

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 256-0707059

הרחבת תכנית מתאר לצד צפוני מגדל שמש ג/25058



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

12/05/2020

להפקיד את התכנית

11/07/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

- התכנית מציעה הרחבה של הישוב מגדל שמש לכיוון צפון מערב, וזאת לצורך הקמת מגרשים למגורים, ההרחבה זאת תכלול כ- 70 יחידות דיור.
- התכנית מגדילה את הישוב בהתאם להנחיות תמ"מ 2 שינוי 3 ותמ"א 35 ומציעה שינוי משטח ללא תכנון מפורט למגורים א' בצפיפות של 10 יח"ד לדונם.
- התכנית הוכנה בתאום מלא עם הרשות המקומית בהתאם לצורכי הישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת תכנית מתאר לצד צפוני מגדל שמש ג/25058

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

256-0707059

מספר התכנית

12.396 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

לייר

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	מעלה חרמון
קואורדינאטה X	272021
קואורדינאטה Y	797089

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת בצפון דרום כפר מגדל שמס.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מגידל שמס - חלק מתחום הרשות: מגידל שמס

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50778	מוסדר	חלק		1

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 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
256-0342428	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 256-0342428 ובתחומה שתוכנית זו	7593	116	28/09/2017
ג/ 19243	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19243 ובתחומה שתוכנית זו	6621	5976	02/07/2013
ג/ 9858	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9858 ובתחומה שתוכנית זו	5414	3362	07/07/2005

הערה לטבלה:

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גלאל מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גלאל מולה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית - מים וביוב	08: 48 10/05/2021	ריאן עבדללה	03/05/2021	4		מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	08: 48 10/05/2021	ריאן עבדללה	04/05/2021	1		מנחה	ביוב
לא	מחייב חלקית לעניין נטיעות עצים ביעוד דרך ושצ"פ ושצ"פ ומבני ציבור .	11: 43 19/04/2021	עלאא אבו ריא	06/04/2021	15		מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי	11: 35 06/04/2021	גלאל מולה	06/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי - תשריט	11: 41 19/04/2021	עלאא אבו ריא	21/08/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	מצב מאושר	17: 00 10/02/2021	גלאל מולה	27/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 28

**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		מועצה מקומית מגדל שמש	מגידל שמש	(1)		04-6983175	04-6982111	carmihal@n etvision.net. il
	פרטי	זיאד חלבי			מגידל שמש	(2)		04-6983777		ziadhalbi20 17@gmail.c om
	פרטי	מועדאד חלבי			מגידל שמש	(2)		04-6983777	04-9560696	madad_1980 @hotmail.c om

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מועצה מקומית מגדל שמש.

(2) כתובת: ת"ד 277.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זיאד חלבי			מגידל שמש	(1)		04-6983777		ziadhalbi2017@gmai l.com

(1) כתובת: ת"ד 277.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גלאל מולה		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
מהנדסת אזרחי ומודד מוסמך	מודד	פארס אבו גבל	1029		מגידל שמש	(1)		04-6984323	04-6982835	fareseng@gmail.com
יועץ נוף	מהנדס	עלאא אבו ריא	1019833		טירת כרמל	(2)		04-6790520	077-4703482	Rayaala@gmail.com
מים וביוב	יועץ	ריאן עבדללה	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(3)		04-9909007		tmy@netvision.net.il

(1) כתובת: ת"ד 500.

(2) כתובת: טירת כרמל.

(3) כתובת: יעד, ד.נ. משגב 20155.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הרחבת תכנית מתאר מגדל שמש לכוון צפוני מערבי למגורים ג' ושטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בניה.

2. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט ושטח ציבורי פתוח למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	110 - 100
שטח ציבורי פתוח	300
דרך מאושרת	200
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	4,165.88	32.24
מגורים א'	517.73	4.01
שטח ללא תכנון מפורט	5,349	41.40
שטח ציבורי פתוח	2,887.64	22.35
<b>סה"כ</b>	<b>12,920.25</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,159.43	33.55
מגורים ג'	7,033.67	56.74
שטח ציבורי פתוח	603.18	4.87
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	600.17	4.84
<b>סה"כ</b>	<b>12,396.45</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר בנית בתי מגורים . בתי מגורים ישמשו למגורים ולעיסוקים של הדיירים בתנאי שאינו מהווה מטרד לשכנים . השימושים הנלווים למסחר ומבני ציבור ימוקמו בקומת קרקע בלבד, כמו : מחסן לשימוש ביתי , חניה, משרדים לבעלי עסק חופשי , מרפאות , ועסקים בלתי מזיקים ובלתי מרעישים . שמושים אלה כפופים לאישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה . כמו כן, יותר שימוש בקומת קרקע בלבד גן ילדים , מעון יום או מועדון נוער, חדרי אירוח.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבנייה , וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה , לרבות מנופים ועגורנים . - במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית , יש להגיש בקשה נפרדת , העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר ע"י משרד הביטחון.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה אלא הקשורה בפיתוח גנים . כגון קירות תמך מסלעות , שבילים , וגנים . כיכרות , גנים ציבוריים , נטיעות , מתקני משחקים לילדים , מגרשי ספורט ומגרש משחקים .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל , נטיעות , ניקוז , הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים לצרכי ציבור לרבות מבנים לצרכי חינוך, כולל מכללות, מבנים לצרכי תרבות, דת וספורט, מוסדות רווחה ומוסדות בריאות לרבות מרפאות, מוסדות קהילתיים וספריות, גנים, שטחים ציבוריים פתוחים, שירותים מוניציפאליים, משרדי ממשלה ושירותי חירום. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, שבילים, שבילי אופניים, מתקני הצללה. מרכז לאיסוף פסולת .
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	מרכז לאיסוף פסולת : יש להקצות מקום בגודל 20 מ"ר לפחות, שיתאים למכלי אצירת אשפה המאפשרים מיון והפרדה לשלושה זרמים. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם בתוך השכונה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי						
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	601 (1)	100		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	658 (1)	101		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	618 (1)	102		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	604 (1)	103		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	635 (1)	104		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	605 (1)	105		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	620 (1)	106		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	609 (1)	107		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	634 (1)	108		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	6	50	300 (2)	84	216	623 (1)	109		מגורים ג'
3		3	3	5	18 (3)	8	50	300 (2)	84	216	822 (1)	110		מגורים ג'
3		3	3	4	15		45	180	40	140	600	400	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:

גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

גודל מגרש מזערי/מינמלי - 600 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מזערי 600 מ"ר.

(2) התכנית תאפשר ביעוד מגורים ג' שימושים נלווים למסחר, מבני ציבור, תיירות ותעסוקה, בהיקף שלא יעלה על 15% מסה"כ זכויות הבניה המוצעות בתכנית, השימושים הנלווים ימוקמו בקומת הקרקע בלבד.

(3) כולל גג רעפים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב אדריכלי**

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.

**6.2****סביבה ונוף**





1- תכנון אזור המגורים ביחס לטופוגרפיה קיימת  
 א. הגבלת מפלס 0.00 של מבנים וקומת מסד ביחס למפלס הדרך.  
 ב. הגבלת פתרונות תמך בחזית קדמית ושילוב ערוגת גינון (בהתאם למפורט בהנחיות נספח נופי-סביבתי).  
 ג. יש להגביל גובה כולל תמך בחזית אחורית ל-4 מ' ולחייב דירוג הקיר מעל ל-3.0 מ'.  
 ד. מגרש העולה ממפלס הכביש, בראש קיר תמך תתוכנן ערוגה מגוננת ברוחב של 1.5 מ', שתכיל צמחייה משתלשלת, שיחים ועצים כלפי המגרש בנוסף לעצים ושיחים, הערוגות יהיו בשטחי המגרשים הפרטיים, בתחזוקתם ולהנאתם.

2- הוראות לממשק עם שמורת הטבע:

א. מפלס הבינוי יהיה נמוך ממפלס הקרקע הטבעית בגבול עם השמורה.  
 ב. תנאי להיתר בניה יהיה תאום ואישור אופן פיתוח גבול הבינוי עם השמורה.

3- הוראות לתקופת ביצוע:

א. גידור שטח העבודה: רצועת עבודת הכלים הכבדים תוגבל לקו הכחול של התכנית על מנת לצמצם פגיעה בשטחי השמורה.  
 ב. שטח העבודות בתחום הקו הכחול יתוחם ויסומן באמצעות גדר בגובה 1.5 מ' לפחות לאורך הממשק עם שטח השמורה, לצורך מניעת תנועת כלים כבדים, זליגת פסולת, עודפי עפר, בטון, ונגר העלול להיווצר במהלך עבודות הבניה והפיתוח ולפגוע בשטח זה. הגדר תוסר בתום העבודות.  
 ג. פסולת:  
 - באתרי העבודה ימצאו מיכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת, שאינה עודפי חציבה. הפסולת לסוגיה תיאסף, תאוחסן ותפונה על פי כל דין לאתרים מורשים בלבד.  
 - אסורה שריפת פסולת כולל באתר העבודה.  
 - הגדר סביב המחנה תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.  
 - יש לוודא איסוף מיידי של כל פסולת מעבר לגבול התכנית, למניעת פיזור על-ידי הרוח.  
 - איסוף אשפה יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר.  
 - כל קונפליקט עם חיות בר במתחם הפרויקט יטופל בתיאום מול נציגי רשות הטבע והגנים.  
 ד. פסולת בניין  
 - פסולת בניין תיאסף במכולות ותפונה לאתר מורשה בלבד.  
 - פסולת בנייה (בטונים וכיו"ב), צמיגים וכיו"ב חמרים ברי מחזור יועברו על ידי הקבלן למחזור באתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
 - אתר לשפיכת בטון ושטיפת שוקת - יוגדרו עמדות שפיכה משולטות של עודפי בטון. תיאסר שפיכת בטון בכל תחום העבודה למעט במקומות אלו.  
 ה. בשטחי ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים לצורך הסדרת הסניטציה ומניעת גלישת שפכים

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.2 סביבה ונוף</b></p> <p>ותשטיפים אל מחוץ לשטחי העבודה. ו.רעש</p> <p>-בעת ביצוע העבודה על הקבלן לנקוט באמצעים למניעת רעש וזעזועים כך שיעמוד בקריטריונים הבאים: התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בנייה) 1979, תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990. -שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד. -לא תותר עבודת לילה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי.</p> <p>ז.אבק</p> <p>-באחריות הקבלן למנוע באופן שוטף יצירת מטרדי אבק מדרכי הגישה, ממחנה הקבלן ומאזורי העירום הזמני.</p> <p>ח.אחסון דלקים ושמונים:</p> <p>-מיכלי דלק יותקנו בתוך מאצרות שנפחן 110% מנפח המיכל עצמו. -עמדת גנרטור תגובה במאצרה מתאימה. ט.ניקוז: אתר התארגנות ינוקז באופן שתמנע זרימת נגר מזוהם לשטחים הטבעיים. י.תאורה:</p> <p>-שעות העבודה יוגבלו לשעות האור בלבד. -לא תותר תאורה בשטח העבודות הנושק לשטח הטבעי. -מתחמים בהם יש צורך בתאורה ימוקמו רחוק ככל הניתן מהשטחים הטבעיים ובהם יעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (cut off).</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.4 חלוקה ו/או רישום</b></p> <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. ב.תאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר 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> <p>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> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <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>

6.5

חשמל

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן
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 אווירי 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
5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
1 מ'	ארון רשת
3 מ'	שנאי 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.

בתוכנית 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.



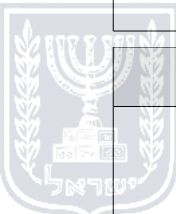
אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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





	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים : 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>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, תאגיד התנור והגורמים הסומכים לכך. פתרון קצה לטיפול בשפכים : שפכי היישוב מוזרמים אל מט"ש "אלחמרה"</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה טרם הגשת בקשות להיתר בניה יוגש נספח ביוב-תכנון מפורט, של מערכות איסוף השפכים הציבוריות באזור ההרחבה, לבדיקת ואישור של תחום כנרת-רשות המים. נספח הביוב יוגש גם לאישור תאגיד התנור ויצג יכולת מערכות קיימות לקבל את תוספת השפכים מההרחבה.</p> <p>אשפה : 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>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, 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 השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהי אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>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.</p>	
<p align="center"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center"><b>זו"ח סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>הוראות והנחיות סביבתיות :</p> <p>מסמך סביבתי :</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי היחידה הסביבתית ברשות.</p> <p>- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבנייה התש"ל - 1970.</p> <p>-לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>- תכנית מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, תוגשנה ליחידה הסביבתית ברשות ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>- בשטחי המגורים לא יותר גידול בעלי חיים למעט חיות מחמד.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור רמ"י.</p>	

6.14

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים לביצוע התכנית :  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.15

**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:  
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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 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.

2. 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 רשות מקרקעי ישראל.  
מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.  
הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.16

**היטל השבחה**

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

6.17

**הפקעות לצרכי ציבור**

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 או:

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו עד 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28