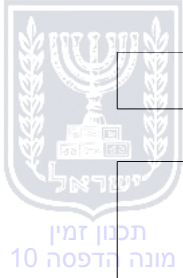


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-1025162

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בנייה-עראבה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בניה-עראבה.

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. שינוי בקווי בניה לפי המסומן בתשריט.
3. קביעת גודל מגרש מנימלי.
4. שינוי בתכנית קרקע.
5. קביעת גישה למגרשים.
6. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בנייה-עראבה		

מספר התכנית	262-1025162
-------------	-------------

שטח התכנית	35.610 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

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

232145 קואורדינאטה X

749559 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום מזרח לעיר עראבה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה אלחאנוק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21183	מוסדר	חלק	31, 33, 46, 54	36, 43, 105

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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
22/08/2012		6050	6463	התכנית מחליפה את כל המסמכים שלה מלבד נספח הביוב. התכנית כפופה לנספח הביוב של תכנית ג/10598	שינוי	ג/ 10598
04/08/2020		7785	9022	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית -262 0575738 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	262-0575738
03/09/2015		8575	7109	תכנית זו מחליפה החלפה גורפת את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ מק/ 10598/ 49 /12 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בכר יאסין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בכר יאסין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון והקצאה	14: 31 27/02/2023	פתחי חוגייראת	27/02/2023	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח הקצאה וטבלאות איזון	14: 32 27/02/2023	פתחי חוגייראת	27/02/2023	10		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט חלוקה	16: 46 23/02/2023	בכר יאסין	23/02/2023	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	נספח עצים בוגרים	16: 06 25/05/2022	בכר יאסין	25/05/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	19: 16 11/06/2022	תמים יאסין	11/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	19: 04 24/05/2022	בכר יאסין	24/05/2022	1	1: 500	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית עראבה	עראבה			04-8789668	04-8789668	haifa1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עראבה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-8789668	04-8789668	haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: עראבה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	בכר יאסין	108141		עראבה	(1)		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פתחי חוג'יראת	1648		כפר מנדא	(2)		04-9863467	04-9863467	fathe5@walla.com
מהנדס אזרחי	מודד	בכר יאסין	1053		עראבה	עראבה		04-6741262	04-6741262	bakerya75@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	תמים יאסין	46005	יאסין תמים	עראבה	(3)		04-6745752	04-6746910	

(1) כתובת: עראבה.

(2) כתובת: ת.ד. 905.

(3) כתובת: ת.ד. 68.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בניה-עראבה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2. שינוי בקווי בניה לפי המסומן בתשריט.
3. קביעת גודל מגרש מנימלי.
4. שינוי בתכסית קרקע.
5. קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	300 - 312
דרך מאושרת	100 - 102, 106
דרך מוצעת	103 - 105, 107
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	200, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	302, 308 - 311
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים ב'	306

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,347	26.25
מגורים ב'	15,755	44.24
שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור	10,508	29.51
<b>סה"כ</b>	<b>35,610</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,440.17	20.89
דרך מוצעת	3,714.58	10.43
מגורים ב'	15,744.21	44.21
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,710.89	24.46
<b>סה"כ</b>	<b>35,609.85</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מבני מגורים, חנויות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גנו ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון וע"פ פרט שיקבע ע"י המתכנן.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תאי שטח מס' 301+312 לא יקבלו היתר בניה עד להכרעה הערכאות המוסמכות באשר למחלוקות הקנייניות.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאסיפות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, או משרדים לגופים רשמיים, מבני קשישים ומועדוני קשישים ותחנות טרנספרומציה קטנות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מגבלות בניה לגובה</b> א- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורניים. ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
(1)	(1)	(1)	15	5	50	125		5	120	350	312 - 300	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	4	20		30 (3)	220	100 (2)	20	100	1000	201 - 200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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 המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ההועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

- יהיה ניתן לאשר 15% מזכויות הבניה למגורים לשימוש מבני ציבור, תעסוקה ומסחר.

- קו בניין: יותרו הקמות פרגולות ומבנה עזר חד-קומתיים בקווי בניין אפס מ', שטח בנוי של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בניין אפס מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים, מי גשם מגג המבנה בקו בניין אפס ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה.

יותר קו בניין פחות מ-3.0 מ' במקומות שבהם סומן בתשריט כפחות מ-3.0 מ', כולל קונטור של מבנים קיימים המסומנים ברקע של התשריט. יותר קו בנין אפס מ' למרתף חניה ושטחי שירות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבנייה המותר בטבלה. יותר בניית בניינים צמודים בקו בנין אפס מ'.

ניתן לתכנן יותר מבניין אחד במגרש ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יחרגו מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

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

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) ישמש לחניון, מתקנים טכניים ואחסנה.

