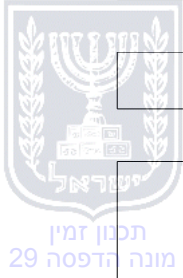


הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0463117

ג/25968, קרית שמונה - שינוי יעוד וחלוקה למגרשים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
קרית שמונה
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

התכנית חלה בחלקה 92 גוש 13164 ברחוב חומה ומגדל 10 בקרית שמונה. בשטח התכנית שתי יחידות דיור צמודות, שנבנו בהיתר, בהן מתגוררים בעלי המגרש בשכנות טובה. לאורך השנים ביצעו הדיירים חלוקה בפועל של המגרש באמצעות גדר. תכנית המתאר הכוללת לקרית שמונה ג/3651 ביטלה את הדרך הקיימת בפועל (תואמת התרש"צ) וסימנה את הדרך ממזרח לה. הדרך סומנה קרוב למבנה המגורים ומעבר לה נקבע שטח בייעוד מבני ציבור. תכנית ג/7105 סימנה מחדש את הדרך הקיימת בפועל, כפי שהיא מופיעה בתרש"צ, הרחיבה אותה וביטלה את הדרך מהתכנית הכוללת. תכנית ג/7105 הגדילה את המגרש למגורים על חשבון הדרך שבוטלה ואת השטח הכלוא בין הדרך החדשה למגורים השאירה בייעוד מבני ציבור. התכנית מחזירה את השטח הרשום על בעלי הקרקע מיעוד מבני ציבור למגורים א'. על מנת להקל את מימוש את הזכויות בקרקע התכנית מחלקת את המגרש לשלושה מגרשים (בהתאם לחלוקה שנעשתה בין בעלי המגרש לאורך השנים). התכנית מוסיפה שימושים ומגדירה הוראות וזכויות בניה, מאפשרת הסדרה של הבינוי הקיים ובנייה חדשה ומתירה בסה"כ 4 יח"ד ו-4 יח"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25968, קרית שמונה - שינוי יעוד וחלוקה למגרשים

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 217-0463117

שטח התכנית 1.2
1.323 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	קרית שמונה
קואורדינאטה X	253238
קואורדינאטה Y	789234

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בשכונת מגורים בדרום מערב העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית שמונה - חלק מתחום הרשות: קרית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית שמונה	חומה ומגדל	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13164	מוסדר	חלק		92

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/7105	2208, 2003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
22/05/2008	3193	5811	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 64. הוראות תכנית תממ/ 2/ 64 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 64
28/09/1986	3351	3384	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3651 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 3651
12/11/2015	1129	7143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14742 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 14742
24/07/1990		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 05 / 17 ממשיכות לחול.	החלפה	1 / 05 / 17
02/08/2001	3492	5008	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11993. הוראות תכנית ג/ 11993 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11993
03/09/1992	4494	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7105 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 7105



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 16 16/08/2021	ראתב סבאג	08/07/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח עצים בוגרים	08: 45 11/05/2021	פול גינסברג	11/05/2021	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח שמירה על עצים בוגרים	08: 45 11/05/2021	פול גינסברג	11/05/2021	1	1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 33 17/08/2021	תמר גלעדי	17/08/2021	1	1: 250	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		עיריית קרית שמונה	קרית שמונה	הרצל (1)	37	04-6908444	04-6908521	
	פרטי	זאב דוד			קרית שמונה	חומה ומגדל	10	04-1111111		7992374@g mail.com
	פרטי	ירדנה דוד			קרית שמונה	חומה ומגדל	10	04-1111111		7992374@g mail.com
	פרטי	איציק סילוק			קרית שמונה	חומה ומגדל	10			7992374@g mail.com
	פרטי	רונית סילוק			קרית שמונה	חומה ומגדל	10			7992374@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זאב דוד			קרית שמונה	חומה ומגדל	10	04-1111111		7992374@gmail.com
פרטי	ירדנה דוד			קרית שמונה	חומה ומגדל	10	04-1111111		7992374@gmail.com
פרטי	איציק סילוק			קרית שמונה	חומה ומגדל	10			7992374@gmail.com
פרטי	רונית סילוק			קרית שמונה	חומה ומגדל	10			7992374@gmail.com

