

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0874560

תוספת שימוש מסחרי באיזור מגורים בנוף הגליל



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי נוף הגליל  
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 באה להכשרת שימוש מרפאה בחלק מבית מגורים בחזית הבניין, בהתאם לסעיף 62א(א) (11) לחוק התכנון והבניה. הבניין נמצא בין 2 רחובות ויש הפרדה מוחלטת בין הכניסה למרפאה (מהכביש העליון) לבין הכניסה לבית מגורים (מהכביש התחתון). סה"כ השטח המבוקש לשימוש מרפאה (משרדים, מסחר) פחות מ-25% מהשטח הכולל המותר לבניה כמצויין בנספח בינוי המצורף לתכנית זו והמהווה חלק ממסמכי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש מסחרי באיזור מגורים בנוף הגליל	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	212-0874560	
	0.672 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מקומית	
	לפי סעיף בחוק	
	62א (א) (11)	
	היתרים או הרשאות	
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
קואורדינאטה X	231550
קואורדינאטה Y	736700

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בין רח' ניצן לרחוב יקינטון בנוף גליל

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

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הר יונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17748	מוסדר	חלק	19	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
02/07/2015	7061	7069	תכנית זכופה לנספחים של תכנית ג/21172 בהתאמה לשינויים המוצעים בתכנית זו.	החלפה	ג/21172
15/08/1991	3382	3912	תכנית מחליפה את תכנית ג/ במ/38.	החלפה	ג/ במ/38



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 13 26/06/2020	עבדאלמגייד שעבאן	26/06/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מצב מאושר	09: 08 22/06/2020	עבדאלמגייד שעבאן	20/06/2020	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



**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
ד"ר	פרטי	רומן קומיסרצ'יק			נוף הגליל	ניצן	א 54	04-6450129	04-6253606	komisrom@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רומן קומיסרצ'יק			נוף הגליל	ניצן	א 54	04-6450129	04-6253606	komisrom@yahoo.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רומן קומיסרצ'יק			נוף הגליל	ניצן	א 54	04-6450129	04-6253606	komisrom@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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	עבדאלמג'יד שעבאן	33449		טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@barak.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 טורעאן 1695000.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

הוספת שימוש מסחרי במגרש המיועד למגורים עפ"י סעיף 62א(א)(11) לחוק התו"ב .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שימוש מסחרי למטרת מרפאה פרטית במסגרת סה"כ שטחי בניה מאושרים .
2. שינוי הוראות בניה ופיתוח בהתאם .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	672	100
סה"כ	672	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	672.05	100
סה"כ	672.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו מבני מגורים עד 4 יח"ד לדונם, חניית רכב פרטי מקורה, ממ"ד ומחסן דירתי. כמו כן מקלטים ציבוריים וחדר טרנספורמציה.</p> <p>יותר שימוש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים (בנה ביתך), ניתן לפצל כל קומה ל-2 מפלסים. הגגות יכוסו ברעפים.</p> <p>יותר שימוש למרפאה ו/או משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או מסחר בחזית המבנה בשטח שלא יעלה על 25% מהשטח הכולל המותר לבניה ובמסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. היתר בניה: היתר בניה מותנה בהכנת תכנון כולל של כל המגרש כולל גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש.</p> <p>ב. חניה מקורה: תותר חניה מקורה בקו 0 למגרש הגובל ולדרך בתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש ובכפוף למשלוח הודעה למגרש הגובל. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת לחניה בקווי בנין 0 או מחסן בהמשך לחניה בתחום קווי בנין. חומרי גמר וקירווי יהיו בהתאם לנספח נופי ויאושר ע"י מהנדסת הוועדה.</p> <p>ג. הרחבת דירות קיימות- תנאים להיתר:</p> <p>1 - תותר תוספת זכויות בניה למבנה באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:</p> <p>א. סגירה ומילוי של קומה מפולשת (לצורך תוספת ח. שינה, ממ"ד, מחסן וכד')</p> <p>ב. הקמת קומה חלקית על הגג.</p> <p>ג. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירור הקיימות במבנה והכל בתנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>2 - תנאי להיתר לתוספת בניה על פי תכנית זו:</p> <p>בנוסף לאמור בסעיף הנ"ל ובנוסף לכל מסמך הנדרש לפי תקנות התכנון והבניה, יהא הגשת התכניות והמסמכים הבאים:</p> <p>א תכניות לעיצוב החזיתות והגגות של המבנה תוך שילוב התוספת, כולל חומרי גמר וצבע.</p> <p>ב תכנית פיתוח של המגרש כולל שטחי חניה במגרש (אם קיימים או מתוכננים), התשתיות של המבנה, גדרות (אם נדרשות) שטחי גינון, שבילים וכד'.</p> <p>ג לא ינתן היתר לביצוע עבודות בניה וחיזוק על פי תכנית זו, אלא לאחר שהונחה דעתה של מהנדסת הוועדה כי מולאו הוראות שפורטו והוגשו ונבדקו על ידה.</p> <p>כל המסמכים הנדרשים ולאחר שנמצא כי הבנייה במצבה הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, עומדת בעומסים הסיסמיים על פי דרישות התקן.</p> <p>ד אושר פתרון מיגון על ידי הרשות המוסמכת.</p> <p>3. השלכות מחוץ לתחומי המגרש:</p> <p>במקום שיש לתוספות הבניה, השלכות מעבר לתחומי המגרש, רשאית מהנדסת הוועדה המקומית לדרוש תכניות ודו"חות כתובים, שישמשו כבסיס להחלטתה בכל מקרה שנדרשת חוות דעתה, בנושאים המתייחסים להשתלבות תוספת הבניה עם הרחוב והסביבה, לשירותים השכונתיים, לתשתיות של המבנה ושל השכונה, לנגישות רכב והולכי רגל, למניעת מטרדים לבניינים סמוכים, לשמירה על שטחים ציבוריים פתוחים למצאי שטחים ציבוריים פתוחים לנפש.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים בהיתר הבניה לעניין שלביות הביצוע. כמו כן, תהיה</p>

