

2000229515-1

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
10-08-2014  
ענבר טמיר  
נצרת עילית

תכנית מס' ג/20068

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

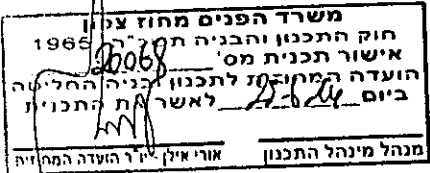
תוכנית מס' ג/20068

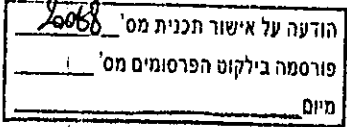
שם תוכנית: מגרש 52 מושב ארבל

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית גליל תחתון  
סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

#### אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|   |  |
|---|--|
|  |  |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
|  |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

## דברי הסבר לתוכנית

חילופי שטחים בין יעוד מגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית.  
הסדרת זכויות בניה ושימושים לפלי"ח בתחום המגורים בישוב כפרי.  
תותר בניה של 2 יח"ד + יחידת הורים במגורים בישוב כפרי וכן 2 יחידות ארוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

|   |  |                              |               |
|---|--|------------------------------|---------------|
| מגרש 52 מושב ארבל                             | שם התוכנית                             | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | יורסם ברשומות |
| 20068/ג                                       | מספר התוכנית                           |                              |               |
| 6.16 דונם                                     |  | 1.2 שטח התוכנית              |               |
| • מתן תוקף                                    | שלב 1                                  | 1.3 מהדורות                  |               |
| 1   | מספר מהדורה בשלב                       |                              |               |
| אוגוסט 2014                                   | תאריך עדכון המהדורה                    |                              |               |
| • מפורטת בסמכות מחוזית                        | סוג התוכנית                            | 1.4 סיווג התוכנית            | יורסם ברשומות |
| • כן  | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       |                              |               |
| • ועדה מחוזית                                 | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית   |                              |               |
|   | לפי סעיף בחוק                          |                              |               |
| • תוכנית 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 התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ו. מקומית גליל תחתון

קואורדינטה X 746-550  
קואורדינטה Y 245-600

מושב ארבל

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מ.א. גליל תחתון

התייחסות לתחום הרשות נפה

• חלק מתחום הרשות כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ארבל

-

-

מגרש 52

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17334    | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 70-72             |
| 17335    | • מוסדר |               |                     | 1-3,5             |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| -        | -            |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| -           | -                |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

|   |
|---|
| - |
|---|

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס  | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|---|----------|--------------------|
| 12/12/2007 | י.פ. 5748          | תכנית זו משנה רק את המפורט בה, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/4382 ממשיכות לחול     | • שינוי  | ג/4382             |
| 1/3/2001   | י.פ. 4967          | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/10988. הוראות ג/10988 תחולנה על תכנית זו. | • כפיפות | ג/10988            |
| 27.12.05   | י.פ. 5474          | רגישות נופית סביבתית גבוהה מרקס כפרי  | כפיפות   | תמ"א 35            |
| 30/07/07   | י.פ. 5696          | תכנית זו אושרה בועדה המחוזית בהתאם להוראות תמ"מ 9/2                           | כפיפות   | תמ"מ 9/2           |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה   | סוג המסמך      |
|--------------|-----------|------------|-------------------|---------------|-------------|-------|---------|----------------|
|              | ז. מחוזית | איליס ענבר | אוגוסט 2014       |               | 15          |       | • מחייב | הוראות התוכנית |
|              | ז. מחוזית | איליס ענבר | אוגוסט 2014       | 1             |             | 1:500 | • מחייב | תשריט התוכנית  |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

| גוש / חלקת(י) | דוא"ל             | פקס | סלולרי | סלמון      | כתובת               | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------|-------------------|-----|--------|------------|---------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
|               | sara52@012.net.il |     |        | 04-6794919 | מסע 52, ארבל, 15282 | תאגיד     | רשות מקומית               | רשות מקומית               |             |           | שרה וישראל     | שרה וישראל     |              |

**1.8.2 יזם במועל**

| מס' תאגיד | מס' תאגיד | כתובת               | מס' תאגיד | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
|           |           | מסע 52, ארבל, 15282 |           |           | תאגיד                     | רשות מקומית               |             |           | שרה וישראל     | שרה וישראל     |              |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| מס' תאגיד | מס' תאגיד | כתובת                  | מס' תאגיד | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------|-----------|------------------------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-----------|-----------|----------------|----------------|--------------|
|           |           | ת.ד. 5131, דלת אל כרמל |           |           | תאגיד                     | רשות מקומית               |           |           | שרה וישראל     | שרה וישראל     |              |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

| מס' תאגיד | מס' תאגיד | כתובת               | מס' תאגיד | מס' תאגיד | שם האגיד / שם רשות מקומית | שם האגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-------------|-----------|----------------|----------------|--------------|
|           |           | מסע 52, ארבל, 15282 |           |           | תאגיד                     | רשות מקומית               |             |           | שרה וישראל     | שרה וישראל     |              |

