

2008254



מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 15443

שניר

חלוקה למתחמים

שנוי לתכניות ג/ 11094

100 יח"ד בתכנית זו.

תאריך	הכנת התכנית
אוגוסט 2004	הכנה
נובמבר 2005	עדכון 1 (למחוזית)
מרץ 2007	להפקדה
פברואר 2009	למתן תוקף

הודעה על אישור תכנית מס' 15443/ג
 פרטמה בילקוט הפרסומים מס' 5971
 מיום 29.6.09

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15443/ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 29.6.09 לאשר את התכנית
 יוסף ברון
 י"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/15433 שניר חלוקה למתחמים.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ שניר
ב.נ.צ. 263500,794000

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בחלקים
13265	2,3,5,6,7,9,10,11
13266	8,10,11,28

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 218.7 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת עילית
בחכירה לקיבוץ שניר
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210

יוזם התכנית :

קיבוץ שניר ד.נ. גליל עליון
טל : 04-6952500 פקס : 04-6951765

מגיש התכנית :

קיבוץ שניר

עורך התכנית :

אדרי' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון גליל עליון
ת.ד. 673 קרית שמונה
טל : 04-6950858 פקס : 04-6957710

1.5 יחס לתכניות אחרות :

התכנית תואמת את תכניות המתאר הארציות השונות ואינה עומדת בסתירה לאף אחת מהן.
התכנית מהווה שינוי לתכנית ג / 11094 בתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מס' יח"ד ומס' יח"א בתכנית בתוקף :

מס' יח"ד קהילתיות בתכנית ג/ 11094 – 125 יח"ד מס' יח"א מאושרות 120 יח"א.

1.7 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה - מסמך מחייב.

1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תוכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
קו בצבע שחור עם משולשים בשני צדדיו.	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע תכלת	אזור מגורים קהילתי
חום מותחם חום כהה	שטח למבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
בצבע חום	דרך קיימת/ מאושרת
בצבע אדום	דרך חדשה/ מוצעת
ירוק מטוייט באדום	דרך שרות
חום מותחם ירוק	שטח למבני משק
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
צהוב מוקף חום כהה	אזור תיירות
ירוק מותחם חום	אזור ספורט
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו בנין משפת הדרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב וירוק לסירוגין	אזור בילוי ונופש
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע וורוד	מעבר ציבורי
בצבע כתום	שטחי קהילה
בצבע אפור	אזור מסחרי
סגול עם חום מסביב	אזור מלאכה ותעסוקה
קו שחור מקווקו	אזור עתיקות
פסים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
פסים אלכסוניים ירוקים כתומים	אזור חקלאי מיוחד
קו סגול מרוסק עם מספר סגול בתוכו	סימון מתחם מגורים ומספרו

1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
43.53%	95.2	59.95%	131.3	אזור מגורים
		0.64%	1.4	אזור תעשייה
15.09%	33.0	15.07%	32.7	דרך קיימת/ מאושרת
10.24%	22.4	3.74%	8.2	דרך שרות
4.57%	10.0	3.84%	8.4	אזור מלאכה ותעסוקה
3.70%	8.1	4.47%	9.8	שטח למבני ציבור
		0.91%	2.0	שטח למבני משק
5.35%	11.7	4.98%	10.9	שטח ציבורי פתוח
		2.37%	5.2	שטח פרטי פתוח
3.38%	7.4	4.02%	8.8	שטח ספורט
1.46%	3.2			בילוי ונופש
7.09%	15.5			שטחי קהילה
2.74%	6.0			דרך חדשה/ מוצעת
2.83%	6.2			מעבר ציבורי
100%	218.7	100%	218.7	סה"כ שטח התכנית

