

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0526574

שכונת מגורים - מג'אר דרום - מתחמים 1, 2, 3, 4 /ג/23613



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

- 1- תכנית זו מציעה כ- 890 יח"ד בצפיפות של 6 יח"ד/לדונם עם שטח ציבורי, דרכים ומסחר בדרום מג'אר במתחמים 1,2,3,4 בכניסה לישוב מכיוון עילבון.
- 2- התכנית המוצעת קובעת תכנון מפורט למתחמים על פי הוראות תכנית מתאר מאושרת מס' ג/13120. התכנית אימצה אסטרטגיה של תכנון דינמי גמיש עם הפרשות שוות בכל החלקות בתחום התכנית. הפריסה המרחבית של היעודים נקבעה על פי הנחיות תכנית המתאר, בהתאם לנורמות התכנון המקובלות ותנאי המרחב מבחינה גיאוגרפית וחברתית.
- 3- חלוקת ההקצאות הציבוריות התייחסה למכסות המנחות בנספחי תכנית המתאר המאושרת אך התגמשה ביישום תוך העדפת הנגשת המרחב ומערכת הדרכים על חשבון ההקצאות האחרות. גישה זו תואמה עם הועדה המקומית ורשות המקומית לפי רוח המדריך החדש להקצאות קרקע לצורכי ציבור (9/2016) אשר התייחסה למרחב הרחוב כחלק מהשטחים הפתוחים שקל לתחזק יותר ממגרש שצ"פ ייעודי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שכונת מגורים - מג'אר דרום - מתחמים 1, 2, 3, 4/ג	ומספר התכנית	
23613		

מספר התכנית	251-0526574
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
230.930 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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 המזרחי

238700 קואורדינאטה X

753700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מג'אר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15622	מוסדר	חלק		1, 3, 5
15623	מוסדר	חלק	17-18, 20, 22, 24, 62-63, 66-71, 81	7-8, 11-15, 19, 21, 23, 44, 61, 64-65, 75
15624	מוסדר	חלק		1-2

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4597	5971	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13120 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/13120



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							כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	מנחה		6	01/12/2019	יורם לבל	08: 54 19/12/2019	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	20/09/2019	חכם דביאת	08: 46 24/01/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	14/01/2019	זאהר זידאן	08: 58 19/12/2019	נספח תנועה 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	14/01/2019	זאהר זידאן	08: 57 19/12/2019	נספח תנועה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	27/09/2019	זאהר זידאן	08: 55 19/12/2019	נספח תנועה 3	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	27/09/2016	יורם לבל	14: 09 17/01/2020	נספח תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	12/08/2019	חכם דביאת	11: 35 18/12/2019		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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	מגאר		04-6786333	04-6787000	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	מגאר		04-6786333	04-6781038	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בעלים פרטיים ואחרים			מג'אר	מגאר		04-0000000	04-0000000	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי		116600	חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי	כפר כנא	כפר כנא		04-6517238		hakam_dbiat@yahoo.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלא גאנם	1300		מג'אר	מגאר				alaaghanim1@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		ריינה	ריינה		074-7019055	04-6082667	
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100		תל אביב- יפו	נחלת יצחק		03-6952418	03-6916647	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תכנון מפורט של מתחמים 1,2,3,4 לפי תכנית מתאר מאושרת מס' ג/13120.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מיעוד "משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים" לדרך, למגורים א', לשביל, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור
שינוי יעוד מיעוד "מגורים א' " לדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1A, 5A, 5D, 11A, 11B, 12A, 12B, 13A, 13B, 14A, 14B, 14C, 14E, 14F, 14G, 15A, 15C, 18A, 18B, 19A, 19B, 20A, 21A, 21B, 21C, 22A, 23A, 24A, 24B, 61A, 61B, 62A, 63A, 63B, 63C, 63D, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 70B, 71A	מגורים ב'
15B, 17A, 18C	מסחר
600	מבנים ומוסדות ציבור
508 - 501	שטח ציבורי פתוח
202 - 200	דרך מאושרת
114 - 100	דרך מוצעת
309 - 300	שביל
701, 700	חניון
407 - 400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
200	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
15B, 17A	מסחר	גבול מגבלות בניה
407	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
113, 107, 104, 102	דרך מוצעת	זיקת הנאה
5D, 14B, 14E, 19B, 21A, 21C, 22A, 61B, 70B, 71A	מגורים ב'	זיקת הנאה
403	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

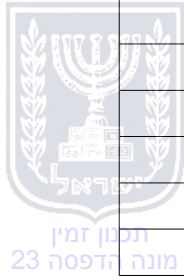
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.25	9,804	דרך מאושרת
0.08	181	מגורים א'
90.89	209,887	משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים
2.72	6,272	שטח ללא תכנון מפורט
2.07	4,786	שטח ציבורי פתוח
100	230,930	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.24	9,791.26	דרך מאושרת
17.04	39,353.1	דרך מוצעת
0.53	1,234.62	חניון

