

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0769810

אלמגור - הסדרת דרך, סככה, חלקת מגורים ביישוב כפרי ושצ"פ

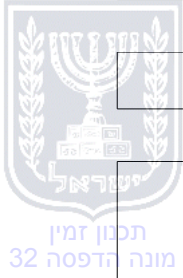
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

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

התכנית נועדה להסדיר בנייה קיימת במושב אלמגור, בגוש 14076 חלקה 99. הבנייה הקיימת חורגת מגבולות החלקה בצד הצפוני ומקו הבניין הצידי.

לפי תכניות מאושרות 214-0454090 ו-ג/17268, חלקה 99 מיועדת למגורים ביישוב כפרי והשטח שגובל בחלקה מצפון, בתחומו נמצאת החריגה, מיועד לשצ"פ.

התכנית מחליפה שטחים המיועדים למגורים ביישוב כפרי ושצ"פ. היא גם מאריכה דרך על מנת לאפשר גישה למגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אלמגור - הסדרת דרך, סככה, חלקת מגורים ביישוב כפרי ושצ"פ	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
214-0769810	מספר התכנית	
3.599 דונם		שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
קואורדינאטה X	256651
קואורדינאטה Y	757784

1.5.2 תיאור מקום

מושב אלמגור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: אלמגור

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלמגור			

שכונה מושב אלמגור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14076	מוסדר	חלק	99	118, 142

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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/11/2018	3855	8020	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 214-0454090 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	214-0454090
01/12/2011	968	6329	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17268 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 17268



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	08:12 29/11/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	27/11/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 32

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
	אחר			מושב אלמגור - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	אלמגור	(1)		04-6937036		vaadalmago r@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק הירדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		מושב אלמגור - אגודה שיתופית חקלאית בע"מ	אלמגור	(1)		04-6937036		vaadalmagor@gmail .com

(1) כתובת: מועצה אזורית עמק הירדן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	שז"ר זלמן) (1		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	(2)				aimfarh@gm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ת.ד. 2332.



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 32



משרד תכנון ופיקוח
מנהל הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

החלפת שטחים המיועדים למגורים ביישוב כפרי, שצ"פ ודרך לצורך הסדרת בנייה קיימת והארכת דרך על מנת לאפשר גישה למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה להסדרת בנייה קיימת לפי סעיף 62 א (א) (1).
- ב. הארכת דרך לצורך גישה למגרש לפי סעיף 62 א (א) (2).
- ג. שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים בשטח לפי סעיף 62 א (א) (4).
- ד. שינוי תכסית לפי סעיף 62 א (א) (9).
- ה. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש לפי סעיף 62 א (א) (17).



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	14
שטח ציבורי פתוח	306
דרך מאושרת	441A
דרך מוצעת	416

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	306

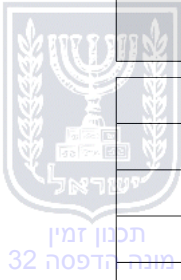
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	479	13.31
מגורים בישוב כפרי	2,914	80.97
שטח ציבורי פתוח	206	5.72
סה"כ	3,599	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	424.45	11.79
דרך מוצעת	106.96	2.97
מגורים בישוב כפרי	2,914.04	80.97
שטח ציבורי פתוח	153.45	4.26
סה"כ	3,598.9	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. יחידות דיור. ב. מבני עזר למגורים כגון: מחסן, חניות רכב מקורות. ג. יחידות אירוח כפרי. ד. בריכת שחייה. ה. מבני עזר המשמשים למטרות משקיות כגון: סככות, מחסן לציוד, מוסך לפרטים, מתקני אריזה וקירור וכו'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח. התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. ב. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. ג. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו. ד. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: - שטחה המירבי של כל יחידה תהיה 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ-25 מ"ר. - הכניסות תהינה נפרדות מהכניסות למבני המגורים. - פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. ב. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר בניה. כל יחידת אירוח תכלול שירותי סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. ג. לא תותר הקמתם של בתי צמיחה מסחריים (חממות) ולא יותר גידול בעלי חיים באופן מסחרי. ד. תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד, ולא ייעשה בה שימוש מסחרי כלשהו. ה. המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 4.0 מ', המרחק בין יחידות אירוח יהיה 6 מ' והמרחק המינימלי בין יחידות אירוח למבני עזר משקיים יהיה 8 מ'. ו. מכונות ומתקני אריזה וקירור המותקנים כיום ואשר יותקנו בעתיד במבני עזר, חייבים להתקנם ולהפעילם כך שלא יהווה מפגע רעש לשכנים בעת הפעלתם. ז. נקודות הכניסה והיציאה למגרש ייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח. ח. תכנית הבינוי תראה מרחקים מינימליים בין מבני מגורים ובין מבני מגורים למבני משק בכפוף להנחיות משרד החקלאות (לפי טבלאות ההצבה).</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. בהסכמה עם בעלי המגרשים הגובלים בתכנית, שהינם בעלי גבול צדדי משותף עם המגרש עליו חלה התכנית, תתאפשר הקמה של חניית רכב מקורה בקו בניין צדדי 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו היא עומדת. ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

