של פחות מ-2מ' מקיר הבית או מקירות תומכים. העתקת העצים טעונה אישור הוועדה המקומית והקק"ל.                  לא תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>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.</p>	





ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין





<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p>
	<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>תשתיות :</p> <p>לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי המבנים למערכות הנ"ל, התכנית טעונה אישור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ואישור מהנדס המועצה.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותר מעבר של קוי ביוב דרך מגרשי מגורים באישור מהנדס המועצה.</p> <p>תקשורת :</p> <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> <p>אשפה :</p> <p>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 ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



**6.9 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו -מיד עם אישורה