4.1	מגורים א'
	<p>רשאית הועדה להזהיר במסמכי ההיתר כי בניית התוספות ללא ביצוע החיזוקים עלולה לגרום לכך שהמבנה יהווה סכנה לציבור, על כל המשתמע מכך.</p> <p>5. אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי תקנון זה אם מצאה מטעמים מיוחדים הנובעים משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור .</p> <p>הוראות סעיף זה לא יחולו על היתר לחיזוק מבנה שאין עימו תוספת זכויות בניה</p> <p>6. תנאי להיתר לתוספות בניה על פי תקנון זה יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונה של מהנדסת הועדה המקומית.</p> <p>פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה .</p> <p>אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים על פי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות ואחרות .</p> <p>הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה , ) התשמ" - ג 1983</p> <p>7. תוספת הבניה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד. חזיתות המבנה ישופצו בהתאם להוראות מהנדסת הועדה המקומית .</p> <p>תכנית לעיצוב המבנה ולשיפוצו תכלול את כל שטח המגרש כולל שיפור וחיזוק גדרות או הסרתם לפי הצורך .</p> <p>אם תכנית מפורטת החלה על המבנה קובעת הוראות מפורשות לגבי עיצוב הגג (כגון גג משופע) יחולו הוראותיה על גג הקומה הנוספת, אלא אם קבעה מהנדסת הועדה המקומית אחרת .</p> <p>אם אין בתכנית המפורטת החלה על המבנה הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג, תתיר הועדה המקומית, על פי חוות דעתה של מהנדסת הועדה המקומית, הקמת קומה נוספת, באופן שתתאים לבניינים קיימים ברחוב ו/או בסביבה הקרובה</p>
ב	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי תכנית זו הינו מחייב מבחינת מיקום השימושים שהוספו מכוח תכנית זו בלבד .</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות						עיקרי
5	3	0	0	1	2	8.5 (3)	4	50	134 (2)	40 (1)	94	400	1	מגורים	א' מגורים		
5	3	0	0	1	2	8.5 (3)	4	50	190 (4)	40 (1)	150	400	1	מגורים	א' מגורים		
5	3	0	0	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	56	400	1	מסחר	א' מגורים		

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:

- תותר קומת חניה מפולשת לכוון הדרך המאושרת במידה ותנאי הטופוגרפיה מאפשרים זאת.
- תותר חניה מקורה ל-2 רכבים יחדיו בקווי בנין קדמי וצידי -0-, והקמת מחסן מתחת לחניה במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים זאת ובכפוף לזכויות המותרות בשטחי שרות.
- גובה המבנים יימדד מקצה הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נקי ונקי, 0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לבנין.
- תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית. במידה ותנאי הטופוגרפיה מחייבים זאת.
- שטחי השרות יכללו 10 מ"ר מחסן, 10 מ"ר בליטות מבואות ושונות, 12.5 מ"ר לממ"ד ו-35 מ"ר לחניה מקורה ל-2 רכבים. לא ניתן להמיר שטחי שרות לחניה לטובת שטחים לבית המגורים.
- תותר הקמת מחסני גינה במרווח אפס בשטח של עד 10 מ"ר. המחסנים יהיו בנייים בבניה קונבנציונלית או מעץ. גג המחסן יהיה בחיפוי רעפים. למעט הבניה בעץ, גמר הקירות יהיה בטיח או באבן בלבד. הקמת מחסנים אלו תקפה למגורים א'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + 35 מ"ר עבור 2 חניות מקורות יחדיו מתחת לכניסה הקובעת ..
- (2) + 56 מ"ר מסחר + 35 מ"ר לחניה. סה"כ 225 מ"ר ..
- (3) 8.5 לגג שטוח, 10.5 מ' לגג רעפים.
- (4) + 35 מ"ר לחניה. סה"כ 225 מ"ר ..
- (5) ל"ר.



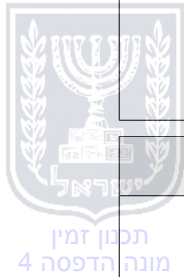
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p>6.1</p>
<p>א. תנאי להיתרי בניה הינו אישור עיריית נצרת עלית בנושא חיבור לתשתיות .                  ב. אישור מהנדסת העיר בנושא חזיתות וחומרי גמר. (כולל טיפול בחזית חמישית-גגות).</p>	
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p>6.2</p>
<p>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 מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.3 שרותי כבאות</b></p>	<p>6.3</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.4</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית</p>	
<p><b>6.5 חניה</b></p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p>6.6</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.                  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 יינתן היתר בניה בנייה לשימושים 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 אוירי 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'</p>	



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>6.6</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ' מ'  שנאי על עמוד 3 מ' 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.  להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  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.  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.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p> <p>6.7</p> <p>1. מים :  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום 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 לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  4. אשפה :  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>	
<p style="text-align: right;"><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.8</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
<p style="text-align: right;"><b>עתיקות</b></p> <p>6.9</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.  במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות</p>	



<b>6.9</b>	<b>עתיקות</b>
<p>העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

<b>6.10</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>
<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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. תותר הקמת מע' פוטוולטאית בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ד. הפתרון התכנוני (תכנון חזית חמישית) טעון אישור מהנדסת העיר והוועדה המקומית.</p>	

<b>6.11</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית : מיד עם אישורה