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעודי שטחים למבני ציבור, בילוי ונופש, ספורט, ציבורי פתוח, זכויות מעבר, דרכים, מגורים, מלאכה ותעסוקה ושטחי קהילה.
- ב. ארגון מחדש של מערך הדרכים הפנימיות.
- ג. הגדרת מתחמים לצרכי חלוקה של אזור המגורים למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים - ממגורים : לציבורי פתוח, זכויות מעבר, דרכים ושטחי קהילה. מספורט : לבילוי ונופש ושטחי קהילה. מציבורי פתוח : לשטחי ספורט, דרכים, מלאכה ותעסוקה.
- ב. קביעה ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- א. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ב. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ג. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

יחיד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים (100 יח"ד)	180 מ"ר / יח"ד = 18,000 מ"ר
מבני ציבור	3,835 מ"ר
ספורט	1,480 מ"ר
בילוי ונופש	640 מ"ר
שטחי קהילה	2,015 מ"ר
מלאכה ותעסוקה	3,500 מ"ר
שצ"פ	200 מ"ר

פרק 3 - הוראות התכנית :

3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1 מגורים : (סה"כ 100 יח"ד) :

- א. אזור זה הינו עבור מגורים וכן מחסנים ושטחים מקורים המשרתים שימוש זה, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה לקהילה. כמו כן יתאפשר שימוש עבור המקצועות החופשיים בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר ויהיה חלק מסה"כ שטח הבניה למגורים. השימוש עבור מקצועות חופשיים לא יהווה הפרעה לסביבה ויעמוד בתקן החניה.
- ב. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון – כמסומן בתשריט התוכנית. מתחם תכנון יהיה שטח המיועד למגורים והמתחם מכל עבריו ביעודי קרקע אחרים (שונים).
- ג. מתחם תכנון אפשר שיחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. כך שאזור המגורים יעמוד בתנאי הצפיפות של תמ"א/35.
- ד. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תוכנית מפורטת, תחויב בתוכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
- ה. המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו : מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- ו. הוראות למתחמי המגורים המיועדים לחלוקה :

- ו - 1 גודל מתחם באזור מגורים יהיה 10-15 דונם. קיבולת יח"ד במתחם לאחר החלוקה למגרשים תהייה עד 25 מבנים ולא יותר מ- 45 יחידות דיור.
- ו - 2 זכויות דרך ומקומות חניה. רוחב מעבר ציבורי לא יפחת מ- 3 מ' והמרחק המקסימלי בין יח"ד למקום החניה – 50 מ'. לכל מגרש תהייה נגישות. לכל מתחם תוכן תוכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה.
- (עפ"י נספח תחבורה שהינו חלק בלתי נפרד מתכנית זו)
- ו - 3 שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו מעבר ציבורי, גינות וחנייות.
- ו - 4 תוכנית הבינוי למתחם תכלול סימון כל התשתיות הקיימות והמתוכננות. טבלת פרוט המתחמים – סעיף 3.2.1. במסמך זה מהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

3.1.2 מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, בהיקף התואם את צורכי תושבי הישוב.

השימושים המותרים :

- א. מרכז שרותים ומינהל כולל משרדים, לצרכי ציבור.
- ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.
- ד. מרכז שרותי צריכה ציבורי.
- ה. שטחים פתוחים.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה.
- ח. העברת קווי תשתית והקמת מתקנים הנדסיים.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.

3.1.3 ספורט :

אזור המשמש לבניינים ומתקני ספורט לכלל תושבי היישוב והכולל :
מגרשי ספורט, אולם ספורט, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. אזור הספורט יחויב במיגון אקוסטי כך שלא יגרום להפרעה לאזור המגורים הסמוך. בשטח זה ניתן להקים מתקנים הנדסיים.

3.1.4 אזור מלאכה ותעסוקה :

בשטח זה יותרו השימושים עבור עסקים קטנים, בתי מלאכה וייצור וכל אמצעי התעסוקה שישרתו את היישוב וצרכיו לרבות מחלבות ומוצרי מזון.
בשטח תתאפשר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים.

