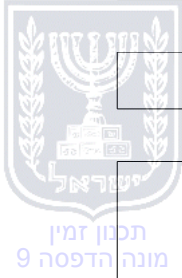


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0861047

שינוי תוואי דרך מס' 16 ושינוי מבני ציבור בשלומי



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/01/2021

להפקיד את התכנית

29/07/2021

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 חיבור בין דרכים מאושרות ומתקנת אי התאמה בין התכנית ג/20450 לבין התכנית ג/20208 בזכויות בנייה ושימושים ביעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור, מאחדת אותם לזכויות בנייה המיטביות ולאותם שימושים.

הזכויות בנייה במבנים ומוסדות ציבור בשתי התכניות הן :

- בתכנית ג/20208 מאושרת בתאריך 10/7/2013 זכויות בנייה עבור שטח עיקרי 40% ושטחי שירות 20%, סה"כ 60% עם תכנית קרקע של 50%.

- בתכנית ג/20450 מאושרת בתאריך 20/12/2013 זכויות בנייה עבור שטח עיקרי 55% ושטחי שירות 25%, סה"כ 80% עם תכנית קרקע של 40%.

התכנית הנוכחית מציעה שטח עיקרי 55%, שטח שירות 25%, סה"כ 80% עם תכנית קרקע של 50%. התכנית נמצאת בתחום השפעת נחל ראשי- נחל בצת- בדרומה, בהתאם לתשריט של תמ"א 1. התכנית קיבלה אישור מרשות הניקוז.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי תוואי דרך מס' 16 ושינוי מבני ציבור בשלומי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	255-0861047	
	33.361 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מפורטת	1.4 סיווג התכנית
	לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
	לי"ר	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	213560
קואורדינאטה Y	774780

1.5.2 תיאור מקום

בדרום מערב שכונת הראשונים בקרבת רח' חוף הים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שלומי	חוף הים		

שכונה הראשונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18328	מוסדר	חלק		24, 230, 236
18518	מוסדר	חלק	25, 29, 33	31-32
18539	מוסדר	חלק	24, 29	38
19013	מוסדר	חלק	84, 88	78

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
402 - 400	ג/ 20208
1001	ג/ 20450

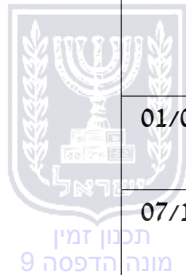
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חבל אשר



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2010	3188	6093	תכנית זו גוברת על התכנית 13764/ג	פירוט	ג/ 13764
07/10/2013	533	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18306 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18306
11/07/2013	6840	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20208 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20208
10/12/2013	2012	6711	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20450. הוראות תכנית ג/ 20450 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 20450



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית ניקוז	12: 03 27/05/2020	אלה חוטימסקי	05/05/2020	10	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	חתכים לאורך	15: 08 07/09/2020	אלה חוטימסקי	05/05/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	חתכים לרוחב	15: 09 07/09/2020	אלה חוטימסקי	05/05/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	12: 48 17/06/2021	אלה חוטימסקי	05/05/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 12 20/04/2021	רוזה דיאמנט	05/05/2020	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

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 שלומי	שלומי	(1)		04-9950963	04-9809536	ravit@shelomi.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 77, שלומי
22832.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון (1)	2	04-6558211	04-6558266	almag@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית שלומי	שלומי	(2)		04-9950963	04-9809536	ravit@shelomi.org

(1) כתובת: ת"ד 580, נצרת עילית. 1766401..

(2) כתובת: ת.ד. 77, שלומי
22832.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוזה דיאמנט		יהלום בגליל	נשר	המסילה	19	04-8210569		diamant.galil@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכורר	990		מעלות- תרשיחא	(1)		04-9573138	04-9573138	sdakwar10@ gmail.com
מהנדסת	יועץ תחבורה	אלה חוטימסקי	50847		רקפת	(2)		04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il

(1) כתובת: מעלות תרשיחא, ת.ד. 5135.

(2) כתובת: רקפת, משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. הוספת דרך המקשרת בין שתי דרכים מאושרות.
2. תאום זכויות בניה בין התכניות ג/20450 ו-ג/20208.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מקרקע חלקאית ומבנים ומוסדות ציבור לדרך מוצעת.
2. שינוי בזכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 402
שטח ציבורי פתוח	501, 500
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	202 - 200
דרך משולבת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	200
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	500
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	102
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	201
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	501
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	300
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
תחום השפעה	דרך מאושרת	101
תחום השפעה	דרך מוצעת	201, 200
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	400
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,370.07	16.10
דרך משולבת	184.88	0.55
מבנים ומוסדות ציבור	24,456.75	73.31
קרקע חקלאית	864.76	2.59
שטח ציבורי פתוח	2,485.4	7.45
סה"כ	33,361.86	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,754.35	14.25
דרך מוצעת	1,231.76	3.69
דרך משולבת	184.88	0.55
מבנים ומוסדות ציבור	24,456.75	73.31
שטח ציבורי פתוח	2,734.12	8.20

