

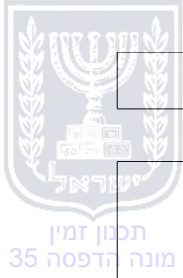
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 254-0241604

ג/24835 פיצול מגרש מנחלה - נהלל

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 זו חלה על הנחלות החדשות במושב נהלל (טבעת חיצונית). מטרת תכנית זו הינה לשנות גודל מגרש מינימלי בכל הנחלות החדשות של נהלל ל-500 מ"ר ולהקצות מגרש נפרד ביעוד מגורים בכל נחלה ("פיצול נחלה") מבלי לשנות זכויות בניה או מס' יחיד. בנוסף תכנית מקצה שטחים למתקנים חנדסיים לצורך הקמת חדרי טרנספורמציה (בהתאם לדרישות חברת חשמל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/24835 פיצול מגרש מנחלה - נהלל

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0241604

1.2 שטח התכנית 213.321 דונם

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 בחלק מתחום התכנית

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

218655 קואורדינאטה X

732833 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

טבעת חיצונית - נחלות חדשות של נהלל

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: נהלל

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהלל			

שכונה נהלל טבעת חיצונית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17184	מוסדר	חלק		1-21
17185	מוסדר	חלק		1-23
17187	מוסדר	חלק		36
17188	מוסדר	חלק		1-17, 19, 36
17192	מוסדר	חלק		1-18, 21

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 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/08/2019	14021	8397	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית .254-0657965	החלפה	254-0657965
17/01/2005	1110	5359	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית ג/12698	החלפה	12698 ג/

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית 254-0710913 שבשלבי הפקדה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 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: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 05 24/12/2020	איתי זהבי	24/03/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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 35

**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
	אחר			מועצה אזורית עמק יזרעאל	עפולה	(1)		04-6520780	04-6425071	yor@eyz.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 9000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			האגודה החקלאית שיתופית-מושב נהלל	נהלל	(1)		04-6515314	04-6515318	aguda@nahalal.org.i l

(1) כתובת: ד.נ נהלל 1060000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע 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	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6456678	itay@zehavy. com
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il

(1) כתובת: מושב ציפורי 12, 1791000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכניון זמין  
מונה הדפסה 35



תכניון זמין  
מונה הדפסה 35



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

הטמעת מנגנון הפרדת מגרש מנחלה בנחלות החדשות והסדרת שטח למתקן הנדסי -נהלל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הטמעת מנגנון הפרדת מגרש מנחלה ללא שינוי מס' יח"ד או סה"כ זכויות בניה.
2. שינוי הוראות בינוי בנושא מספר מבנים בנחלה.
3. שינוי יעוד למתקנים הנדסיים לצורך הקמת חדרי טרנספורמציה.
4. מתן הוראות בינוי, פתוח תשתיות ועצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	176B, 177B, 178B, 179B, 180B, 181B, 182B, 183B, 184B, 185B, 186B, 187B, 188B, 189B, 190B, 191B, 192B, 193B, 194B, 195B, 196B, 197B, 198B, 199B, 200B, 201C, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 215B, 216B, 217B, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B, 245B, 246B, 247B, 248B, 249B, 250B
מתקנים הנדסיים	305 - 301
דרך מאושרת	713 - 711 ,706 ,704 ,703 ,701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	713 - 711 ,706 ,704 ,703 ,701
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	176B, 177B, 178B, 179B, 180B, 181B, 182B, 183B, 184B, 185B, 186B, 187B, 188B, 189B, 190B, 191B, 192B, 193B, 194B, 195B, 196B, 197B, 198B, 199B, 200B, 201C, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 214B, 215B, 216B, 217B, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 223B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 234B, 235B, 236B, 237B, 238B, 239B, 240B, 241B, 242B, 243B, 244B, 245B, 246B, 247B, 248B, 249B, 250B
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	701

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	176B, 177B, 178B, 179B, 180B, 181B, 183B, 184B, 185B, 186B, 187B, 188B, 189B, 190B, 191B, 192B, 194B, 195B, 196B, 197B, 198B, 199B, 200B, 201C, 202B, 203B, 204B, 205B, 206B, 207B, 208B, 209B, 210B, 211B, 212B, 213B, 215B, 216B, 217B, 218B, 219B, 220B, 221B, 222B, 224B, 225B, 226B, 227B, 228B, 229B, 230B, 231B, 232B, 233B, 235B, 236B, 246B, 247B, 250B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	701
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	184B, 185B, 186B, 187B, 188B

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	
23.07	49,221.8	דרך מאושרת	
76.08	162,300.59	מגורים	
0.84	1,798.99	שטח חקלאי	
<b>100</b>	<b>213,321.38</b>	<b>סה"כ</b>	

