

דברי הסבר לתכנית

מיקום התכנית הינו מצידו הדרומי של כביש מספר 909 מדרום לקיבוץ דן. מכוורת קיבוץ דן היא מהגדולות בארץ ונמצאת דרומית לדרך איזורית מספר 909, בסמוך לבית העלמין של קיבוץ דן. מטרת התכנית הינה להסדיר את השטח הקיים לענף המדגה ובסמוך לו להוסיף שטח לטובת מכוורת הקיימת היום בתחום המגורים ביישוב, שתורחק מהתושבים ככל שניתן. כמו כן, מוצעת דרך פרטית בשטח חקלאי ע"מ לאפשר גישה למכוורת ולמדגה מדרך סטטוטורית מספר 76 בתכנית גע/מק/079 המאושרת. בתא שטח 301 זכויות הבניה המבוקשות הן למבנה המכוורת. בתא שטח 661 זכויות הבניה המבוקשות הן למבני שרות הנדרשים להפעלת המדגה. בתא שטח 663 קיימות 2 אנטנות סלולריות בהיתר - 32 מ"ר מבני שרות. בתא שטח 664 תישמר זיקת הנאה למעבר לשטח שיעודו מבני משק מדרך מספר 76 בתכנית גע/מק/079 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	שטח התכנית	1.2
סוג התכנית	סוג התכנית	1.4
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	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
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	כן

דן מדגה ומכוורת- ג/22723

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

253-0282442

מספר התכנית

49.182 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

קואורדינאטה X 261750

קואורדינאטה Y 793400

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לדרך איזורית מספר 909, סמוך לבית העלמין של קיבוץ דן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: דן

נפה צפת

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
13234	מוסדר	חלק		12-13, 15-17

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 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	אישור הקלה בקו בנין מציר דרך אזורית מס' 909 במקום 80 מ' ל-25 מ' מציר הדרך לתא שטח 661 ו-50 מטר לתא שטח 662.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 /11 / ב
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	אישור הקלה לפי סעיף 6.1.3 בתמ"א 1/35 לאי צמידות דופן.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
07/06/1984	2611	3060	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 4523 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/ 4523

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		10	18/01/2018	רני פישר	22/01/2018	נספח ניקוז- הוראות	לא
סביבה ונוף	מנחה		22	20/12/2017	ערן געש	25/12/2017	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה		23	03/09/2018	ערן געש	03/09/2018	נספח נופי סביבתי	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	22/01/2018	אבישי טאוב	22/01/2018	נספח בינוי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	18/01/2018	רני פישר	22/01/2018	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	17/08/2017	אבישי טאוב	17/08/2017	מצב מאושר	לא

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			קיבוץ דן	דן	(1)		04-6953808	04-6953999	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ דן ד.ג. גליל עליון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין 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	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592	058373788	יעד	(1)		04-9909581	04-9909933	gash@netvision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רני פישר	36364	רני פישר יעוץ הנדסי בע"מ	גבעת אלה	(2)		04-6514258	04-6514331	rfischer@netvision.net.il
	מודד	גימיל רבאח	988		מגידל שמש	(3)		04-6983960	04-6983960	eagleeye@zahav.net.il

(1) כתובת: מושב יעד ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת: אילון 2 גבעת אלה 23800.

(1) כתובת: מושב יעד ד.נ. משגב 20155.

(3) כתובת: ת.ד. 1012 מגידל שמש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 השטח הקיים לענף המדגה והקמת מכוררת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי ליעוד מבני משק ולדרך.

2. הקלה בקו בנין מדרך איזורית מספר 909 ל- 25 מטרים מציר הדרך לתא שטח 661 ו-50 מטרים לתא שטח 662.

