

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0594150

הסדרת תחנת הסעה וקירוי תחנת תדלוק



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
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

תחנת ההסעה קיימת על גבי מגרש 159 בלהבות הבשן, התכנית שחלה על המגרש היינה ג/18865, נדרש שינוי קווי בניין במגרש לצורך הסדרת תחנת ההסעה.

קירוי תחנת התדלוק קיים על גבי מגרש 320/3 בלהבות הבשן, התכנית שחלה על המגרש היינה ג/18865, נדרש שינוי קווי בניין במגרש לצורך הסדרת קירוי תחנת התדלוק.

בהתאם לסעיף א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הסדרת תחנת הסעה וקירוי תחנת תדלוק

253-0594150

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

5,642 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 הגליל העליון

260733 קואורדינאטה X

782933 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כביש הכניסה לקיבוץ להבות הבשן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: להבות הבשן

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ להבות הבשן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13299    | מוסדר   | חלק           |                     | 2, 6, 11-12       |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 18865 /ג    | 320/3, 159       |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 03/10/2002 | 134                     | 5117               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11549 ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/ 11549          |
| 11/03/2014 | 4333                    | 6768               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18865 ממשיכות לחול. | שינוי   | ג/ 18865          |

### הערה לטבלה:

גע/תש/0141 סוג יחס: שינוי הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתשריט זה וכל יתר הוראות גע/תש/0141 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | ליאת קליין |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | ליאת קליין |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 15: 49 06/12/2018 | ליאת קליין | 16/08/2018  |                     | 1: 500   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב          | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----|----|---------------|---------------------|---------------|------|-----|-------|-----|--------------------------|
| מנהל<br>עיסקי  | אחר |    |               | קיבוץ להבות<br>הבשן | להבות<br>הבשן | (1)  |     |       |     | merakez@kblehavot.org.il |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: מגיש התכנית - קיבוץ להבות הבשן, כתובת: תחנת הסעה ליד הכולבו, קירוי תחנת הדלק שליד המוסך.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם                               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב          | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                    |
|-------------|----------------------------------|---------------|---------------------|---------------|------|-----|-------|-----|--------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית, קיבוץ להבות<br>הבשן |               | קיבוץ להבות<br>הבשן | להבות<br>הבשן | (1)  |     |       |     | merakez@kblehavot.org.il |

(1) כתובת: תחנת הסעה ליד הכולבו, קירוי תחנת הדלק שליד המוסך.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור          | שם                      | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------|----------------|-------------------------|---------------|----------------------|---------------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בעלים |                | מנהל<br>מקרקעי<br>ישראל |               | מנהל מקרקעי<br>ישראל | נצרת<br>עילית | (1)  | 2   | 03-9533333 | 02-5456058 |                          |
| חוכר  | רשות<br>מקומית |                         |               | קיבוץ להבות<br>הבשן  | להבות<br>הבשן | (2)  |     |            |            | merakez@kblehavot.org.il |

(1) כתובת: מלון פלאזה.

(2) כתובת: תחנת הסעה ליד הכולבו, קירוי תחנת הדלק שליד המוסך.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב          | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | עורך ראשי | ליאת קליין |               | ליאת<br>אדריכלות        | שדה נחמיה     | שדה נחמיה |     | 0776260199 |            | adrichlot@g<br>mail.com  |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ראתב סבאג  | 772           | סבאג<br>מהנדסים<br>בע"מ | קרית<br>שמונה | (1)       | 1   | 04-6959844 | 04-6902818 | sabag@sabag<br>eng.co.il |

(1) כתובת : אזור תעשייה צפוני קריית שמונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 תחנת ההסעה של הקיבוץ והסדרת קירוי תחנת התדלוק.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לקווי בניין במרחק אפס מגבול מגרש, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
- שינוי גודל מגרש מינימלי, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 7.
- שינוי תכסית, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף קטן 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                        | תאי שטח |
|-----------------------------|---------|
| תעשייה                      | 3203    |
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 159     |

  

| סימון בתשריט | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------------------|----------------|
| מבנה להריסה  | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 159            |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                        | מ"ר      | אחוזים |
|-----------------------------|----------|--------|
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 2,121.37 | 37.60  |
| תעשייה                      | 3,520.73 | 62.40  |
| סה"כ                        | 5,642.1  | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|-----------|--------------|
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 2,121.37  | 37.60        |
| תעשייה                      | 3,520.73  | 62.40        |
| סה"כ                        | 5,642.1   | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעשיה  |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | <p>השטח הצבוע סגול בתשריט ישמש שטח לתעשיה ומלאכה ויחולו עליו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים:</p> <p>איכות הסביבה והבריאות.</p> <p>1. אזור התעשיה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.</p> <p>על המפעל הבודד בתחום התעשיה יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה -</p> <p>הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>3. תחום השפעת אזור התעשיה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.</p> <p>4. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשיה לסביבה בצורת שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטח חניה.</p> <p>5. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>6. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשיה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. הכשרה/ הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשיה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות   |
| 4.2   | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור  |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | <p>יותר להקים בנינים המיועדים עבור: משרדים, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, חדרי אוכל ומטבחים, אולמות אירועים, ספריות, מבני חינוך מועדונים, אולפנים, מרכזי תרבות, סדנאות לאומנים, עסקים קטנים כגון: גלריות, ביגוד, מקצועות חופשיים, מרכולית, שירותי הסעדה, בית סיעוד, מרפאה ומחסנים. בנוסף יותרו השימושים הבאים: שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.</p> <p>מותר יהיה להניח בתחום השטח: קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.</p> <p>ותור הקמות מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.</p>  |
| 4.2.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית לאפשר ניווד שטחים בין שטחי התעסוקה ושטחי הציבור. תנאי למתן היתר הכנת תוכנית בינוי אשר תיצור הפרדה במגרש בין השטחים הציבוריים ושטחי התעסוקה</p>   |

| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור  | 4.2 |
|--|-----|
| ואישורה בועדה המקומית.   |     |
| <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b><br/> קבלת היתר בניה - רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבנייה.</p> | ב   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |               |                      |           | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש                     | יעוד                                 |                    |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------|--------------------|---------|---------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |   |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |               | מעל הכניסה<br>הקובעת |           |                    |         |                           |                                      | גודל מגרש<br>מזערי |
|                  |            |       |                |            |   |              |                         | מתחת<br>הקובעת        | מעל<br>הקובעת | שדות                 | עיקרי     |                    |         |                           |                                      |                    |
| (3) 3            | (3) 3      | (3) 3 | (3) 3          | 1          | 2   | 9            | 100                     | (2)                   | (2)           | (1) 1250             | (1) 3100  | 2000               | 159     | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
| (3) 3            | (3) 3      | (3) 3 | (3) 3          | 1          | 2   | 9            | 100                     | (2)                   | (2)           | (1) 500              | (1) 2100  | 500                | 159     | תעסוקה                    | תעסוקה<br>ומבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |                    |
| (3) 3            | (3) 3      | (3) 3 | (3) 3          | (5)        | 2   | 12           | 100                     | (2)                   | (2)           | (4) 5000             | (4) 24000 | 3520               | 3203    | תעשייה                    | תעשייה                               |                    |

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:

(1) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הזכויות הם לכל תאי השטח ביעוד זה עפ"י תכנית ג/18865.

(2) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(3) קו בניין יהיה בהתאם לתשריט, קו בניין קטן משלוש יהיה רק ליעוד הקיים כיום במגרש.

(4) הזכויות הם לכל תאי השטח ביעוד זה עפ"י תכנית ג/11549.

(5) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..

## 6. הוראות נוספות

|     |               |   |
|-----|---------------|---|
| 6.1 | אדריכלות      | <p>בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.</p>  |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי | <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>   |
| 6.3 | 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. 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 העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז</p> |
| 6.4 | חניה          | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>   |
| 6.5 | איכות הסביבה  | <p>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>   |
| 6.6 | חשמל          | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עלילים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עלילים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.<br/>         ב. תחנות השנאה<br/>         1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.<br/>         2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</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.

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:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'שינאי על עמוד

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)





|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <b>6.7</b>  | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים, אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. 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>כל הנאמר לעייל נדרש אישור קולחי גליל עליון.</p> |                                 |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>6.8</b>  | <b>איחוד וחלוקה</b> |
| <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> |                     |



|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>6.9</b>  | <b>ניהול מי נגר</b> |
| <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את המי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. 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 עליו.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>כל הנאמר לעייל נדרש אישור קולחי גליל עליון.</p> |                     |



|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>6.10</b>  | <b>שמירה על עצים בוגרים</b> |
| <p>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) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> |                             |



|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.10</b></p> |
| <p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.<br/>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>  |                    |
| <p><b>6.11 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>6.12 פסולת בניין</b></p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.<br/>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.<br/>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.<br/>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>   |                    |
| <p><b>6.13 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>6.14 פיתוח תשתית</b></p>  | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>מתקנים הנדסיים: בייעודים בהם מותר להקים מתקנים הנדסיים השימושים יכולים להיות:<br/>מרכזית חשמל בגודל של עד 25 מ"ר, מתקן שאיבה לביוב בגודל של עד 12 מ"ר. מרכזית תקשורת וטלפונים עד 10 מ"ר. כולל שטחי התפעול הדרושים למתקנים אלו. תאים פוטו אלקטריים באם ידרשו שטח ימדד בנפרד.<br/>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.<br/>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> |                    |
| <p><b>6.15 פיתוח תשתית</b></p>  | <p><b>6.15</b></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 הוועדה המקומית.<br/>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.<br/>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</p>  |                    |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.15</b> | <b>פיתוח תשתית</b>   |
|             | <p>יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>   |
| <b>6.16</b> | <b>קולטי שמש על הגג</b>  |
|             | <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>  |
| <b>6.17</b> | <b>שרותי כבאות</b>   |
|             | <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  |
| <b>6.18</b> | <b>תכנון הנדסי</b>   |
|             | <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>   |
| <b>6.19</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|             | <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערכת כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מהנדס רשות.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה בייעוד קרקע תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור יהיה תכנית בינוי בסמכות הועדה המקומית עבור תא השטח שבתחומו יוגש ההיתר.</p> |
| <b>6.20</b> | <b>מבנים קיימים</b>  |
|             | <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>   |
| <b>6.21</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>   |
| <b>6.22</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>  |
|             | <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>  |





| הריסות ופינויים  | 6.23 |
|--|------|
| <p>מבנים להריסה</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> |      |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| התנייה                                     | תאור שלב         | מספר שלב |
|--|------------------|----------|
| הריסה בפועל של מבנים החורגים מגבולות המגרש | הגשת בקשות להיתר | 1        |



### 7.2 מימוש התכנית

מיידי

