

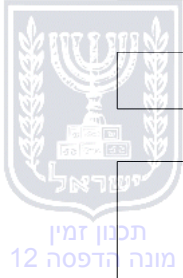
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 204-1028968

שינוי הוראות בינוי - מושב פרזון

מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגלבוע  
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 מושב פרזון.  
מטרת התכנית לשנות מספר נושאים תקנוניים בלבד על מנת לפתור מסי בעיות נקודתיות בכל הישוב.  
1. שינוי הוראות בנושא שנאי חשמל.  
2. שינוי הוראות בנושא קווי בנין צידיים למבנים חקלאיים בנחלות.  
תכנית זו הינה בסמכות מקומית לפי סעיף 62(א)4,5, לחוק התו"ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שינוי הוראות בינוי - מושב פרזון	

מספר התכנית	204-1028968
-------------	-------------

שטח התכנית	976.061 דונם	1.2
------------	--------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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	הגלבוע
	קואורדינאטה X	229500
	קואורדינאטה Y	716800

1.5.2 תיאור מקום מושב פרזון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : פרזון

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			פרזון

שכונה מושב פרזון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
44-45, 50-51, 198	15, 47-49, 52, 54-55, 57, 60, 62-65, 70, 73-86, 88, 91, 93-163, 166-171, 173, 175-186, 191-197	חלק	מוסדר	20569
	41, 46	חלק	מוסדר	20746
75, 116, 166	16, 26-30, 59, 61, 80, 94, 105, 109, 123-165, 167-226	חלק	מוסדר	20751
20, 27-28		חלק	מוסדר	20752
9, 67, 70-71		חלק	מוסדר	20753

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/2018		7681	7798	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 204-0249094 ממשיכות לחול.	שינוי	204-0249094
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק נושאים של קווי בניין וסעיף חשמל. כל יתר ההוראות, הזכויות, הנספחים של תכנית 204-0249094 ממשיכות לחול.



## 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	10: 47 16/01/2022	איתי זהבי	23/12/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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			אגשי"ח מושב פרזון בע"מ	פרזון	פרזון		04-6528987	04-6425225	erany61@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגשי"ח מושב פרזון בע"מ	פרזון	פרזון		04-6528987	04-6425225	erany61@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי	086521	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי (1)		04-6456678	04-6555712	itayzahavy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גטניו ברני	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון		03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

(1) כתובת: ת.ד. 12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקה א' בנחלה	חלק הנחלה המחולק לשני איזורי משנה- איזור למגורים משמש גם לחקלאות ולמבני משק, ואיזור לחקלאות ולמבני משק ללא מגורים. האיזורים הינם ברצף אחד המשוויך למגרש אחד, וכל חלקי המגרש (תאי שטח משניים) ממוספרים בהתאם למיספור הראשי של מגרש זה.
נחלה	יחידת קרקע במושב הכוללת איזור למגורים, איזור להקמת מבני משק ותעסוקה, ושטח לעיבוד חקלאי- בין בעלת רצף ובין שאינה ברצף אחד, בהתאם לרישום בספרי מנהל מקרקעי ישראל.
פלי"ח	פעילות לא חקלאית המתבצעת בתחום איזור המגורים בחלקה א' בנחלה (ייעוד מגורים בישוב כפרי).

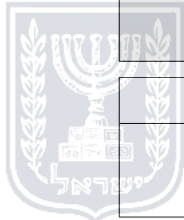
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי הוראות בינוי וקווי בנין- מושב פרזון

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי הוראות בינוי, לפי סעיף 62א(א)5. (סעיף חשמל).
2. שינוי קווי בנין למבנים חקלאיים בחלקות א, לפי סעיף 62א(א)4.
3. מתן הוראות ותנאים להיתר בהתאם

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד תאי שטח

501

יעוד עפ"י תכנית  
מאושרת אחרת**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.78	56,379	דרך מאושרת
1.87	18,218	מבנים ומוסדות ציבור
3.99	38,909	מגורים א'
16.59	161,916	מגורים בישוב כפרי
2.63	25,695	נחל/ תעלת נחל
65.23	636,658	קרקע חקלאית
2	19,515	שביל
1.92	18,771	שצ"פ
<b>100</b>	<b>976,061</b>	<b>סה"כ</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	976,061.47	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<b>100</b>	<b>976,061.47</b>	<b>סה"כ</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל יעודי הקרקע הנמצאים בתחום הקו כחול של התכנית הינם בהתאם לתכנית 204-0249094 המאושרת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> בהתאם להוראות המפורטות בתכנית 204-0249094 המאושרת ובהתאם ליעודי הקרקע בהתאמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	בהתאם לתא השטח הרלוונטי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

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. ביעוד קרקע חקלאית ע"פ תכנית 204-0249094 בחלקות א' בנחלות, לצורך אישור מבנים חקלאיים, יותרו קווי בנין צידיים של 3 או 0 בהסכמת שכן. במקרה של קו 0 יש לוודא כי בצד נגדי של הנחלה נשמרים 4 מ' למעבר כלי רכב חקלאיים ליתרת הנחלה.