(3) 50 אחוז בקומות מרתף..

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי בניה:</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.</p> <p>ב. חזות בניינים ופיתוח מגרש:</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, סיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.</p> <p>ג. במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בנין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:</p> <p>1. פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ' מגבול המגרש.</p> <p>2. אסור פתיחת פתחים בקו בנין צידי ואחורי אפס מ'.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>מס' המבנים במגרש / חלקה יהיה כדלקמן:</p> <p>מגרש בשטח עד 400 מ"ר מבנה אחד 1</p> <p>מגרש בשטח עד 500 מ"ר 2 מבנים</p> <p>מגרש בשטח עד 800 מ"ר 3 מבנים</p> <p>מגרש בשטח עד 1100 מ"ר 4 מבנים</p> <p>ממגרש בשטח עד 1500 מ"ר 5 מבנים</p> <p>מגרש בשטח עד 2000 מ"ר 6 מבנים</p> <p>מגרש בשטח עד 2500 מ"ר 7 מבנים</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>לא יבנה בנין בחלקה בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים הרשומה בתשריט, כמו כן תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.</p> <p>דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.</p> <p>הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשים חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק.</p> <p>לא ינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאשור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים.</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.5	<b>חניה</b>																									
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>ב. במקרה של חניה על גבול המגרש הניקוז מגג החניה יהיה לכיוון בעל המגרש והחניה.</p>																									
6.6	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>																									
	<p>חלוקת מגרשים מעל ל- 700 מ"ר תהיה ע"י אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5.</p>																									
6.7	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <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>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <table border="1" data-bbox="223 1254 1260 1814"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">מצופה</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>ד. 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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>	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	5.0 מ'	מצופה		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי 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'	כבלי חשמל מתח נמוך	5.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	ארון רשת	1.0 מ'	שנאי על עמוד	3.0 מ'	
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	5.0 מ'																									
מצופה																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי 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'																									
כבלי חשמל מתח נמוך	5.0 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל																									
ארון רשת	1.0 מ'																									
שנאי על עמוד	3.0 מ'																									

חשמל	6.7
	<p>המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>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>

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תנאי לתחילת עבודת פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודת חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-FI ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב. הועדה המקומית לתכנון ובניה תוודע, בטרם תתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.</p> <p>ב. לאינתנו היתרי בנייה לבתים חדשים על פי תכנית זו-ג/10598, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב המתוארות בסעיף א דלעיל (שדרוג מאספים AD-FI ו-F-B).</p> <p>ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית זו ג/10598, תוודע הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים לשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפיתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.</p> <p>ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב. אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית - ג/10598, יהיה בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>אשפה:</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>

ניהול מי נגר	6.9
	<p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים</p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ב.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ג.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<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>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה. דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות. הוועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים ממסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק. תנאי למתן היתר בניה עבור המגרשים שנדרש בהם איחוד עם המגרש השכן שמחוץ לקו הכחול של התכנית הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.</p>	



<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאשור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים. תאי שטח מס' 301+312 לא יקבלו היתר בניה עד להכרעה הערכאות המוסמכות באשר למחלוקות הקנייניות.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה, ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בפועל בכל נגרש רלוונטי.</p>	
<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.17</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור" "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה. יחולו ההוראות כפי שנקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ בקבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ / קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס' ____ . ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד יערות.</p>	
<p align="center"><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p align="center"><b>6.18</b></p>
<p>א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סלילה בפועל של מעגל תנועה דו נתיבי בצומת 805. ב. תנאי למתן היתרי בניה הכנת נספחי ניקוז וניהול מי נגר עלי.</p>	
<p align="center"><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>א. עיצוב ואיכות בניה: יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראם החיצוניים של הבניינים, וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. בתכנית מתחמית של איחוד וחלוקה, הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני. ב. פיתוח השטחים מסביב למבנה: הועדה המקומית תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה לפחות 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש. ג. תעודת גמר: לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון תעודת גמר למבנה עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף השלמת המבנה עצמו והתנאים המצויינים על גבי היתר הבניה. ד. זכות שימוש ביעוד חקלאי: אין בתכנית זו כדי לפגוע בזכות לשימוש ביעוד חקלאי של המקרקעין נשוא התכנית עד לשלב בו תאושרנה תכניות איחוד וחלוקה לכל מתחמי התכנית ביחד ובמקביל. ה. גבולות הדרכים:</p>	

<b>6.19</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
	הגבולות המדויקים של הדרכים והשטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית יקבעו במסגרת תכניות איחוד וחלוקה שיאושרו מכוחה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

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

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

<b>זמן משוער לביצוע התכנית הינו מיידי</b>
---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10