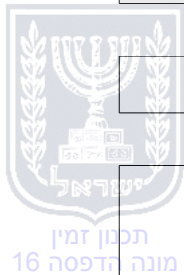


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0839860

איחוד וחלוקה ללא בסכמת בעלים, גוש 22515 חלקה 5 ו 6 - כפר מצר



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

איחוד וחלוקה מגרשים ו הצעת דרך מוצעת למגרש מס' 103



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא בסכמת בעלים, גוש 22515 חלקה 5 ו-6 כפר מצר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

251-0839860 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 3.481 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3)

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 הגליל המזרחי

239835 קואורדינאטה X

727626 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצד הדרומי ליישוב כפר מצר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוסתן אל מארג'י - חלק מתחום הרשות: כפר מצר

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22515	מוסדר	חלק	5-6	

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
13/10/2016		141	7361	תכנית זו מחליפה למחליפה תשריט והוראות תכנית ג/ 15880 וכפופה לנספחים הרלוונטיים.	שינוי	15880 ג/
09/04/1981		1343	2702	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית ג/ 2406	החלפה	2406 ג/
17/05/2020		5962	8864	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה של תכנית 251-0506394	החלפה	251-0506394



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			וליד מסאלחה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		וליד מסאלחה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות איזון	12: 33 23/05/2023	מוחסן זחאלקה	23/03/2022	28		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	13: 54 29/01/2023	פאתק שיבלי	29/01/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 01 07/02/2021	תאמר זועבי	07/02/2021	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
	פרטי	נורה מסאדי (1)			כפר מצר		1 א	04-6702471	04-6702471	
	פרטי	עבד אלסלאם מסאדי (1)			כפר מצר		1 א	04-6702471	04-6702471	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מצר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נורה מסאדי			כפר מצר		1 א	04-6702471	04-6702471	
פרטי	עבד אלסלאם מסאדי			כפר מצר		1 א	04-6702471	04-6702471	

(1) כתובת: כפר מצר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאמר זועבי		תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729		tamer.zuabi@gmail.com
	עורך ראשי	וליד מסאלחה	1035		דבוריה		1 א	04-6702471	04-6702471	wmasalha@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1425		כפר קרע	כפר קרע	474 א	04-6355005	04-6355005	zahalkamohsen@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי		נגאר את שיבלי הנדסה בע"מ	דבוריה	דבוריה	1	04-6702408		sh.nj2017@gmail.com

(1) כתובת: כפר דבוריה ת.ד. 141.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ב. הארכת דרך.
- ג. קביעת הוראות הריסה והרחבת שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	103 - 101
שטח ציבורי פתוח	11, 10
דרך מאושרת	1
דרך משולבת	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	103
להריסה	שטח ציבורי פתוח	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	103 - 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	552	15.86
דרך משולבת	135	3.88
מגורים	2,650	76.13
שצ"פ	143.8	4.13
סה"כ	3,480.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	552.15	15.86
דרך משולבת	198.75	5.71
מגורים ב'	2,558.11	73.47
שטח ציבורי פתוח	172.65	4.96
סה"כ	3,481.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מועדונים פרטיים, חנייה לרכב. לא תותר הקמת מבני לגידול בעלי חיים באזור המגורים. 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 מותנית בהקצאת מקומות חנייה למסחר כנדרש בתקנות, ובנפרד ממקומות החנייה הנדרשים עבור יחיד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת מחסנים וחנויות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית.</p> <p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>א. הוראות לעסקי מסחר ושירותים, תנאי למתן היתר בניה לעסקי מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות התכנית בתנאי איכות הסביבה כמפורט להלן.</p> <p>ב. הוראות ודיני איכות הסביבה בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעת רצון המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מסמך סביבתי: הוועדה 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 מפגים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>ד. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימושי קרקע):</p> <p>1. ד. חומרים רעילים ומסוכנים, האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, יעשו בהתאם לכל דין ו/ או הוראה של רשות מוסמכת.</p> <p>לא יותר אחסון של חמ"ס חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר.</p> <p>2. ד. רעש, בכל מקרה של מבנה שבו צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל בס"ק ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות.</p> <p>3. ד. זיהום 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 סוגייה זו, ומציג פתרון ונוהלי פעילות, שיבטיחו עמידה בערכים של 80% מהתקנים ע"פ חוק</p>
4.1.2	הוראות
א	חלוקה ו/ או רישום תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית כנדרש בתקנות איחוד וחלוקה.
ב	עיצוב אדריכלי יהיה זה בסמכותה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי

4.1	מגורים ב'
	<p>הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים. לפחות בחזית הפונה אל הדרך המבנה יהיה שימוש באבן טבעית ו/או ביצוע קשתות ופרגולות. יש להקפיד על החזית החמישית (גגות) כך שיהיו חלק מהעיצוב החזותי של המבנים.</p>
ג	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש. מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ-30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מתקני אשפה - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המכלים.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מגרשים משופעים - בשטחים בהם שיפוע המדרון עולה על 20%, תכלול הבקשה להיתר פתרונות לייצוב המדרונות כדוגמת מסלעות או קירות תומכים מדורגים כשגובה כל מדרגה לא יעלה על 3 מטר. כל זאת לשביעות רצון מהנדס הוועדה ומהנדס הרשות המקומית.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</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' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם. בכל גדר יש לפרט גם את סימון הכניסה הראשית למגרש וגם את המיקום למתקני האשפה ומיקום הפילר לחיבור החשמל ומדי המים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p>
	<p>שטח ציבורי פתוח - גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים וספורט. תותר הקמתם של מקלטים ציבוריים, מבנים למתקני תשתית, ובתנאי שסה"כ שטחם הבנוי לא יעלה על 15% משטחו של שצ"פ נתון.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליים ותת קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.</p>

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל, העברת קווי תשתית עליונים ותת-קרקעיים, תעלות ניקוז, נטיעות, איי תנועה, פסי הרעדה/האטה מדרכות, קירות תמך, גשרים, מעברי מים ורשת תאורה.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	101 - 102	400	120	6	166	50	4	14 (2)	4	4	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	103	400	120	6	166	50	4	14 (2)	4	4	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		500	15		15	15		4 (2)		1	3	5	4	

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:

- במגרשים ששטחן לא קטן מ- 600 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 מבנים במרווח מזערי של 4 מ' בין המבנים.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת אליו, ובתנאי שסה"כ אחוזי בנייה לא ישתנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרתפים - מרתפים לאחסנה עבור דיירי אותו בית, לא יכללו במניין הקומות ובתנאי שגובהם לא יעלה על 2.20 מ', אך שטחם ייחשב בסה"כ אחוזי בנייה..
- (2) גובה מרבי של המבנים - יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד לרומו המרבי של הבניין..
- (3) או 0 בהסכמת שכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, ובתנאי שלא יהיו פתחים בקיר משותף.
- (4) .



6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</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.</p>																								
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>																								
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																								
<p>6.3</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.</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 יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ארון רשת 1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">שנאי על עמוד 3 מ'</td> <td></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. 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 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</p>	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 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 0.5 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת 1 מ'		שנאי על עמוד 3 מ'	
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 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 0.5 מ'																									
כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת 1 מ'																									
שנאי על עמוד 3 מ'																									



6.3	חשמל
	<p>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>
6.4	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>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת המים יתבצע בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטחים בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ב. פיתוח ובניה משמרי נגר: שטחי הפיתוח השונים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 2. במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בנייני או ריצוף למטרות חלחול. 3. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב. 4. פיתוח משמר נגר של השטחים הציבוריים. 5. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופחי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. <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>
6.5	פסולת בניין
	<p>א. 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסות או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).

פסולת בניין	6.5
<p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המסודר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה :</p> <p>היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>מבנה גדול - כל אחד מאלה :</p> <p>1. בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>2. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה- בחישוב לפי נוסחה נהוג - על 250 טון.</p> <p>3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ-500 מ"ר.</p> <p>ג. חציבה ומילוי :</p> <p>הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון :</p> <p>* יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>* מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>* מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ואחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר :</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



פיקוד העורף	6.6
<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>	

הריסות ופינויים	6.7
<p>המבנים המסומנים להריסה בתשריט מיועדים להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

מיד עם אישור התכנית