ב. יותר גם קו בנין 0 למבנים חקלאיים קיימים בהתאם לסעיף 6.11 מבנים קיימים.

ג. כל הוראות תכנית (ג/21896), 204-0249094 יחולו על תכנית זו.

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

(1) בהתאם למפורט בתכנית 204-0249094 המאושרת.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
הוראות לכלל יעודי הקרקע בתחום התכנית הינם בהתאם לתכניות 204-0249094 (ג/21896).	
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>- הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>שטח המגורים בחלקה א' בנחלה יהיה בהתאם לשטח המגורים המאושר במש"צ/6, ובכל מקרה לא יפחת מ-2.5 דונם.</p> <p>- בחלקות א' (יעוד מגורים בישוב כפרי ויעוד קרקע חקלאית) - הסדרת שימוש במבנים קיימים.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית.</p> <p>- אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש ( בהתאמה לנספחי התכנית ולהוראות סעיף 6.2 ), כולל הגשת תשריט פיתוח בקני"מ 1:250 של המגרש וסביבתו הקרובה במרחק מיזערי של 10 מ' לכל כיוון, המפרט את כל עבודות התשתית בהתאם למפורט בס' 6.2.</p> <p>- פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל עבודות ניקוז, סלילת דרכים, הנחת קווי תשתיות וכל שירות ציבורי אחר באישור מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>פיתוח השבילים, הדרכים, מקומות החנייה, השטחים הציבוריים הפתוחים והתשתיות החיוניות יתבצעו ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הסמוכים.</p> <p>מתן תעודת גמר למבנים מותנית בהשלמת ביצוע הפיתוח במגרשים והפיתוח הציבורי הסמוך לרבות שיקום נופי, באישור מהנדס הוועדה המקומית והרשות המקומית.</p> <p>- יש להגיש תכניות שלמות - גם אם בדעת מבקש ההיתר להקים חלק מן התכנית בלבד. הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת בניין בשלבים ובלבד שייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.</p> <p>- כל המגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים יחויבו בביצוע גדרות ו/או קירות תמך בגבולם זה.</p> <p>- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 כאמור בתמ"א 38 על שינוייה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>יותר תחנות השנאה חדשות על עמודים בתיאום עם המועצה ועם חב' חשמל. סעיף זה אינו מונה הדפסה 12</p> <p>כולל את הרחבת הישוב תאי שטח 101-163.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים בתיאום עם הוועדה המקומית ועם חב' חשמל.</p>	

חשמל	6.4
<p>4. שנאים על גבי עמודי חשמל ובקבת בתי מגורים יהיו בהתאם למרחקים המורשים ע"י הגנת הסביבה.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן 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>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל מכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שינאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל 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 עבודת 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>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי</p>	



<p><b>6.5 שרותי כבאות</b></p> <p>להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיקוד העורף</b></p> <p>1. מרחבים מוגנים - לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית והעדכונים להם שייצאו מעת לעת 2. גדר ביטחון ודרך היקפית - ככל שיידרשו, יבוצעו בהתאם להוראות פיקוד העורף במשרד הביטחון ובהתאם להנחיות המועצה האזורית, וביצועם יהווה תנאי למימוש תכנית זו</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד (אתר טורעאן). תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p> <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. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 מבנים קיימים</b></p> <p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור</p>	<p><b>6.11</b></p>