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
אדריכלית	עורך ראשי	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959	04-6996919	tamar@gaa.co.il
אגרונום	סוקר עצים	פול גינסברג		קיבוץ סאסא	סאסא	(1)		054-2872352	04-6988702	paulmginsberg@gmail.com
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 43.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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 יעוד קרקע בקרית שמונה ממוסדות ציבור למגורים א', חלוקה למגרשים ושינוי בהוראות וזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינויי ייעוד ממבני ציבור למגורים א'.
- ב. איחוד וחלוקה של המגרשים בתכנית.
שינוי הוראות וזכויות הבנייה :
- ג. הוספת שימושים מותרים בשטח המגורים.
- ד. תוספת יח"ד.
- ה. הוספת יח"א.
- ו. קביעת קו בניין למגרשים.
- ז. הוספת אחוזי בנייה לטובת שטחי שירות ויח"א.
- ח. תוספת קומה לעליית גג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מאושרת	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	3
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	3, 2
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	5
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
להריסה	דרך מאושרת	6
מבנה להריסה	דרך מאושרת	6, 5
מבנה להריסה	מגורים א'	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	117.36	8.87
מבני ציבור	236.89	17.90
מגורים מ-1	969.16	73.23
סה"כ	1,323.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	157.79	11.62
מגורים א'	1,200.07	88.38
סה"כ	1,357.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת בתי מגורים וחדרי אירוח
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. יחידות האירוח יעמדו בתנאים המחייבים של משרד התיירות.</p> <p>2. לכל יחידת אירוח יתוכנן מקום חניה בתחום המגרש.</p> <p>3. ליחידת האירוח תהיה כניסה נפרדת. לא יהיה חיבור של יחידות האירוח אל בית המגורים.</p> <p>4. בקשה להיתר הכוללת יחידת האירוח, תכלול את הסעיפים הבאים:</p> <p>א. בכל בקשה להיתר בנייה יהיה על הוועדה המקומית להודיע בכתב לשכנים הגובלים על הבקשה ועל זכותם להגיש התנגדות לבקשה להיתר, בתוך 15 יום מקבלת המכתב.</p> <p>ב. הוועדה המקומית רשאית לסרב לבקשה להיתר בנייה, במידה ותשוכנע מנימוקי המתנגד כי הוצאת ההיתר כמבוקש, תהווה פגיעה סביבתית ותחבורתית מעבר לסביר.</p> <p>ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר כמבוקש במידה ותשתכנע כי התשתיות הקיימות אינן מאפשרות הקמת חדרי אירוח גם במידה ולא תוגש התנגדות שכנים.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בנייה תהיה חתימה של מבקש ההיתר על התחייבות בכתב כי הוא ימשיך להתגורר במבנה העיקרי הצמוד לחדרי האירוח ויתפעל אותם בהתאם לדרישת חוקי העזר העירוניים. בהתחייבות יקבע כי אי ביצוע תנאי ההתחייבות יקנה לוועדה המקומית זכות לביטול ההיתר לשימוש הבנייה המבוקש לחדר אירוח.</p> <p>ה. במידה ומדובר בתוספת למבנה קיים, תבטיח הוועדה המקומית כי התוספת תהיה חלק ארכיטקטוני אורגני של המבנה.</p>
ב	חניה
	שערי הכניסה שיותקנו על קו הרחוב לא יפתחו לתחום הרחוב.

4.2 דרך מאושרת

4.2.1	שימושים
	תשמש לכבישים, מסלולים לאפניים, מדרכות, מעברים להולכי רגל, חניה, נטיעות וגינות ומעבר לתשתיות ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(2)	(2)	1	(1) 3	10	1	50	77			17	60	300	3, 1	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(2)	(2)	1	(1) 3	10	1	50					14	300	3, 1	אירוח כפרי	מגורים א'
(3)	(6)	(5)	(5)	1	(1) 3	10	2	50	77			(4) 17	60	300	2	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(6)	(5)	(5)	1	(1) 3	10	2	50					14	300	2	אירוח כפרי	מגורים א'

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:

- יותר קו בניין 0 בהסכמת שכן, לא תותר פתיחת פתחים בקו בניין 0.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הקומה השלישית - עליית גג על 30% משטח הגג.
- (2) קווי הבניין למבנים הקיימים יסומנו לפי קונטור מבנים קיימים וכל קווי הבניין לבנייה חדשה יהיו 3 מ' צידי ואחורי.
- (3) לפי תשריט, קו בניין קדמי יהיה לפי קונטור מבנה קיים כך שחניה מקורה תהיה בקו בניין אפס.
- (4) 30.0 מ"ר חנייה מקורה, 30.0 מ"ר לממ"ד, 14.0 מ"ר למחסן דירתי, 13.0 מ"ר מבואות ומעברים מ"ר ליח"ד לפי הפירוט.
- (5) קווי הבניין למבנים הקיימים יסומנו לפי קונטור מבנים קיימים וכל קווי הבניין לבנייה חדשה יהיו 3 מ' צידי ואחורי ולא ע"פ התשריט.
- (6) ע"פ תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. תכנית פיתוח- בתכנית הבקשה להיתר תוגשנה תכניות פתוח בקני"מ 1:100 שבהן יסומנו גדרות וקירות מפלסי קרקע מתוכננות, חניות, פחי אשפה, פילרים, מתקני חצר וחומרי גמר. כמו כן יפורטו חומרי הגמר על גבי החזיתות של המבנה.</p> <p>ב. מתקני גג כגון דודי שמש מזגנים וצנרת- תנאי למתן היתר יהיה פתרון ארכיטקטוני אינטגרלי למתקנים טכניים ולצנרות כך שיהיו נסתרים מהעין.</p> <p>ג. שמירה על צורה חיצונית של המבנה :</p> <p>1. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמותו החיצונית של המבנה שלא על פי תכנית שאושרה במתן היתר.</p> <p>2. לא תותר התקנת מערכות כגון דודי שמש, מנועי מזגן צנרות למיניהם וכו' על גבי קירותיו החיצוניים של המבנה שלא על פי היתר הבנייה.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי התוכנית ובהתאם להוראות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית של קריית שמונה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</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.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 תחנות</p>

6.4

חשמל

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף / 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד / 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה / 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) / 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

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.

בתכנית 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))

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- 1.מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2.ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז האזורית.
- 3.ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה

	<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ייתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.6 ניהול מי נגר</p> <p>שטח התכנית חל בשטח בעל חשיבות בינונית/גבוהה לפי תמ"א 1 ויש לקיים את הוראותיה המפורטות להלן: א. מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. בשטח התכנית יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
	<p>6.8 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר לפתרונות המיגון במגרש.</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p>6.9 פיתוח תשתית</p> <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. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 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>6.9</p>

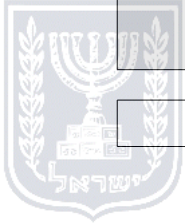
פיתוח תשתית	6.9
<p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת תשתיות, מתקנים ואביזרים קיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשות המים</p>	
קולטי שמש על הגג	6.10
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפיתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר</p>	
שרותי כבאות	6.11
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
הריסות ופינויים	6.12
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר במגרש יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה במגרש יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>	
מבנים קיימים	6.14
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
היטל השבחה	6.15
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29