3.1.5. דרכים (דרך קיימת, דרך חדשה)

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

- א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית, ומהנדס הרשות המקומית.
- ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.
- ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

3.1.6 דרך שרות:

בשטח המיועד לדרך שרות יחולו ההיתרים והמגבלות על פי סעיף "דרכים" לתקנון זה ובנוסף ההתניות הבאות:

1. בתחום דרך השרות תשמר זכות הלכי הרגל על פני רכב ממונע.
2. כל דרכי השרות בתחום התכנית יהיו ברוחב של 10 מ' לפחות.

3.1.7 שטח ציבורי פתוח:

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

3.1.8 בילוי ונופש:

באזור זה יותרו השימושים הבאים: מבנים המשמשים לבילוי ונופש כגון: מזנונים, בריכות שחיה ואולמות כושר וספורט. כמו כן תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים ותשתיות מים וחשמל עבור המבנים השונים באתר.

3.1.9 שטחי קהילה:

השטח ישמש עבור מבנים ושירותים קהילתיים לרבות סדנאות, משרדים, חדרי התכנסות והרצאות, מועדונים, עסקים קטנים, מזנונים ושירותי הסעדה. תותר העברת תשתיות ציבוריות והקמת מתקנים הנדסיים.

3.1.10 מעבר ציבורי

השטח ישמש למעבר ציבורי דרך גישה למגרשים וחיבור בין המגרש הפרטי לשטחים הציבוריים. ישמש עבור: מדרכות, חניות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב גינון ונטיעות וכן עבור מעבר של תשתיות ציבוריות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וחיתרים תשנ"ב 1992)
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי / דונם	קווי בנין			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					גובה בניה מקסימלי (4)	מקסי יחיד למגרש	סה"כ יעוד השטח דונם	
		קדמי	אחורי	צדדי	מתחת למפלס הכניסה	שימושים עיקריים מעל מפלס כניסה	שטחי שרות מעל מפלס כניסה	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	סה"כ				מס' קומות מעל מפלס כניסה
מגורים (3)	0.45	3	3	3	(1)	180 מ"ר למגרש	70 מ"ר למגרש	210 מ"ר למגרש	250 מ"ר למגרש	2	1	8 (2)	95.2
מבני ציבור	0.45	5	5	5	(1)	35	5	40	40	2	1	9	8.1
ספורט	1.0	3	5	5	(1)	20	5	25	25	2	1	9	7.4
שטחי קהילה	0.45	3	3	3	(1)	13	3.5	16.5	16.5	2	1	9	15.5
שצ"פ (5)	1.5	3	3	3	(1)	200 מ"ר	200 מ"ר		200 מ"ר	1	1	4.5	11.7
מלאכה ותעסוקה	2.0	3	3	3	(1)	35	5	40	40	2	1	9	10.0
בילוי ונופש	1.0	3	3	3	(1)	20	5	25	25	2	1	9	3.2

(1) הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9 מ' (לא כולל קומת מרתף)

(3) אפשרי קו בנין "ס" צידי בין שני מגרשים בשיקול דעת של מהנדס הועדה, ובחשכמה בכתב של שני הדירים הגובלים בקו המגרש האמור.

(4) **גובה מבנה** יחושב מפני הקרקע המתוכננת, באישור מהנדס הועדה המקומית.

(5) סה"כ השטח הכני בשצ"פ הוא לכל השטח.

(6) **בעת חלוקה למגרשים**: בעבור יותר מיחיד אחת באותו המגרש יוקצה מגרש משותף. ככלל בכל מגרש תיחיה יחיד אחת.

הערות: מותר לבנות קירוי לחניה בקו בנין קדמי "ס" בתנאי שגודלה לא יעלה על 30 מ"ר.