מבנים קיימים	6.11
<p>המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים, או בבקשה אחת להיתר עבור כל המבנים לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה. תוספות למבנה הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ה. יש לוודא כי נשמר מעבר לכלי רכב חקלאיים ברוחב 3 מ' לפחות בתחום הנחלה.</p>	
תכנית בינוי	6.12
<p>תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש תהיה מבוססת על תכנית זו ועל נספחיה ותכלול:</p> <p>א. העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגדרת תחום קווי הבניין, הכניסות ודרכי הגישה אליהם ברגל וברכב, תכנון מפורט לניקוז השטח והנחיות לביסוס המבנים.</p> <p>ב. התווית דרכים בשטח התכנית כולל רוחב הדרכים, חתכיהן ומפלסים כלליים, סימון שטחי חנייה בהתאם לתקן הנדרש, סימון שטחים לגינון ולנטיעות כולל סוגי הנטיעות.</p> <p>ג. תשריט פיתוח המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרות חומרים וגווניהם) וגבהי פיתוח סופיים, כגון: גדרות וקירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציב, טיפול בשפכי עפר, מצללות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן, וכן מיקום ועיצוב כל ריהוט רחוב וכל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם בהתאם להיקף התכנון, ולפי דרישות הוועדה.</p> <p>התשריט יכלול חתכים טיפוסיים וכן פרטי קירות תומכים וחישובים סטטיים.</p> <p>תכנון הפיתוח ייכלול תכנית מגוננת מיזערית של 20% משטח כל מגרש להבטחת החילחול וצמצום הנגר העילי, ובהתאם לייעוץ קרקע לשטח התכנית.</p> <p>תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית (לבקרת תאום תשתיות), והתאמת המבנים אליה תהווה תנאי מחייב למתן היתרי בנייה.</p>	
איכות הסביבה	6.13
<p>1. כל עסק שהפעלתו, לדעת הוועדה המקומית, עלולה לגרום למטרדים סביבתיים כגון - מטרדי רעש וריח, הצטברות פסולת, שריפות, עומס תחבורה וחנייה באיזורי ציבור ומגורים סמוכים - יידרש להגיש נספח ובו פתרונות מוצעים למטרדים, וכן חוות דעת של היחידה הסביבתית המקומית או של המשרד להגנת הסביבה, לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.</p> <p>2. תאסר הקמת עסקים העלולים, לדעת הוועדה המקומית, לגרום לזיהומים סביבתיים של אוויר, קרקע, קרינה או מים, כולל שימושים שיש בהם שריפת דלק (למעט לצרכי חימום) וייצור שפכים (למעט שפכים ביתיים).</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.14
<p>* בתחום התכנית תותר הנחת קווי מים וביוב בהתאם למפורט בנספחי המים והביוב או עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד</p>	



### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הבריאות בעניין.

מים:

א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס הרשות המקומית בכפוף לנספח מים לתכנית.

ב. 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"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות" וביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, כולל תכנון מוצאי הניקוז עד לאפיק הראשי, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תנאי לאישור היתרי בנייה באיזור מגורים אי צפוני (תאי שטח 101-163) הסדרה והרחבה של נחל גלבו, הסדרה והרחבה של תעלה 11 וביצוע מעביר מים כמפורט בנספח הניקוז. מפלסי הניקוז שנקבעו בנספח הניקוז יהיו מחייבים. הוראות סעיפים 7,8 בנספח הניקוז לתכנית תהיינה מחייבות.

ניקוז האתר ישולב עם שיפועי הקרקע.

הקרקעות הכבדות בתחומי הישוב מגבילות אפשרות החדרת מי נגר. מי נגר עילי יוזרמו דרך ערוצי הניקוז לתעלות ניקוז מאספות אשר יועדו לכך בתכנית, ומשם לנחל גלבו.

תכנון הבינוי ימזער ככל הניתן את הנגר העילי. מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה. ניקוז המגרשים העודף יופנה אל הניקוז המתוכנן במערכת הכבישים.

מי נגר עילי בתחום התכנית יובלו במובלים פתוחים ו/או סגורים לפי החישובים בנספח הניקוז לתכנית.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית - יבטיח בין השאר קליטה והשהייה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים - יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת - ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

ספיקות התכן למובלים בתחום התכנית יחושבו לפי הסתברות 5% כמפורט בנספח הניקוז.

מערכת הניקוז המתוכננת תתחבר למערכת מובלים עירונית קיימת הזורמת לכיוון נחל גלבו, אשר בה תבוצע תחזוקה שוטפת של התעלות / קווי הניקוז הקיימים עד לנחל הגלבו.

יש לדאוג לתחזוקה שוטפת של מערכת הניקוז - הכנה וביצוע תכנית תחזוקה לחורף, צוות חירום במקרי אירועי גשם חריגים העתידים להתרחש ועוד.

יש לצמצם הסבת תעלות ניקוז למעבירים תת קרקעיים. בלית ברירה יש להסדיר את הנושא תוך קביעת קריטריונים להסבה, קטרים מינימליים למעבירים תת קרקעיים, דרישות לקולטני שטח ועוד.

יש לשמור על רציפות רצועות תשתית ציבוריות ותעלות הניקוז הפתוחות.

