

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1054311

שינוי הוראות בחלקה 213 גוש 19780 - שעב

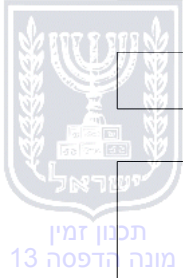
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

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 בחלקה 213 גוש 19780 בשעב. התכנית מבקשת להסדיר קווי בנין ולהוסיף זכויות בניה. במגרש קיים מבנה בהיתר מס' 20160149.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי הוראות בחלקה 213 גוש 19780 - שעב

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

263-1054311

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.613 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 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 שפלת הגליל

221481 קואורדינאטה X

754772 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שעב- שכונת ההרחבה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שעב - חלק מתחום הרשות: שעב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שעב- שכונת ההרחבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19780	מוסדר	חלק	213	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
28/04/2010		2762	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15565 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15565
01/11/2012		721	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18753 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18753



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אוריין איפרגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אוריין איפרגן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 11 09/11/2022	אוריין איפרגן	09/11/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	מצב מאושר	16: 21 05/11/2022	אוריין איפרגן	05/11/2022	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	לינה סמיר פאעור			שעב	שעב				
	פרטי	מוניר עלי פאעור			שעב	שעב				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוניר פאעור			שעב	שעב				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוריין איפרגן	19895044		עפולה	הנביאה דבורה				orian8265@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	אבו סאלח מדין	950		סחינין	סחינין	23			madianabus al ih@gmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 קווי בניין והגדלת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין צדדיים בהתאם למבנה קיים לפי סעיף 62 א (א) (א4) לחוק התו"ב.
2. תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) (א16) (א) (2) לחוק התו"ב.
3. תוספת קומה וגובה למבנה לפי סעיף 62 א (א) (א) (4) לחוק התו"ב.
4. שינוי הוראות בינוי ועיצוב לפי סעיף בחוק 62 א (א) (א) (5) לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	213



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	613.78	100
סה"כ	613.78	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	613.78	100
סה"כ	613.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי 450 מר.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה באזור זה תתבצע עפי תשריטי חלוקה ערוכים ע"י מודד מוסמך. ועפי תכניות בינוי ופיתוח שהכנתן ואישורן בועדה המקומית יהוו תנאי למתן היתרי בניה. תכניות הבינוי יציינו ביחס לכל מגרש את הפרטים הבאים:</p> <p>1. מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל</p> <p>* למפלס הכניסה המוגדר לבין. אלה שמתחתיו ובין שהן בתווד שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.</p> <p>2. מפלס הכניסה לבניין, מפלס זה יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:</p> <p>* במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת המגורים הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).</p> <p>* במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת מגורים או קומת עמודים מפולשת הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות מתחתיה לבין קומות מעליה.</p> <p>3. דרכי הגישה, פתרון אצירת אשפה, ארונות תשתית וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה.</p> <p>4. מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.</p> <p>לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בק"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובי סטטיים.</p> <p>תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון מפלס כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניות, שבילים ורחבות, תוואי ומפלסים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכי יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.</p> <p>יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובה וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק. פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב יאושרו ע"י הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.</p> <p>על בקשות להיתרי בניה באזור מגורים להכיל תכנון במלוא היקף זכויות הבניה מבחינת מס יחידות הדיור המותרות במגרש, עליהן לפרט את אופן מימושם של לפחות שני שליש מסך כל אחוזי הבניה המותרים ולהציג באופן כללי (רעיון הבינוי) את צורת מימוש יתרת הזכויות בעתיד.</p> <p>לא יותרו מבני עזר אלא בתחום המבנה.</p> <p>לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.</p> <p>לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד אלא במתכונת שתבטיח את הסרתם ושילוב האדריכלי במבנה, או עפי העניו, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.</p>

4.1

מגורים א'

תכסית וגינון במגרש : בחזית המגרש תהיה כניסה אחת בלבד לחניה שרוחבה לא יעלה על 3.5 מ, מיקום הכניסה יקבע בתכנית הבינוי שתאושר כתנאי להיתר בניה.