מגורים ביישוב כפרי	4.1
<p>ד עיצוב אדריכלי</p> <p>א. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ג. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>ד. לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות או חלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרי ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ה. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. גינות וגנים ציבוריים.</p> <p>ב. חורשות.</p> <p>ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים, כגון תחנת טרנספורמציה.</p> <p>ה. מקלטים.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תכנית הבינוי והפיתוח תתאים לנספח הנופי של תכנית 214-0454090 ותהווה בסיס לשילוב הפיתוח הציבורי עם הפיתוח הפרטי בתחום התכנית ובשוליה.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים, מבני ותחנות טרנספורמציה ומקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור של תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית לתכנון ובנייה. התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר.</p> <p>ד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>ו. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>ז. פסולת בניה תפונה לאתר פסולת מאושר.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>כביש ציבורי כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבה לתחנת אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככת צל בתחנה להסעת תלמידים.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקן דרך.</p>	
דרך מוצעת	4.4

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כביש ציבורי כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבה לתחנת אוטובוסים, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככת צל בתחנה להסעת תלמידים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקן דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מזרחי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי						
(2)	(2)	(2)	(2)	2	7.5	(1) 2	27	786	29			757	2914	14	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	(3) 4	5.5	160				160	2914	14	מגורים בישוב כפרי
4	3	3	3	1	4.5		(4)	(4)				(4)	169	306	שטח ציבורי פתוח

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:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תישמרנה.
- במקרה של מימוש זכויות בניה ליח"א, תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח המגרש (בהתאם לתכנית 214-0454090).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במגרש יותרו 2 יחידות דיור נפרדות.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) יותרו 4 יחידות לאירוח כפרי לנחלה, בהתאם להוראות תכנית 214-0454090. שטח המירבי של כל יחידה תהיה 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ-25 מ"ר. זכויות הבניה הינן בנוסף לזכויות המיועדות למגורים.
- (4) לפי תכנית ג/17268.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות למים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. ג. לכל יחידת אירוח יוסדר מקום חניה אחד בתחום המגרש.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <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, וזאת, תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של התכנית. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש לרשות מקרקעי ישראל כהגדרתה בפקודת המדידות, והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 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. ג. איסור בניה 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 להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p>	<p>6.4</p>

6.4	חשמל
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



6.5	הוראות פיתוח
	<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>

6.6	ניהול מי נגר
	<p>יש לבנות בניה משמרת מים בשטח בתכנית, מלבד בשטחים החשודים כפוטנציאלים לגרימת זיהום מי תהום. לא יהיו צינורות תיעול תת קרקעיים.</p>

6.7	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 ע"י רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>

6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 מבנים קיימים</p>	<p>6.10</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה ייגבה עפ"י כל דין.</p>	
<p>6.13 קווי תשתית</p>	<p>6.13</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיה תת קרקעיים.</p>	
<p>6.14 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. אשפה - לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.15</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.</p>	
<p>6.17 הריסות ופינויים</p>	<p>6.17</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.</p> <p>ב. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת</p>	

6.17	הריסות ופינויים
	<p>היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניין המסומן בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנה המסומן להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>
6.18	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	ל.ר.

