

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 251-0804286

שינוי בהוראות זכויות בנייה בגוש 17115 חלקה 40 - סולם



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
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

תוספת שטחי בנייה בחלקה 40 גוש 17115 בסולם לתת אפשרות לתוספת בנייה ויחידות דיור נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה בגוש 17115 חלקה 40- סולם

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
251-0804286

שטח התכנית  
1.179 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 א (א) (17), א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (8)

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 המזרחי
קואורדינאטה X	231620
קואורדינאטה Y	723262

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית כפר סולם

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

בוסתן אל מארג' - חלק מתחום הרשות: סולם

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סולם			

שכונה דרומית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17115	מוסדר	חלק		40

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/2017	5120	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15881 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15881
31/08/2005	4004	5432	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14263. הוראות תכנית ג/ 14263 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14263



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 24 06/12/2020	שריף ראשד	06/12/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	סלימאן אחמד מסארוה			סולם	(1)	1 א	04-6702471		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סולם.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלימאן אחמד מסארוה			סולם	(1)	1 א	04-6702471		

(1) כתובת: סולם.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד עבדאללה יוסף מוסא			סולם	(1)	1 א	04-6702471		
בעלים		אחלאם מסארוה			סולם	(1)	1 א	04-6702471		
בעלים		אמנה מסארוה			סולם	(1)	1 א	04-6702471		
בעלים		חירי סלימאן מסארוה			סולם	(1)	1 א	04-6702471		
בעלים		מוחמד סלימאן מסארוה			סולם	(1)	1 א	04-6702471		



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נאדיה מסארוה			סולם	(1)	א 1	04-6702471		
בעלים		סלימאן אחמד מסארוה			סולם	(1)	א 1	04-6702471		
בעלים		עפיף מסארוה			סולם	(1)	א 1	04-6702471		
בעלים		פתחי סלימאן מסארוה			סולם	(1)	א 1	04-6702471		

(1) כתובת : סולם.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	(1)	ב			

(1) כתובת : כפר קרע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 בחלקה 40 גוש 17115

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת אחוזי בניה
2. שינויי קווי בניין
3. תוספת יח"ד
4. שינוי בהוראות בינוי בדבר מרחק בין מבנים
5. קביעת הוראות להריסת מבנים
6. שינוי הוראות בדבר גובה ומספר קומות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	200

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מגורים ב'	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	36.37	3.16
מגורים א'	1,115.18	96.84
סה"כ	1,151.55	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36.38	3.16
מגורים ב'	1,115.18	96.84
סה"כ	1,151.56	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, חנייה לרכב.)          יותר מסחר קמעונאי בקומת קרקע ומרתף בלבד. משרדים בקומת קרקע או בקומה א'. תותר הקמת חנות או דוכן למסחר קמעונאי כגון מכירת מזון, פרחים, צעצועים, טבק, מוצרי נייר, הנעלה והלבשה, סניף בנק, בית מרקחת, שירותים אישיים, משרד לבעל מקצוע חופשי וכו'.          הקמת חנויות ומשרדים אלו מותרות בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יח"ד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת מחסנים וחניות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית. היתר בניה לשימוש מסחרי יעמוד בהנחיות הסביבתיות המופיעות בפרק 6 הוראות נוספות.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גדרות וקירות תמך:          כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ' מגובה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה, מיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.          - תותר הקמת 3 מבנים בתא שטח 100 בתנאי שישמר מרחק של לפחות 4 מ' ביניהם</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.          תותר חנייה מקורה על מרווח בניה 0 (אפס) ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' כאשר הגג עשוי רעפי חרס, 2.5 מ' כאשר הגג עשוי משטח בטון. תנאי להקמת חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי הסכמת השכן הגובל, והסדרת הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, אי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2)	(2)	(2)	(2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 5	15	10	60	שרות	עיקרי	30	115	400	מגורים ב'

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:

- באזור מגורים א' כאשר קו בניין צידי אפס בצד אחד, חייב להיות לפחות 3 מ' ביצדו השני.
- בגגות רעפים תותר תוספת של 2.5 מ' לגבה הבניין
- הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא ישתנה
- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר
- יותר המחסן הקיים במרווח הצפוני
- תותר חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי, בהתאם למפורט בסעי' 4.1.2 ב
- באזור מגורים קו בנין צידי לפי הטבלה, או אפס בהסכמת השכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף.
- לא יותרו פתחים בקו בניין אפס

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

- (1) תותר קומת עמודים מליאה או חלקית כחלק ממספר הקומות המותר.
- (2) על פי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

## סביבה ונוף

א. הוראות לעסקי מלאכה, מסחר, ושירותים - תנאי למתן היתר בניה לעסקי מלאכה, מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות תקנון זה לעניין איכות הסביבה.

