

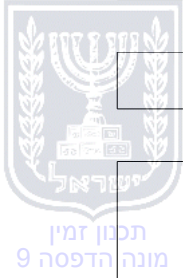
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 212-0969873

הר יונה ד' נוף הגליל שינוי דרך 7

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	נוף הגליל
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

דרך מס' 7 כדרך סטטוטורית הוגדרה בתכנית המאושרת ג/17008. עולה שהוראות תכנית ג/17008 לבניית הדרך קשורות ולא נותנות גמישות במימוש פיתוח את השכונה. בתכנית ג/17008 נקבעו מפלסי כניסה לבנינים ומפלסי פיתוח דרכים כמחייבים. בהכנת תכניות לביצוע התשתיות התברר כי לא ניתן לבצע את הדרך מס' 7 לפי הוראות של תכנית ג/17008, בגבהים שקובעת התכנית המקורית, לכן הוחלט להכין תכנית לשינוי שמכוחה יתאפשר בניה רציונלית יותר.

התכנית זו מבטלת מהמחויבות למפלסי דרך מס' 7 וכניסות למבנים הסמוכים בהתאם למפלסי הדרך המוצעים. על מנת למנוע כל אפשרות לערער על המצב הסטטוטורי/משפטי במגרשי מגורים הסמוכים (מגרשים 101-110, 217-227 מכוח תכנית ג/17008) שבהם התכנית מציעה שינוי אך ורק בגובה מפלס הכניסה, סבורים עורכי התכנית כי לגבי שאר ההוראות במגרשים אלה נכון להפנות להוראות המאושרות מכוח התכנית הקודמת.

בנוסף לזה, התברר כי חיבור קטע כביש מס' 7 לרח' יקינטון בחלקו הדרומי אינו בר ביצוע עקב אי יציבות הקרקע, לכן הוחלט על ביטול קטע זה.

בתכנית נכללת גם דרך מס' 70 - רחוב לבנה - אשר מהווה המשך לדרך מס' 7 וגם צומת בחיבור עם רחוב יקינטון. רחוב לבנה נבנה עם חריגות מהתכנית ג/14771. מטרת התכנית גם להסדיר את החריגות ולשפר הסדרי תנועה במעגל תנועה בצומת רחובות לבנה ויקינטון.

תכנית כוללת שינוי מיקום של מגרש למסחר. עולה שתכנית ג/17008 מאשרת שטחי בניה רק עיקריים ללא שטחי שירות. כדי לנצל במלואו את כל שטחי בניה במגרש לפי הפרמטרים אחרים (גובה מבנה, קווי בניין) לא נשאר שטח במגרש לחניית לפי התקן חניה הנדרש. לאור האמור לעיל מוצע בתכנית להוסיף שטח שרות במפלס תת קרקעי שנותן אפשרות תכנון חניה בשטח המגרש ללא הקטנת שטחי בניה העיקריים שאושרו.

תכנית מגדירה את הכניסה להיכל האומנויות כדרך סטטוטורית על חשבון חלק מהשטח המגרש. התכנית גם מחזירה את אותו חלק מהשטח שנלקח לדרך והגדילה את השטח המגרש עד הגודל של מגרש 501 שאשר בתכנית הקודמת. כמו כן, במגרש נבנו את המבנים בחריגה מקווי בניין. כדי להסדיר הנ"ל בתכנית נכלל את כל השטח של מגרש 501 לפי התכנית ג/14771. לשימוש העיל של כל השטח למבני ומוסדות ציבור התכנית מוסיפה גם שטחי בניה המותרים במסגרת בסמחותה של וועדה המקומית לתכנון ולבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הר יונה ד' נוף הגליל שינוי דרך 7

ומספר התכנית

מספר התכנית 212-0969873

1.2 שטח התכנית 90.072 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) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	נוף הגליל
קואורדינאטה X	232510
קואורדינאטה Y	736787

**1.5.2 תיאור מקום**

דרך מס' 7 כולל מגרשים סמוכים ודרך מס' 70 (רחוב לבנה)

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

נוף הגליל - חלק מתחום הרשות: נוף הגליל

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נוף הגליל	לבנה		

שכונה הר יונה ד'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16936	מוסדר	חלק	208, 214, 221-235, 238, 249	251-252, 254
17471	מוסדר	חלק	74, 90-91, 94-99, 101	24-26, 28, 70, 76, 79, 100
17531	מוסדר	חלק		94, 114
17752	מוסדר	חלק		81, 93-94

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
ג/ 14771	550, 501
ג/ במ/ 289	527, 523 - 522, 508