מצב מוצע			
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
23.07	49,221.8	דרך מאושרת	
76.08	162,300.59	מגורים בישוב כפרי	
0.84	1,798.99	מתקנים הנדסיים	
<b>100</b>	<b>213,321.38</b>	<b>סה"כ</b>	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח זה ישמש למגורים לצורך בניית יחידות דיור וכן יח"ד קטנה במבנים נפרדים. בנוסף יותרו מבני עזר כגון אחסנה, ממ"ד, מערכות טכניות ומתקני שירות המשמשים את המגורים, חניה מקורה וכן בריכות שחיה פרטיות. תותר תעסוקה לרבות: משרדים לבעלי מקצוע חופשיים וסדנאות אומנים לדיירי הבית.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בריכת שחיה (פרטית לשימוש דיירי המגרש בלבד) תותר במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר, שטח מקסימלי לבריכה יהיה 50 מר. סביב הבריכה ירוצף שטח ברוחב מזערי של 1.2 מ. הבריכה תמוקם במגבלות קווי הבניין. בין הבריכה למבנים יהיה מרחק מינימלי של 5 מ' הבריכה חייבת להיות מוקפת גדר בטיחות. שטח בריכה לא מקורה (למעט מתקנים טכניים) לא ייחשב באחוזי הבניה. היתר בניה יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה. תותר בריכה רדודה בשטח עד 10 מר, כחלק מפיתוח השטח.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>שימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לבתי מגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה מקורה:</p> <p>א. כמבנה מפולש (פתוח מ 3 כיוונים) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניין קדמי וצידי 0 בצד אחד של המגרש, בהסכמת השכן.</p> <p>ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.</p> <p>ב. כחלק מבית המגורים מאותם חומרי גמר ובמגבלות קווי הבניין.</p>
ד	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>פיצול מגרש מנחלה:</p> <p>ניתן לחלק מגרש ביעוד כפרי ל- 2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעודו של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד.</p> <p>הפיצול יאושר כפוף להוראות הבאות:</p> <p>א. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). מיקום המגרש יתואם עם ועד האגודה בנושאי תשתיות (קיימות ועתידיות)</p> <p>ב. תנאי לאישור התשריט לפיצול מגרש מנחלה-יהיה נקיטת הליכים לפי סעיף 149 לחוק תו"ב. תכנית הבינוי תציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה.</p> <p>ג. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה</p>

<p align="center"><b>מגורים בישוב כפרי</b></p>	<p align="center"><b>4.1</b></p>
<p>המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.</p> <p>ד. במגרש מפוצל הגובל בשטח חקלאי, יחויב לעמוד במרחקי הצבה ממבנים חקלאיים כנדרש בהנחיות משרד החקלאות ומשרד להגני"ס.</p> <p>ה. זכויות הבנייה במגרש המפוצל המיועד למגורים בלבד כדלקמן:</p> <p>1. קווי הבניין: צידי - 3 או אפס בהסכמת שכן, אחורי - 3 וקדמי - 5, גובה - 9.5 מ' לגג משופע, מספר קומות - 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד קומה מתחת לכניסה הקובעת, זכויות הבנייה העיקריות - 175 מ"ר ו-50 מ"ר שטחי שרות.</p> <p>2. גודל מגרש מקסימאלי למגרש המפוצל 500 מ"ר עם אפשרות להקמת משרד לבעל מקצוע חופשי בגודל של עד 30 מ"ר.</p> <p>ו. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.</p>	
<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.2</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.2.1</b></p>
<p>בשטח זה יותרו מתקנים הנדסיים עבור תשתיות חשמל בלבד (תחנות טרנספורמציה).</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.2.2</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור חברת חשמל.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דרך מאושרת</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.3.1</b></p>
<p>שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל ורכבים, כמו כן יותר גינון, פיתוח ומעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.3.2</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי לסלילת דרך הינו אישור תכניות תנועה ע"י יועץ תחבורה.</p>	<p align="center">א</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוזערי	גודל מגרש כללי				
									שרות	עיקרי							שרות
(7) 0	3	3	(6) 2	(5) 9.5	(4) 3	40	(3) 52	810			(2) 100	(1) 710	500	2000	ראה טבלה 3.1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	1	4		20	20	(10) 35		(9)	(8) 5	30	70		ראה טבלה 3.1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



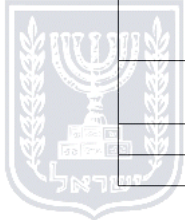
אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
5	ראה טבלה 3.1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	ראה טבלה 3.1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

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. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי של אותה נחלה.
- ב. גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית בכל נקודה לנקודה הגבוהה ביותר במבנה ואינו כולל מעקות ומסתורים למערכות טכניות בגג.
- ג. בסמכות הוועדה המקומית לאשר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה - ללא שינוי מסה"כ זכויות הבניה המאושרות.
- ד. מרחק מינמלי בין מבנים הוא 6 מ'.

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

- (1) 42% אך לא יותר מ 710 מ"ר.
- (2) 10% אך לא יותר מ 50 מ"ר לכל מבנה כולל וחניה עד 30 מ"ר ומחסן עד 7 מ"ר.
- (3) אך לא יותר מ-810 מ"ר.
- (4) כולל יחיד קטנה בשטח עד 70 מ"ר.
- (5) גג שטוח 8.5 מ' גג משופע-9.5 מ'.
- (6) וכן קומת גלריה/עליית גג.
- (7) לכיוון שטח חקלאי של אותה נחלה..
- (8) 150 מ"ר סה"כ לכל יעוד.
- (9) 25 מ"ר סה"כ לכל יעוד.
- (10) לכל תאי השטח יחדיו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה בנחלה(גם במגורים וגם בחלק החקלאי)-הסדרת בניה קיימת ושימושים קיימים בכל חלקי הנחלה (בשטח ביעוד מגורים בישוב כפרי ובשטח ביעוד חקלאי).
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
<b>6.4</b>	<b>פסולת בניין</b>
	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.(טורעאן)
<b>6.5</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	1.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. 2. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, 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.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.
<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי





חשמל	6.8
<p>ד. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ה. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> <li>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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>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 ינתן 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 דיעה 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>	
חלוקה ו/ או רישום	6.9
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' על פי חוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.10</b>
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