3. הנחיות לשיקום נופי ומזעור השפעת הבינוי על הסביבה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	830
מבני משק	301
קרקע חקלאית	661 - 664

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	661
להריסה	דרך מאושרת	820
להריסה	קרקע חקלאית	661
מבנה להריסה	דרך מאושרת	820
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	661
ציר	דרך מאושרת	820

תכנון זמין
מונה הדפסה 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	דרך מוצעת	830
תחום השפעה	קרקע חקלאית	664 , 663 , 661

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,000	18.37
קרקע חקלאית	40,000	81.63
סה"כ	49,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,092.37	18.52
דרך מוצעת	6,811.11	13.87
מבני משק	4,043.6	8.24
קרקע חקלאית	29,151.33	59.37
סה"כ	49,098.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	תא שטח 301 ישמש למבנה מכורות לרדיה, ריכוז וטיפול בכורות, אחסנה, קירור ואריזה למשלוח, מחסנים לכורות וציוד נלווה, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא יותרו כל מבנים זמניים, כולל מכולות, בצמוד למבנה מכון הרדיה הראשי ולא תותר אחסנת כורות בשטח הפתוח. לא תותר התקנת מתקנים על גגות המבנים, למעט מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	1. מדגה- תא שטח 661 ישמש למדגה על מתקניו- בריכות לגידול דגים והמתקנים הנדרשים להפעלת המדגה כגון מתקני האכלה, סילוסים, מבני עזר, מתקנים הנדסיים, מחסנים, קירור ושינוע, מתקנים לאנרגיה מתחדשת. כמו כן, תותר הקמת רשתות צל מעל הבריכות ע"פ תוכנית למבנים חקלאיים של מחוז צפון- ג/21904 והנחיות משרד החקלאות להצללה. 2. מכורות - תאי שטח 662 ו- 663 ישמשו לשטחים חקלאיים עבור שימוש המכורות . 3. אנטנות - בתא שטח 663 יותרו אנטנות סולריות בהתאם להוראות תמ"א 36 על שינוייה. 4. בתא שטח 664 יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל למכורות שבתא שטח 301.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. תפעול בריכות הדגים וכל הכרוך בכך יותר בכפוף להנחיות והרשאות רשות המים. 2. היתרי בניה - בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת-רשות המים. 3. בתא שטח 663 בתחום ההשפעה של נחל שיאון לא יותר בינוי חדש בנוסף לקיים. כל פיתוח בתחום השפעת הנחל יותנה באישור רשות הניקוז. 4. לא תותר התקנת מתקנים על גגות המבנים, למעט מתקנים לאנרגיה מתחדשת. מתקנים לאנרגיה מתחדשת יותר על גגות מבנים בלבד. 5. יאסר כל חיבור מתאי שטח 661 ו- 662 לדרך איזורית מספר 909.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ויותר הנחת מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

דרך מאושרת	4.3
<p>דרך 909 אינה קיימת בפועל, אך מאושרת בתכנית ג/4523. בתחום הדרך קיימים מזה שנים רבות מתקנים ובריכות עפר שסומנו להריסה ויהרסו בעת ביצוע הדרך בפועל.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט המפורט בסעיף 4.3.1 שלעיל.</p> <p>יאסר כל חיבור מדרך אזורית מספר 909 לתאי שטח 661 ו-662.</p>	
דרך מוצעת	4.4
שימושים	4.4.1
מעבר כלי רכב והולכי רגל, הנחת מתקני תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.	
הוראות	4.4.2
<p>זרכים</p> <p>א</p> <p>הדרך המוצעת תשמש גישה לשטח שייעודו מדגה ומכורות.</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט המפורט בסעיף 4.4.1 שלעיל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	29.68	1200			1200	4043	מכוורת	301	מבני משק	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	50	750			100	650	23470	מדגה	661	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		32				32		663	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שרות בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

המלצות להוראות לשיקום נופי ולמזעור השפעות על הסביבה :

1. תכניות הפיתוח בשלב הגשת היתרי בנייה ילוו בתכניות פיתוח ושיקום מפורטות כולל התייחסות לחזות מבנים מוצעים עבור השתלבותם בנוף הסביבה אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.
2. יש להכין תכנית שיקום נופי הכוללת נטיעות עצים מקומיים לשילוב המתחם בסביבתו.
3. במהלך ביצוע עבודות עפר יש להבטיח כי לא תהיה חריגה מגבולות אזור הביצוע. הקבלן יידרש להקפיד לא לשפוך חומר חפור ולא לחפור מחוץ לתחום הביצוע.
4. לפני תחילת העבודות יבוצע חישוב של פני השטח. הקרקע שתתקבל מהחישוב תישמר ותשולט לצרכי חיפוי הסוללות החיצוניות בסיום העבודות (עד 20 ס"מ עומק קרקע).
5. כל עודפי החפירה אם יהיו, יפוננו בתאום עם המועצה האזורית ורשות הטבע והגנים לאתר מאושר בלבד.