ב. הוראות ודיני איכות הסביבה -בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות, וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מסמך סביבתי - הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר - להלן: מסמך סביבתי, בדבר ההשפעות הסביבתיות הצפויות מהעסק או מכל שימוש אחר, ותטיל כל תנאי לרבות התקנת האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הזמינים (BAT), כאשר לדעתה או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

ד. פריסת שטחי תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה- לצרכי עסקי מסחר מלאכה ושירותים אלה, הינו עמידה בתנאי איכות סביבה כמפורט לעיל (סעיף א', ב') ובמגבלות החניה ע"פ הקריטריונים בחוק התכנון והבניה ו/ או ע"י נציגי המשרד לאיכות הסביבה.

ה. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימוש קרקע):

1 ניקוז ותיעול -הסדרת פתרון ניקוז עד לנקודת השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2 ביוב -הזרמה וטיפול בשפכים באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. קדם לטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים, העומדים ב-80% לכל היותר, מהערכים ("ערכי זיהום") הנקובים בחוק שפכי תעשייה. במקרים אלה יבוצע קדם טיפול בתחום המגרש של העסק (או כל שימוש אחר) ולא מחוצה לו, וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך הבטחת עמידה בערכים הנ"ל באופן קבוע (ללא חריגות).

האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, או במקומות ובמתקנים שיקבעו במערך איסוף אזורי, שתקבע המועצה האזורית, ויובטח שסילוק הפסולת יעשה לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

מחלקת הנדסה ו/או תברואה במועצה אזורית בוסתן אל מארג', תקבע את התנאים לאצירה ופינוי הפסולת במהלך הבניה, הקצאת השטח והתשתיות למשטחי הצבת מתקני האצירה, והדרישות לסוג מתקני האצירה שיוצבו כתנאי לקבלת טופס אכלוס המבנה.

פסולת רעילה - בכל כמות, תסולק באחריות בעל העסק לאתר הפסולת ברמת חובב.

4 חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

בכל מקרה של מבנה שבו יאוחסנו חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגיה זו, ומציג הנחיות ונהלי בטיחות.

5 רעש - כל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי, ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

בכל מקרה של מבנה שבו צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל - סעיף ג') המפרט סוגיה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי

<b>סביבה ונוף</b>	<b>6.1</b>
<p>פעילות.</p> <p>6זיהום אויר וריח - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "זיהום אויר או ריח בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ו/או ברמות שמעבר למקובל בפעילות סבירה במשק בית, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגיה זו, ומציג פתרון ונוהלי פעילות, שיבטיחו עמידה בערכים של 80% מהתקנים ע"פ חוק.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.2</b>
<p>1. כל עבודה בתחום המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירת הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	
<b>חניה</b>	<b>6.3</b>
<p>פתרון חניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבנייה</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי להיתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה</p>	
<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>א. תנאי למתן היתר 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>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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 אווירי 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</p>	

6.5	חשמל
	<p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יוכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 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 כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</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>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p>
6.8	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>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.</p>

פיתוח תשתית	6.10
<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 - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



קולטי שמש על הגג	6.11
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	



שרותי כבאות	6.12
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב1. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).</p> <p>ג1. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>מבנה גדול - כל אחד מאלה:</p> <p>א. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>ב. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה - בחישוב לפי נוסחה נהוגה - על 250 טון.</p> <p>ג. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p>	





<b>6.13</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.                  בהעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.                  - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.                  הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>



<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים להריסה ע"ג התשריט מיועדים להריסה

## 7. ביצוע התכנית



### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הנו 10 שנים מיום אישורה