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	33,361.86	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מוסדות לטיפול ושירות לקשיש (כגון: מרכז יום לקשישים, בית חולים גריאטרי סיעודי) על מתקניהם שתכלול בין היתר מתקני שירות והספקה.</p> <p>ב. גני ילדים על מתקניהם שיכללו בין היתר מתקני שירות והספקה.</p> <p>ג. מעון יום על מתקניהם שיכללו בין היתר מתקני שירות והספקה.</p> <p>ד. הוסטלים על מתקניהם שתכלול בין היתר מתקני שירות והספקה.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. מקלטים וחדרים מוגנים.</p> <p>ז. מעבר תשתיות.</p> <p>ח. חניות ודרכי גישה, שבילים, גינות ופיתוח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים המפורטים לעיל.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הגשת תכניות הבינוי והפיתוח יוכנו ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p> <p>תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. 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>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
ד	<p>ניהול מי נגר</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>תנאי להיתר בניה: יינקטו אמצעים להגנה מפני הצפות וטיפול בנגר עילי לרבות בניה משמרת נגר.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתקני משחק והצללה.</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>ב. גינון. ג. מעבר להולכי רגל. ד. חניות ה. מקלטים ציבוריים. ו. מתקני תשתיות ציבוריים וכיוצ"ב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח פתוח שטח הציבורי יעשה עפ"י תכנית של אדריכל נוף ויתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הביצוע של הכבישים הצמודים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : תחום השפעה תנאי להיתר בניה : יינקטו אמצעים להגנה מפני הצפות וטיפול בנגר עילי לרבות בניה משמרת נגר.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>נועדה לדרכים ציבוריות, למעבר כלי רכב כולל מדרכות למעבר הולכי רגל, עגלות ואופניים. שדרות למעבר תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אסורה כל בניה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>נועדה לדרכים ציבוריות, למעבר כלי רכב כולל מדרכות למעבר הולכי רגל, עגלות ואופניים. שדרות למעבר תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אסורה כל בניה.</p>
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	<p>דרכי גישה, מעברים להולכי רגל, אופניים ומעבר תשתיות.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>אדריכלות אסורה כל בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
5	3	3	3	2	4	20	50	145	25	120	21652	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	4	20	50	145	25	120	1137	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	4	20	50	145	25	120	1691	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		1	4.5	5	5		5	2349	500	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5		1	4.5	5	5		5	496	501	שטח ציבורי פתוח	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:

- הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ שטחי בניה יישמר.
- גובה המקסימלי נמדד ביחס לקרקע טבעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9




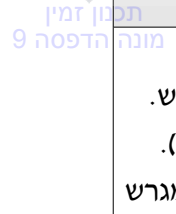

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
6.2	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה מפורט ופרוגרמה של מקומות חניה.</p>
6.3	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.</p>
6.4	<p>חשמל</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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2 מ'</p>



חשמל	6.4
<p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</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 תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תשתיות חשמל יהיו תת קרקעיים בלבד.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לפי נספח הניקוז המנחה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מתקני יציאה המגיעים לנחל יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה : תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.6 הוראות פיתוח</p> <p>הוראות לגבי קירות תמך וגדרות</p> <p>א. גדרות, קירות וקירות תמך הפונים לחזית רחובות, ייבנו מאבן טבעית. הפרשי הגובה של יותר מ-0.4 מ' מבין המגרש לכביש/ רחוב, יחייבו בניית קירות וגדרות. קירות גבוהים מ-3.0 מ' ייבנו מדורגים. הקירות ידורגו אופקית כל 2.5 מ' וביניהם מרחו אופקי של 1.0 מ' לפחות. המרווח יגונן, יפותח ויתוחזק ע"י בעל המגרש.</p> <p>ב. בגבול בין מגרשים שכנים יותר לבנות מסלעות, ובתנאי שגובהן המירבי לא יעלה על 3.0 מ'. שיפוע המסלעה לא יקטן מ-1:1.5. מעל 2 מ' גובה תדורג המסלעה במדרגה אופקית. עומק המדרגה לא יפחת מ-0.8 מ'.</p> <p>ג. בגבול בין מגרש לשטח ציבורי פתוח, במידה ויהיה צורך לגשר על הפרשי הגובה גדולים יותר מ-1.0 מ', ייבנו קירות תמך כדוגמת חזית הרחוב.</p>	<p>6.6</p>
	<p>6.7 תקשורת</p> <p>קווי התקשורת, טלוויזיה בכבלים וחשמל יהיו תת קרקעיים בלבד.</p>	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>בתחום התכנית, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר יהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, לעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. העתקת עצים בהתאם לנספח עצים בוגרים יבוצעו ע"פ הנחיות פקיד היערות ובליווי אגרונום.</p>	<p>6.9</p>
	<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה למבני ציבור: הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור עפ"י תקנות התכנון והבנייה ולשביעות רצון מהנדס וועדה מקומית.</p>	<p>6.10</p>

<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכך של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח, ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבט פריך.</p> <p>2. תנאי קבלת היתר בניה יהיה הצגת פתרון חניה לכל מגרש באישור מהנדס המועצה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הטעמה של אמצעים לייצוב המדרון בהתאם לתנאים הגיאוטכניים ולפוטנציאל לגלישת מדרון בתחום התכנית ובמדרון שמעליה ומתחתה. במידה ולא יהיה בידי המתכנן את כלל המידע הנדרש לצורך תכנון אמצעי הייצוב, תידרש בביצוע חוות דעת של מהנדס/ גאולוג המתמחה בתחום יציבות המדרונות.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 מבנים קיימים</p> <p>1. 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 בניה מכוח תכנית זו לפי קווי הבניין הקיימים. כל תוספת המשנה את הקונטור המבנה 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> <p>ג. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>-הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>על בקשה להיתר יחולו נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). ד. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור (סעי' 6.18)</p> <p>2. מבנים חורגים:</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שלא עומדים בהוראות ושימושים של התכנית הזו, בתנאים הבאים:</p> <p>א. המופיעים בתשריט יעודי קרקע שאינם מסומנים להריסה.</p>	<p>6.15</p>

6.15	מבנים קיימים
	<p>ב. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>ג. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>
6.16	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9