בכל מגרש תידרש רצועת גינון ברוחב 1 מ לפחות בחזית הקדמית (בגבול עם הרחוב). בתחום המגרש יוקצו 2 מקומות חניה לכל יחד. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקוי הבניה.

קירות: קירות תומכים בגבול שבין כביש למגרשים שמעל הכביש יתוכננו בגובה שלא יעלה על 2.0 מ.

תמיכות בין מפלס החניה (מפלס הכביש) לבין מגרש שמתחת לה יתוכננו בגובה שלא יעלה על 4.5 מ. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה למספר תמיכות שהמרחק ביניהן יהיה 1.5 מ לפחות.

בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו תמיכות בגובה שלא יעלה על 3.0 מ. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה.

בכל מקרה השטח הנחוץ לביצוע תמיכות מגרש ביחס לשטח ציבורי כל שהוא יהיה ע"ח שטח המגרש הנתמך.

קיר גדר בנוי בחזית המגרש יהיה בגובה 0.5-1.5 מ ע"פ הדוגמא בנספח הנופי.

גדרות בין מגרשים יהיו מסוג שקוף (שבכה או רשת מולחמת מברזל) בגובה עד 1.5 מ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
5	(3)	(3)	(3)	(2)	4 (2)	13	6	3	40	100	10	90 (1)	450	213	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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 90% לפי תכנית ג/18573 + 50 מ"ר.
- (2) ובנוסף עוד קומת עמודים מפולשת שחלק ממנה בנוי.
- (3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה. מפלס הכניסה לבנין יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:</p> <ul style="list-style-type: none"> * במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת). * במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה (או קומת עמודים מפולשת) הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות שמתחתיה לבין קומות שמעליה * בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים: דרכי הגישה, פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה. מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות. * לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים. * לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים. * לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד אלא במתכונת שתבטיח את הסרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפי העניו, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. * בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר. 	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> * כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית. * במידת האפשר ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש. * תמיכות (קירות, מסלעות וכר) בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה. * בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבוצעו התמיכות כמתואר בסעיף 4.2.3 לעיל. במקרה של מסלעות ושפכי עפר יש לשקם את התמיכה בנטיעות שיכללו עצים ושיחים רב שנתיים המתאימים לאופי הצמחיה הגלילי ולתנאי מיעוט בהשקיה. 	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח סביבתי</p> <p>הנחיות כלליות לעבודות פיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על-ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מנימלית בקיים. 2. יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה עם לצמצם מצבים של עודפי חפירה. 	<p>6.3</p>

	<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>3. אין לערום עודפי. עפר מחוץ לקו הכחול של התכנית. 4. יוזם התכנית יחדש את הצמחייה הטבעית באזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או עג מדרונות מילוי חדשים, לפי תכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. 5. שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח; יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודת גמר עבודה. עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף/ אדמה גננית בעובי של 20 סמ לפחות. 6. עקירה והעתקת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית בתאום עם קקל (או רשות שמורות הטבע) ולאחר אישור מראש. 7. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלו יבוצעו 8. בזהירות מרבית, תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור.</p>	
	<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<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> <p>איכות הסביבה</p> <p>1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 3. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים עי היחידה הסביבתית. 4. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל 1970. 5. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו עי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. 6. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 7. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית במום שעב ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>חשמל</p> <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. 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.</p>	<p>6.6</p>



6.6	חשמל
	<p>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:</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' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי 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 יכלול 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>
6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. 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.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס</p>

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>

6.8	ניהול מי נגר
	<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>15% 30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז נחל חילוון ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן אות שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>

6.9	סטיה ניכרת
	<p>כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנון התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>

6.10	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>

6.11	קולטי שמש על הגג
	<p>1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>2. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים.</p> <p>3. יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>4. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>

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

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13