

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1047075

הקטנת קווי בניין - גוש 17114 - חלקה 18 סולם



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הקטנת קווי בניין לצורך הסדרת ביית קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קווי בניין - גוש 17114- חלקה 18 סולם
מספר התכנית	מספר התכנית	251-1047075
שטח התכנית	שטח התכנית	0.936 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
	קואורדינאטה X	231387
	קואורדינאטה Y	723389

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בוסתן אל מארג'י - חלק מתחום הרשות: סולם

נפה

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
17114	מוסדר	חלק		18

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/05/2003		2193	5177	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט תכנית ג/ 11752 , וכפופה לנספחים הרלוונטים.	שינוי	11752 ג/
18/04/2017		5120	7485	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט תכנית ג/ 15881 , וכפופה לנספחים הרלוונטים.	שינוי	15881 ג/



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	מצב מאושר	13: 58 21/02/2022	תאמר זועבי	21/02/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	עבד אלעזיז זועבי (1)			סולם		ג	04-6702471	04-6702471	wmasalha@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר סולם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלעזיז זועבי			סולם	(1)	ג	04-6702471	04-6702471	wmasalha@gmail.com

(1) כתובת: כפר סולם.

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
מודד מוסמך	עורך ראשי	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	(1)	ג	04-6702471	04-6702471	wmasalha@gmail.com

(1) כתובת: כפר דבוריה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

הסדרת בנייה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	936	100
סה"כ	936	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	936.26	100
סה"כ	936.26	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים, חנייה לרכב. מסחר קמעונאי באזורי מגורים א' ו-ב' - יותר 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 יח"ד במגרש. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת, כולל הפרדה במתקני אצירה לפסולת מחסנים וחניות. בכל מגרש יוצבו מתקן אצירה לפסולת, בהתאם להנחיות המועצה האזורית. היתר הבניה לשימוש מסחרי יעמוד בהנחיות הסביבתיות בסעיף 3.3 ב' 2 ס"ק 7 להלן.</p>
4.1.2	הוראות



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)	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת						
						אחורי	קדמי	ציד	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3 (4)	3 (3)	3 (3)	4	13 (2)	6	50	138 (1)	30	108	400	מגורים	מגורים ב'

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:

- באזור מגורים קו בנין צידי 3 מ' כפי שמופיע בטבלה, או אפס בהסכמת השכן, או כאשר קיים מבנה שכן על הגבול, בתנאי שלא יהיו פתחים בקיר המשותף.
- תותר חניה בקו בנין אפס צידי או אחורי, בהתאם למפורט בסעי' 6.2.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- במגרשים הגדולים מ-600 מ"ר תותר הקמת שני מבנים, בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הועדה המקומית לתכנון ובניה תהיה רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא ישתנה..
- בגגות רעפים תותר תוספת של 2.5 מ' לגבה הבניין..
- או כמסומן בתשריט.
- כאשר קו בנין צידי אפס בצד אחד, חייב להיות לפחות 3 מ' בציודו השני..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>ב. 1 הנחיות בינוי</p> <p>1. עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי 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> <p>2. גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן בגובה מעל 1.2 מ' מגובה 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> <p>3. פיתוח השטחים מסביב למבנים - 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.</p> <p>4. מפלס הכניסה של המבנה העיקרי לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.</p> <p>5. שימור מבנים היסטוריים - יש לשמר ככל הניתן את המבנים ההיסטוריים שבאזור מגורים ב'. כמו כן, לשקם את הסמטאות והתשתיות הקיימות ולהוסיף מערכת תשתיות חדשה שתבוצע תוך פגיעה מינימאלית באזור. יש לרצף את הסמטאות באבן מסורתית מסותתת ומנוסרת ולחפות את קירות המבנים באבן מסורתית או טיח צבעוני.</p> <p>6. פיתוח נופי - יעשה מאמץ לשמור ולשמר את כל העצים העתיקים בתחום הישוב. פיתוח המצריך כריתה או העתקה של עצים בוגרים, או פיתוח בקרבה של יותר מ-4 מ' לעץ בוגר תעשה בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>7. 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> <p>8. 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> <p>9. הועדה המקומית לתו"ב תנפיק היתרים רק לבקשות שנערכו ע"י אדריכל או הנדסאי אדריכלות רשומים.</p> <p>10. לא תותר הקמת מבנים לגידול בעלי חיים באזורי המגורים.</p> <p>11. תכנית זו אינה מבטלת היתרי בניה למבנים חקלאיים שניתנו ערב אישורה. עם פינוי מבנים אלו, תנאי להיתר בניה למגורים יהיה קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לעניין הצורך בהכנת סקר קרקע היסטורי לבדיקת זיהום הקרקע.</p>
6.2	עתיקות
	<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>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>



6.2 עתיקות	6.2
<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>	



6.3 חניה	6.3
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תותר חנייה מקורה על מרווח בניה 0 (אפס) ובתנאי שגובה המבנה לא יעלה על 3.0 מ' כאשר הגג עשוי רעפי חרס, 2.5 מ' כאשר הגג עשוי משטח בטון. תנאי להקמת חניה בקו בניין אפס צידי או אחורי הסכמת השכן הגובל, והסדרת הניקוז לכיוון המגרש של המבקש.</p>	