ביוב:

1. תנאי לקבלת היתר בנייה למבנה הוא חיבורו למערכת הביוב של מושב פרזון.

החיבור - באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות

6.14

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

והגורמים המוסמכים לכך, בהתאם לנספח ביוב לתכנית זו.

תברואה:

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק - שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

ב. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי.

ג. סידורי סילוק הפסולת יהיו לאתר מוסדר "נחל גלבע" או לכל אתר אחר שייקבע ע"י הרשות המקומית לפי דרישות הרשות המקומית.

ד. יוכשרו מרכזי מיחזור במקום נוח לגישה ברכב וברגל (כולל מקום חנייה) וכן בגישה נוחה למשאית פינוי.

לא ינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי אשפה בשטח המגרש שיסומן בבקשה להיתר.

2. קווי ביוב יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.



6.15

**תקשורת**

תשתיות התקשורת יוכנו לפי דרישות חברת הכבלים וחברת בזק.

החיבורים למבנים בתחומי המגרשים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנים. כל קווי התקשורת הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי טלפון וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הוועדה.

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.



6.16

**פיתוח סביבתי**

הוראות סביבתיות - קרקע חקלאית בתחום חלקה א' בנחלה, תאי שטח 1B-61B.

א. אישור היתרי בנייה:

1. בקשה להיתר למבנים חקלאיים כולל חממות, שהפעילות בהם בעלת השלכות על הסביבה - תאושר בתנאי אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

2. בכל בקשה להיתר בנייה ו/או לרשיון עסק למבנים לאיכסון בע"ח - בסמכות הוועדה

המקומית לדרוש צרוף תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנושא איחסון חומרים מסוכנים, הנחיות בנושא איפיון של "חייץ ירוק" בין מבנים אלו לשימושים גובלים.

3. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה למבנה משק בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי ו/או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

4. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לאשר בקשה להיתר אשר אינה כוללת פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות, וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי - אקולוגי.

5. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מיקומו הטופוגרפי, מצבו או איתורו ביחס לשימושים רגישים סמוכים - יפגעו בביצוע תכנית זו; או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן; או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.



פיתוח סביבתי	6.16
<p>6. לא תותר פעילות העלולה להוות מטרד למבני מגורים שכנים ו/או הפרעה לתנועת כלי רכב ו/או תנועת הולכי רגל עקב עומסים וצפיפות תנועה.</p> <p>ב. גמר שימוש במבנים חקלאיים :</p> <p>1. חמש שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה חקלאי - יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה בטיחותית ו/או סביבתית או בריאותית לציבור.</p> <p>2. בתי צמיחה : בסמכות הוועדה המקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבנייה ועמידותה. עם סיום השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי חלקי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>3. בית צמיחה הבנוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו במשך למעלה מחמש שנים - יפורק וייהרס.</p> <p>ג. הוראות למניעת מפגעים בהתאם למסמך הוראות סביבתיות - קרקע חקלאית. ראו נספח בסוף הוראות התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

תשתיות	6.17
<p>העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי אישורים או הרשאות של הרשויות המוסמכות עפ"י כל דין. כל קווי התשתיות הישוביים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים וכן בחלקם בתחום אזור חקלאי ו/או בשטחים פתוחים. כל קווי התשתיות הישוביים החדשים ו/או מחודשים יהיו תת-קרקעיים ויועברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. קווי שירות פרטיים המקשרים בין קווי התשתיות הישוביים לבניין - יועברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין, ויהיו תת-קרקעיים.</p> <p>בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.</p> <p>רדיוסי מגן :</p> <p>רדיוסי המגן נקבעים ע"י משרד הבריאות מכוח תקנות בריאות העם.</p> <p>א. מסביב לקידוח אביטל נקבעו רדיוסי מגן כדלקמן: רדיוס מגן א': 20 מ', רדיוס מגן ב': 150 מ', רדיוס מגן ג': 300 מ'. מרכז הרדיוס הינו מקום הקידוח.</p> <p>ב. באזור מגן א' אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.</p> <p>ג. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.</p> <p>ד. באזור מגן ג' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום תמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחין.</p> <p>ה. כל היתר בניה ברדיוסי המגן מותנה באישור משרד הבריאות.</p> <p>ו. כל פעילות באזור חקלאי עם הנחיות מיוחדות כפופה למגבלות בניה באזור מגן וטעונה אישור משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

הפקעות לצרכי ציבור	6.18
<p>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.</p>	
<p>6.19</p> <p>היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