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.21	5,100.58	מבנים ומוסדות ציבור
64.21	148,283.1	מגורים ב'
3.61	8,328.31	מסחר
1.44	3,318.26	שביל
1.78	4,108.17	שטח ציבורי פתוח
4.94	11,413.3	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	230,930.7	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1- מגורים</p> <p>2- משרד, מסחר קטן, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים בשטח מקסימאלי של 40 מ"ר, בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד.</p> <p>3- מעון יום, משפחתון, מרפאה שכונתית וכל שימוש ציבורי נוסף ברמה שכונתית באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.</p> <p>4- שירותי קייט והארכה במגרשים בשטח מזערי של 700 מ"ר, בהתאם לתקני משרד התיירות. שטח מרבי ליחידת הארחה : 40 מ"ר, מספר מירבי של יחידות הארחה : 4 יח"ד/דונם.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. מספר מבנים : במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים.</p> <p>2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	<p>1- חנויות, סניפי בנק, מסעדות, בתי מרקחת, מספרה, ושימושים אחרים באישור הועדה המקומית ובנאי שאין בהם מטרדים סביבתיים ומטרדי רעש וריח.</p> <p>2- משרדים.</p> <p>3- מגורים בכפוף למרחקים מתחנת דלק.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הקמת חנויות ומשרדים מותנית בהקצאת מקומות חניה למסחר כנדרש בתקנות העדכניות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. למתחמי המסחר לא תהיה גישה מדרך מס' 806.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>1- מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, ספורט, מחסנים, וכל שימוש ציבורי אחר באישורה של הועדה המקומית.</p> <p>2- מתקני תשתיות ומערכות תשתיות תת ועל קרקעיות.</p> <p>3- חניה.</p>
4.3.2	הוראות

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
א	אדריכלות תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. תנאי למתן היתר בנייה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתא השטח במסגרת הבקשה להיתר בניה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים משטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל, מצללות, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז, מערכות תשתיות על ותת-קרקעיות ומתקני תשתית למיניהם באישור הועדה. פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ומצללות, לתחנות לחלוקת דואר, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה וכל שימוש בכפוף לחוק התכנון והבניה.
4.5.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ומצללות, לתחנות לחלוקת דואר, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה וכל שימוש בכפוף לחוק התכנון והבניה.
4.6.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.7	שביל
4.7.1	שימושים 1- דרך גישה למגרשים לתנועה מוטורית ולהולכי רגל. 2- מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני תעבורה.
4.7.2	הוראות
4.8	חניון
4.8.1	שימושים ישמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת-קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון.

4.8	חניון
4.8.2	הוראות
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	<p>בשטח למבנים ומוסדות ציבור יותרו השימושים הבאים :</p> <p>1- מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, ספורט, מחסנים, וכל שימוש ציבורי אחר באישורה של הועדה המקומית.</p> <p>2- מתקני תשתיות ומערכות תשתיות תת ועל קרקעיות.</p> <p>3- חניה.</p> <p>בשטחים פתוחים יותרו השימושים הבאים :</p> <p>משטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל, מצללות, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז, מערכות תשתיות על ותת-קרקעיות ומתקני תשתיות למיניהם באישור הועדה. פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. תנאי למתן היתר בנייה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתא השטח במסגרת הבקשה להיתר בנייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	3	3	3	3	4	17				60	300			75	225	500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	4	17	6	890	50	168				24	144	400	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	3	4	16	5	40	50	168				24	144	400	מסחר	מסחר
3	3	3	3	3	4	17			60	300				75	225	500	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת המפלס הקובע בתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.
- (2) תותר תוספת קומת עמודים מפולשת/קומת מסד/קומת מרתף מעבר למניין הקומות.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	בתחום קווי הבניין מכביש 806 ו-8070 בתאי שטח A19,C18,A17 לא תותר כל עבודה, תכנון, פיתוח ו/או בניה אלא לאחר תיאום הנדסי ואישור נתיבי ישראל.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	1- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. 2- רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.4	חשמל
	<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, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>ב 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ב 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 בתוכנית או משולב בתוכנית במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג 1- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן:</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>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>ג 2- מציר הקו:</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>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. בתוכנית</p>

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>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)</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביוב בגבולות מגרשי מגורים.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. א.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1- כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט. 2- העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. 3- העצים המסומנים בתשריט לעקירה, ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>מוטלת האחוריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה: א- חומרי חפירה ומילוי: תנאי להיתר בניה? אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.11</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>6.12</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטחי הציבור, הכנת תכנית בינוי מפורטת שמראה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש לרבות פתרון חניה להסעת תלמידים -ביצוע הצמתים עם דרכים 806 ו- 8070 יתקיים לאחר תיאום ואישור נת"י. -מתן היתר בנייה מותנה בהגשת תכנית בינוי לכל שטח המגרש לאישור הועדה המקומית המפרטת כיצד ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור המותרות במגרש, לרבות הצגת פתרון חנייה בהתאם לתקן התקף לכלל יחידות הדיור המותרות. אין חובה לנצל את מולא זויות הבנייה בבת אחד, ובלבד והבנייה המוצעת בבקשה להיתר לא תיפגע באפשרות לממש את מלוא זכויות בניה וצפיפות יחידות הדיור בעתיד לפי תכנית הבינוי שאושרה.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	

6.15 היטל השבחה	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.16 הפקעות לצרכי ציבור	6.16
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
6.17 הריסות ופינויים	6.17
כל מבנה אשר לא סומן בתשריט התוכנית המופקדת ואשר נבנה ללא היתר כדין, הינו מבנה המיועד להריסה אף שלא סומן ככזה בתשריט התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה במגרש בו מצוי מבנה המיועד להריסה יהיה הריסתו.	



7. ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מימוש תכנית בתוך 10 שנים מיום אישורה.	