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

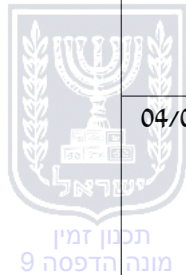
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/03/2019	8350	8134	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 212-0137604. הוראות תכנית 212-0137604 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212-0137604
17/03/2011	3190	6214	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17008 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17008
10/04/2006	2533	5518	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14771 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 14771
20/03/2013	3721	6566	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19533 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 19533
19/01/1995	1619	4277	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 243 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ במ/ 243
26/10/1995	256	4342	תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 289 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ במ/ 289

## הערה לטבלה:

ת.ר.ש.צ. מס' 1/02/40 - תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ת.ר.ש.צ. מס' 1/02/40 בתחומה של תכנית זו  
 ת.ר.ש.צ. מס' 1/02/50 - תכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ת.ר.ש.צ. מס' 1/02/50 בתחומה של תכנית זו



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בוריס אבליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוריס אבליס		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח דרכים	15: 15 30/08/2021	אחמד אבו זייד	30/08/2021	1	1: 1000	מנחה	דרכים
לא	תכנית מצב מאושר/סטטוטורי-קומפילציה תכניות מאושרות	13: 00 30/08/2021	בוריס אבליס	30/08/2021		1: 1250	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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)	3	04-6088232	04-6088231	RuthB@moch.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לב העסקים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)	3	04-6088232	04-6088231	RuthB@moch.gov.il

(1) כתובת: לב העסקים.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בוריס אבליס		ברוך א. אדריכלות בינוי ערים	כרמיאל	אשכולות	112	04-9880725		10baruh@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אתמד אבו זייד	113022	ינון תכנון יעוץ ומחקר	טירת כרמל	יזמה	4	04-8569003	04-8569010	ahmed@yeno.n.co.il
מודד	מודד	מוואפק ותד	1362	ר.ג.מ גיאודזיה והנדסה בע"מ	עפולה	שד בגין מנחם (1)	80	04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co.il





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**

שינוי תחומי דרכים מס' 7 ו-70. ביטול מחויבות למפלסי פיתוח דרך 7 ומפלסי כניסה למבנים במגרשים הסמוכים לה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הרחבת והארכת דרך מאושרת

הרחבת שטחים למבני ציבור

שינוי קווי בניין

שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ביטול מפלסי פיתוח המאושרים של דרך מס' 7, ביטול הגדרת מפלסי כניסה לבתים במגרשים הסמוכים לדרך 7

שינוי הוראות עיצוב אדריכלי במגרשים המיועדים למבני ציבור ומסחר בנושא חומרי גמר.

שינוי מיקום של מסחר ע"י איחוד וחלוקה תכנוני (הצרכת שטחים).

שינוי גודל מגרש מינימאלי בתחום יעוד מבנים ומוסדות ציבור.

הגדלת תכסית בשטח למבני ומוסדות ציבור.

תוספת שטח בניה למבני ומוסדות ציבור.

הוספת שטחי שירות תת קרקעים למסחר לצורך חניון תת קרקעי.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מסחר	30
מבנים ומוסדות ציבור	20
פארק / גן ציבורי	44 - 40
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	17 - 10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	70 - 50