3.2.1 טבלת מתחמי תכנון

מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	קיבולת מגורים מקסימלית יח"ד	סה"כ שטח בניה מקס' למתחם במ"ר	הערות
1	5.6	6 יח"ד	1500	מתחם לפרצלציה
2	10.3	12 יח"ד	3000	מתחם לפרצלציה
3	10.3	8 יח"ד	2000	מתחם לפרצלציה
4	13.8	14 יח"ד	3500	מתחם לפרצלציה
5	5	6 יח"ד	1500	מתחם לפרצלציה
6	10.7	10 יח"ד	2500	
7	8	10 יח"ד	2500	
8	7.8	6 יח"ד	1500	
9	12	12 יח"ד	3000	
10	5.8	4 יח"ד	1000	
11	10.5	12 יח"ד	3000	
סה"כ	99.8	100 יח"ד	25000	

3.2.2 טבלת הסדרי חניה:

מספר מתחם	תקן חניה נדרש	סה"כ מס' חניות מוצע	חניות בשטח המגורים	חניות במגרשי חניה/ בכביש
1	15	20	12	8
2	27	32	24	8
3	18	53	16	37
4	32	44	22	22
5	15	23	12	11
6	20	30	18	12
7	20	28	20	8
8	15	16	12	4
9	28	50	24	26
10	8	10	-	10
11	28	35	-	35
סה"כ	226	341	160	181

3.3 הוראות נוספות :

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות :

1. מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.
כל שינוי במבן קיים יחויב באישור מהנדס הועדה המקומית.
כל הצבת מתקן ו/ או מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור מהנדס הועדה המקומית.

1.2 מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין בקו - 0 מ', צידי ובחזית האחורית של המגרש, (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) בהסכמת השכן בכתב.
בחיפוי גג שטוח, בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'.
שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.
חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.
ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.
פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

1.3 חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 מ' וצידי - 0 מ'. באישור השכן לקו מגרש זה.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.
שטח החניה לא יעלה על 28 מ"ר.

1.4 גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים.
גובה הגדרות הפונות לחזית הקדמית לא יעלה על 1.5 מ'.
כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועדה המקומי ומהנדס הועדה, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.
גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת.
בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/ או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

1.5 מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה.

1.6 מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים.
מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מהכביש או מהדרכה הציבורית ויהיו ממותקנים עם מאצרות תקניות.

1.7 דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

1.8 מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו :
מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

1.8.1 המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט גנני, פסלים.

1.8.2 המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ - 3 מטר מגבול המגרש.

1.8.3 המתקנים יהיו ללא גג.

1.8.4 תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו / או על המבנה העיקרי.

1.8.5 מתקן לתליית כביסה יהיה צמוד למבנה ומאחורי מיסתור המתואם לאופי המבנה וחומריו

2. מבני ציבור, קהילה, ספורט, בילוי ונופש, מלאכה ותעסוקה.

העמדת המבנים בשטח ותכנית פיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או חומרים מיוחדים למבנים אלה. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה.

תנאי לקבלת היתרי בניה באזורים אלו אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.

3.3.2 תשתיות:

תנאי לקבלת היתר בניה לאזור מגורים, קבלת היתר בניה למערכת התשתיות של המתחם.

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות והועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות והועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

4.2 הערה

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 4.3 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

- 4.4 המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. מתקני האשפה יהיו בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

3.3.3. הוראות כלליות :

1. איחוד וחלוקה :

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי

המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור לנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. רישום :

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים :

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התכנית :
- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
6. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
8. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
9. אמצעי מיגון/ מיקלוט :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם אושר המבנה בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
10. כיבוי אש :
- ביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
11. סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
12. תנאי למתן היתרי בניה :
- תנאי למתן היתר בניה, תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית לכל מתחם בנפרד.

פרק 4. מימוש התכנית :

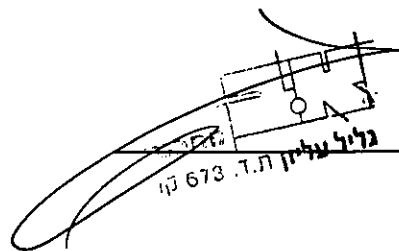
4.1 תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית :  **קבוצת שניד**

עורך התכנית :  **גליל עליין ת.ד. 673 נה**

הועדה : _____