שיקום נופי ופיתוח

6. עבור מזעור נצפות האתר, לא יותר להשתמש בתשתיות בוהקות בחיפוי עליון של הדרך ומשטחי התפעול. ניתן להשתמש במצעי בזלת מצעי גיר בגוון חום או אספלט מקורצף.
7. כל חלקי הסוללות ומשטחים אשר אינם תפעוליים (דרכים ורחבות תפעול) יכוסו באדמה מקומית בעובי שכבה 20 ס"מ מינימום מאדמת חישוב עליונה.
8. מומלץ לאפשר גישה לצפרים לשטחי הברכות הפתוחות אשר יוכלו לצפות בעופות אשר האתר ימשוך. תמנע אפשרות למגע עם המים, בהתחשב בהנחיות בטיחות וגישה לאתר.
9. גידור האתר יהיה "שקוף" מגדר רשת.
10. צבע חיפוי של והמתקנים יהיה משתלב כדוגמת צבע הסביבה בעונת הקיץ. צבעים חומים, אפורים, ירוקים מוחלשים. לא יותר שימוש בגוונים בוהקים רוויים כולל לבן.
11. נטיעות יעשו בעצים מקומיים על פי תכנית שיקום נופי. העצים יושקו עד התבססות.



תשתיות

12. תשתיות אל האתר של חשמל מים וכד' יהיו תת קרקעיות. כיסוי השטח יוחזר למצב של קדמות העבודות.
13. תאורה מומלץ להימנע מתאורה, במידה ונדרשת תאורה על פי שיקולי בטחון ובטיחות. התאורה תהיה בתחום האתר ותופנה כלפי פנים, לא תהיה תאורה כלפי חוץ. תכנית תאורת חוץ (שלא בתוך המבנים) תתואם עם רשות הטבע והגנים.

6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 14159/0 "עין עזניה" י"פ: 4539 עמי 4112 מיום 03/07/1997 הינו/נמ אתר/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"יח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"יח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

	עתיקות	6.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
	חניה	6.3
	<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>	
	חלוקה ו/ או רישום	6.4
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.</p>	
	חשמל	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור 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 התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	

6.5	חשמל
	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית 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 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.6	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים - תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תכנית ביוב לאישור מהנדס הועדה המקומית מאושרת ע"י תחום כנרת-רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית - תחום כנרת-רשות המים.</p> <p>תברואה - 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>
6.7	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.8	<p>ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח 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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>



6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי-ת"י 413.
6.10	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
6.11	סטיה ניכרת
	כל שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת.
6.12	פיקוד העורף
	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.
6.13	פיתוח תשתית
	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 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית. ד. עבודות העפר תהיינה מצומצמות ככל הניתן, תשתיות כגון מים ביוב וחשמל יהיו בסמיכות לריכוז המבנים.
6.14	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	תוגש תכנית ניקוז מפורטת לאישור רשות ניקוז כנרת שתקבע את מפלסי הבינוי ביחס למפלסי ההצפה של נחל שיאון
6.16	חומרי חפירה ומילוי
	1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:



<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 מבנים קיימים</p> <p>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. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו למעט מבנים הנמצאים בתחום הדרך האזורית העתידה והם יהרסו בעת סלילתה</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית</p>	<p>6.20</p>

6.20

הריסות ופינויים

- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו למעט מבנים הנמצאים בתחום הדרך האזורית העתידה והם יהרסו בעת סלילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40