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	23,864.59	26.50
מבנים ומוסדות ציבור	12,123.14	13.46
מגורים א'	13,736.49	15.25
מגורים ב'	33,682.15	37.40
מסחר	1,116.89	1.24
משולב מסחר ושצ"פ	29.36	0.03
פארק/גן ציבורי	4,776.37	5.30
שטח ציבורי פתוח	368.24	0.41
שמורת נוף	374.33	0.42
<b>סה"כ</b>	<b>90,071.56</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,952.27	23.26
דרך מוצעת	3,897.56	4.33
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	47,418.53	52.65
מבנים ומוסדות ציבור	12,387.58	13.75
מסחר	1,116.9	1.24
פארק / גן ציבורי	4,298.71	4.77
<b>סה"כ</b>	<b>90,071.55</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנויות שכונתיות למסחר קמעונאי, בתי קפה, משרדים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>גגות</b>
	גגות שטוחים. אין להתקין על גגות מבני המסחר, דודי שמש וקולטי שמש או מתקן טכני אחר.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	להקמת מבני ציבור ונספחים כגון: בית ספר, גן ילדים, מעון-יום, בית-כנסת, מועדוני נוער ומבוגרים, מתנ"ס, אולם כנסים, ספרייה ובריכת שחייה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>גגות</b>
	גגות שטוחים. אין להתקין על גגות מבני המסחר, דודי שמש וקולטי שמש או מתקן טכני אחר.
ב	<b>חניה</b>
	מבני ציבור הקטנים במגרשים עד 2 דונם, החניה תינתן בחניות הציבוריות לאורך הרחב. חניות אלה יצוינו מנספח התנועה ויבנו בהתאם לתקן חניה תקף ביום הוצאת היתר המנין ולפי דרישות הועדה המקומית.
ג	<b>הוראות פיתוח</b>
	במגרשים בודדים תכנית פיתוח החצר תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. במגרשים למבניה ציבור צמודים זה לזה, תכנית הפיתוח תכלול את המבנים השכנים, השבילים ופרטי הפיתוח המשותפים.
<b>4.3</b>	<b>פארק / גן ציבורי</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחק ומתקני ספורט. מבני תשתית כנדרש (מים, ביוב, חשמל, ת. טרנספורמציה, תקשורת, גז) בפארק/גן ציבורי ששטחו מעל 500 מ"ר בלבד, ובתאום עם האדריכל ואדריכל נוף.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	פיתוח שטחים הציבוריים הפתוחים, יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבניה במגרשי הבניה השונים
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	במידה ויבנו מבני תשתית הם ישולבו בקירות הפיתוח ויבוצעו בחומרי גמר כדוגמת קיר הפיתוח.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, חניה, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.6.1	שימושים
	כל השימושים בהתאם לתכניות המאושרות החלות בשטח התכנית.
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סעיף זה מחליף את הסעיף 1.7 בתכנית ג/17008 בדבר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>את התחולה של נספח הפיתוח בתכנית זו משנה ל"מנחה" כולל 0.00.</li> <li>את התחולה של תכנית הכבישים התכנית זו משנה ל"מנחה".</li> <li>את התחולה של תכנית התנועה וחניה את התכנית זו משנה ל"מנחה".</li> </ol> <p>את התחולה של כל היתר של מסמכי התכנית ללא שינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	500	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	70 - 50			
5 (4)	5 (3)	5 (2)	5	5	5500			1000	4500	20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	3	3	2	2234	(5) 1117			1117	30	מסחר	מסחר	

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:

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על פי תכניות מאושרות קודמות.
- (2) או לפי המסומן בתשריט התכנית לפי הקטן.
- (3) מגבול תא שטח המשותף עם דרך קו בנין 10 מ'.
- (4) יותר קו בנין אפס להקמת חדרי שנאים.
- (5) בקומה תת קרקעית בלבד.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

על פי הנחיות המאושרות, מלבד מה ששונה בתכנות זו. תכנית זו כפופה לכל הנספחים של תכניות המאושרות, מלבד בנושאים ששנו בתכנית זו.

**6.2 עיצוב אדריכלי**

בתאי שטח של "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" הוראות לעיצוב אדריכלי כפי שהם הוגדרו בתכנית המאושרות שחלות בתאים אלה הם תקפות.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

לאחר אישור התכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה ע"י היזם וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית. 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 חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק תכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**6.5 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות 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 בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן -

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך -

תייל מבודד (תאמ על עמוד) - 2 מ'

תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'



תכנון זמין  
הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

חשמל	6.5
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו                      ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו                      ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'                      ח. כבלי חשמל מתח גבוה- 3 מ'                      ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל                      י. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל 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 תכלול 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 ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים :                      אספקת מים תהיה מרשת מים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                      ביוב :                      תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובתאום לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                      ניקוז :                      תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                      תברואה :                      סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מיקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עפר לאתר מוסדר.</p>	