6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>7. הנחיות סביבתיות</p> <p>א. הוראות לעסקי מלאכה, מסחר, ושירותים - תנאי למתן היתר בניה לעסקי מלאכה, מסחר ושירותים על פי תכנית זו, הינו עמידה בהוראות תקנון זה לענין איכות הסביבה.</p> <p>ב. הוראות ודיני איכות הסביבה - בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על הדרישות התכנוניות, וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה, לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מסמך סביבתי - הועדה 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 מפגעים סביבתיים או חזותיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.</p> <p>ד. פריסת שטחי תעסוקה - תנאי למתן היתר בניה - לצרכי עסקי מסחר מלאכה ושירותים אלה, הינו עמידה בתנאי איכות סביבה כמפורט לעיל (סעיף א', ב') ובמגבלות החניה ע"פ הקריטריונים בחוק התכנון והבניה ו/ או ע"י נציגי המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ה. עמידה בתנאים סביבתיים (כל שימוש קרקע):</p> <p>1. ניקוז ותיעול - הסדרת פתרון ניקוז עד לנקודת השתלבות במערכת הניקוז הטבעי, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. ביוב - הזרמה וטיפול בשפכים באמצעות מתקן ביוב מרכזי, ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. קדם לטיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים, העומדים ב-80% לכל היותר, מהערכים ("ערכי זיהום") הנקובים בחוק שפכי תעשייה. במקרים אלה יבוצע קדם טיפול בתחום המגרש של העסק (או כל שימוש אחר) ולא מחוצה לו, וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית, תוך הבטחת עמידה בערכים הנ"ל באופן קבוע (ללא חריגות).</p> <p>האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזליים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.</p>	



איכות הסביבה	6.4
<p>3פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מתקני אצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים, או במקומות ובמתקנים שיקבעו במערך איסוף אזורי, שתקבע המועצה האזורית, ויובטח שסילוק הפסולת יעשה לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.</p> <p>מחלקת הנדסה ו/או תברואה במועצה אזורית בוסתן אל מארג', תקבע את התנאים לאצירה ופינוי הפסולת במהלך הבניה, הקצאת השטח והתשתיות למשטחי הצבת מתקני האצירה, והדרישות לסוג מתקני האצירה שיוצבו כתנאי לקבלת טופס איכלוס המבנה.</p> <p>פסולת רעילה - בכל כמות, תסולק באחריות בעל העסק לאתר הפסולת ברמת חובב.</p> <p>4חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת סיכון סביבתי ו/או בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסכמת.</p> <p>בכל מקרה של מבנה שבו יאוחסנו חומרים רעילים ומסוכנים, מעבר לכמות המקובלת במשק בית לשימוש סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל) המפרט סוגיה זו, ומציג הנחיות ונהלי בטיחות.</p> <p>5רעש - כל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי, ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>בכל מקרה של מבנה שבו צפויים מפלסי רעש, מעבר לרמות המקובלות במשק בית באופן סביר, יוכן מסמך סביבתי (כמוזכר לעיל - סעיף ג') המפרט סוגייה זו, ומציג פתרון אקוסטי ונוהלי פעילות.</p> <p>6זיהום 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>	



חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	



חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן התר 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"> 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>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>	

חשמל	6.6
<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>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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.</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 ייכלל 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 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	6.7
<p>ביוב:</p> <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>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	

6.7	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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. מתקני אשפה - הועדה המקומית תספק למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות בזלת בגובה המכלים.</p>



6.8	ניהול מי נגר
	<p>ניקוז: 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. ב. פיתוח ובניה משמרי נגר: שטחי הפיתוח השונים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן: 1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 3. הקטנת הנגר העילי והגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום, מרבית מי הגשמים יספגו בחצרות הבתים ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. במגרשי המגורים, לפחות 20% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בינוי או ריצוף למטרות חלחול. 5. הכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 6. הפרדת מפלסים בין שטחי החדרה למכסי שוחות הביוב.</p>



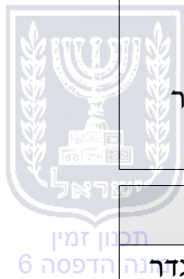
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית" 2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>



<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.11 פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>. עודפי עפר :</p> <p>6.1 לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>6.1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>6.1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).</p> <p>6.1.3 בבדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>6.2 חובת גריסה - היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך 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 נהוגה - על 250 טון.</p> <p>3. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.</p> <p>6.3 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 שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4 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>	



<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה 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 הועדה 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. מונה הדפסה 6</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</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>פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</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 - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.15</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.17</p>
<p>10. תנאים לביצוע התוכנית - תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.18</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	



6.18	חומרי חפירה ומילוי
<p>התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 5. חציבה ומילוי: א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ג. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

6.19	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
<p>א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . ב. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

6.20	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
-------------	---

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו מידי