<p><b>6.7</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	
	<p>אין לבנות בניה משמרת מים בתחום התכנית. בתאי שטח של "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" הוראות ניקוז כפי שהם הוגדרו בתכנית המאושרות שחלות בתאים אלה הם תקפות. מערכת ניקוז בכבישים: יש לדאוג שמערכת הניקוז בצד הדרום-מזרחי לא תחובר למערכות עירוניות ותזרום באופן חופשי לתוך הוואדי שבגבול התכנית ג/17008. בקצה הצינור יוקם בור השקטה לפי פרטי אדרי' הנוף בנספח הפיתוח או פרט אחר שיתואם עם אדרי' הנוף ויועץ הניקוז של האתר. תנאי לקבלת היתר בניה: תכנית ניקוז מפורטת תועבר לאישור רשות הניקוז, כחלק מהתכנון המפורט. כחלק מהתוכנית המפורטת יוגש חישוב ספיקות התכן במוצאי מתקני הויסות. ביצוע התוכנית של ניקוז הינו באחריות היזם. ביצוע התוכנית הינו תנאי למתן היתר בניה.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו הינו אישור פקיד היערות. בתכנית ההגשה להיתר בניה יסומנו כל העצים הקיימים בתחום התכנית ויוצג סיווגם לפי גודל יסוג, כמו כן, תצוין כוונת המתכנן לגביהם. יעשה נסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט ובקשות להיתר בניה. העצים ישמרו, ו/או יעקרו ו/או יכרתו על פי התכנית הנופית, לפי הנחיות מהנדס העיר ובתאום עם מחלקת הגינון, באחריות ועל חשבון המבקש. העצים המיועדים לשימור יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודות בשטח בסימון בולט ותוקם סביבם גדר להגנתם מפני פגיעה ע"י כלי עבודה. הגדר תוקם במרחק של מטר לפחות מהגזע.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	
	<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.          ב. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים:          1. דרכים נגישות להולכי רגל: תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות לדרכים, מעברים, מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה בת"י 1918, שהיא תהיה הדרך הראשית.          2. שטחים ציבוריים פתוחים: שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים ובמידת הצורך גם חניה נגישה.          3. מעלית נגישה: באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכסא גלגלים לפי התקן.          4. נגישות מבני ציבור: ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם, הדרך העיקרית למבנים תהיה דרך נגישה ותחבר בין המדרכה לכניסה העיקרית של הבניין (שתהייה נגישה) וככל הניתן במקום בו הפרש המפלסים בין המדרכה לכניסה הראשית יהיה הקטן ביותר. דרך נגישה כמשמעותה בת"י 1918</p>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>	
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. בהתאם לדרישת מהנדס העיר בקשה להיתר בניה בשטח התכנית יכלול תכנית למקלט/חדר מוגן בהתאם לתקנות הג"א ולא תוצא תעודת אכלוס לבניין או לתוספת בניה אלא אם הושלם ביצוע המתקן לשביעות רצון יועץ הג"א.</p>	





פיתוח תשתית	6.11
<p>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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית..</p> <p>ה. אישור מח' התשתיות בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. לא יינתנו היתרי בניה בשטח תכנית זו קודם שאושרה תכנית ההתחברות למערכת המים העירונית והובטחה אפשרות אספקת המים בלחץ מתאים.</p> <p>ו. לא ינתן אישור לאיכלוס בנין לפני שיחובר למערכת הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה בשבינות רצון המלאה.</p> <p>ז. כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי שאלה בוצעו בצורה מקצועית ומתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או פוגעת ברכושו של בעל המגרש. אספקת גז:</p> <p>לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז. לא תותר התקנת מיכלי גז גלויים. לא תותקנו צנרת כלשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הננין. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיבטח 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>מיקום צבירת האשפה יקבע בתחום מרווחי הבניה הקדמיים או הצידדיים של הבנינים. המקום יתכנן בשילוב עם פיתוח המגרש, הקירות התומכים והגדרות. חומרי הגמר והפרטים יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה והפיתוח.</p>	
שרותי כבאות	6.12
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכולל לכל תא שטח שבו הוגש בקשה להיתר בניה.</p> <p>פתרון חניה כולל כל השימושים הקיימים בתחום כל תא שטח שבו הוגשה בקשה להיתר בניה.</p> <p>קבלת חוות דעת גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים.</p> <p>אישור תכנית לצרכי רישום בתחום התכנית ע"י הועדה המקומית.</p> <p>בתאי שטח של "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" תנאים למתן היתר בניה כפי שהם הוגדרו בתכנית המאושרת שחלות בתאים אלה הם תקפות.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
<p>לפני הגשת בקשה להיתר בניה אם יתוכנן בתא שטח חפירה ומילוי בנפח מעל 50 מ"ק יש לקבל הערות ממהנדס העיר.</p>	



<b>6.14</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:</p> <p>הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעיים וכ'.</p> <p>בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבקש, נדרש אישור רשות המים.</p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניה), התשס"ה ומילוי.</p> <p>היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי/ פתרון לעודפי העפר.</p> <p>לא יותר לשפוך כל שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים באזורים ציבוריים פתוחים.</p> <p>לא יותר לשפוך כל שפך בניה ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לאזור התכנית אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>הבונים בתחום התכנית יחדשו את הצמחים הטבעית באזור המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילה, שתוגש לאישור מהנדס העיר.</p> <p>כל עבודה השיכום והנטיעה האקסטנסיבית יעשו תוך שימוש בצמחיה התואמת את הצמחיה הטבעית באזור.</p>



<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות תוספת השלישית לחוק.</p> <p>לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שישולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>
<b>6.17</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>על תכנית זו יחולו הנחיות מרחביות שאישרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה נוף הגליל.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע



### 7.2 מימוש התכנית

הוראות תכנית זו ייכנסו לתוקפן מייד עם אישור תכנית זו