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח                                     | הגדרת מונח  |
|--|---|
| פל"ח<br>שימושים חקלאיים<br>(קבוצה מס' 1) | פעילות לא חקלאית המתבצעת בתחום איזור המגורים בחלקה א' בנחלה ( ייעוד מגורים בישוב כפרי).<br>שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים: מחסנים, מבני שרות וסככות לצורכי פעילות חקלאית והטיפול בה.  |
| שמ"ח<br>(קבוצה מס' 2)                    | שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית: עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקוטית ועוד.   |
| שת"ח<br>(קבוצה מס' 3)                    | שימושים תומכים לחקלאים פעילים: תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק חקלאי ומונהלים על ידי המתיישב באוירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי, הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). |
| קרקע חקלאית                              | עפ"י הוראות תכנית ג/4382 ביחס ל"אזור חקלאי"   |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

חילופי שטחים ממגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית והסדרת זכויות בנחלה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. חילופי שטחים ממגורים בישוב כפרי לקרקע חקלאית.
2. התאמת גודל מגרש מזערי לתכנית מאושרת ג/4382.
3. הסדרת זכויות בניה ושימושים לפל"ח, שינוי קו בניין אחורי - בתחום המגורים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 6.16 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |      |                |
|       | 450               |       |                         | 450       | דונם | מגורים         |
|       | 3                 |       |                         | 3         | יח"ד |                |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 תאי שטח**

| תאי שטח כפומים |                 | תאי שטח           |      |
|----------------|-----------------|-------------------|------|
| עתיקות         | עתיקות          | מגורים בישוב כפרי | יעוד |
|                | 1 תחנית מיוחדות | קרקע חקלאית       | 101  |
|                |                 |                   | 1-2  |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מוצע |                   | מצב מאושר |                                   |
|----------|-------------------|-----------|-----------------------------------|
| אחוזים   | דונם              | אחוזים    | דונם                              |
|          | יעוד              |           | יעוד                              |
| 40.58    | מגורים בישוב כפרי | 39.91     | אזור מגורים במשק חקלאי - חלקות א' |
| 59.42    | קרקע חקלאית       | 60.09     | אזור חקלאי                        |
| 100      | סה"כ              | 100       | סה"כ                              |

**4 יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים בישוב כפרי</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| א.           | הכל עפ"י הוראות תכנית מס' ג/4382 ו/ג/10988.   |
| ב.           | יותר לבנות 2 יחיד + יחידת הורים בגובה עד 2 קומות ממפלס הכניסה הקובעת. גודל יחידת הורים יהיה עד 55 מ"ר והיא תהיה צמודת דופן למבנה המגורים. בשטח זה יותרו שימושים תומכים לחקלאים פעילים - קב"מ מס' 3 (שתי"ח) כגון חדרי אירוח, מתקני בריאות וספא תיירותיים, אטרקציות תיירותיות, מתקני ספורט ונופש, מסעדה ועוד, באישור הוועדה המקומית, ובתנאי עמידה בתנאים פיסיים של משרד התיירות. יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - קב"מ מס' 2 (שמי"ח) כגון: יקב, חנות לממכר תוצרת חקלאית. שימושים חקלאיים - קב"מ מס' 1, כגון: מחסנים מבני שרות וסככות לצורכי פעילות חקלאית והטיפול בה. יותר קירוי הבריכה. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
|              | הכל עפ"י הוראות תכנית מס' ג/4382.   |
|              | מושב ארבל הוא מושב חקלאי ושימושי פלי"ח באים כעור למשק החקלאי. במידה וקיימת סתירה בין השימוש החקלאי לשימושי הפלי"ח המבוקשים תינתן עדיפות למשק החקלאי.  |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>קרקע חקלאית</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | הכל עפ"י הוראות תכנית מס' ג/4382.  |
|              | בתא שטח 1 - הנחיות מיוחדות: לא תותר הקמת מבנים חקלאיים לגידול בעלי חיים. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | הכל עפ"י הוראות תכנית מס' ג/4382.  |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| אחורי             | צדדי-שמאלי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות           |                     | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד/ק"מ <sup>2</sup> ) | מספר יח"ד מס' א' מס' ב' | מספר יח"ד מס' ג' (2) | תכנית מס' א' (השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |                     | שטחי קובוצת הקובעות |       | מרחק לבנייה (מ"ר) | גודל מזערי (מ"ר) | מס' הא שטח         | יעד                    |
|-------------------|------------|-----------------|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|---------------------|-------|-------------------|------------------|--------------------|------------------------|
|                   |            |                 | מתחת לקובוצת הקובעות | מעל לקובוצת הקובעות |                 |                                 |                         |                      |                     |                       | מתחת לקובעות    | מעל לקובוצת הקובעות | שטח                 | עיקרי |                   |                  |                    |                        |
| 3                 | 3          | 3               | 1                    | 2                   | 9               | 1.2                             | 3                       | 23                   | 570                 |                       | 120             | 450                 |                     |       | 2,500             | 101              | מגורים בשינוי כפרי |                        |
|                   |            |                 |                      |                     |                 |                                 |                         |                      | 140                 | 30                    |                 | 140                 |                     |       |                   |                  |                    | מגורים בשינוי כפרי (1) |
|                   |            |                 |                      |                     |                 |                                 |                         |                      | 160                 |                       |                 | 160                 |                     |       |                   |                  |                    | מגורים בשינוי כפרי (2) |
|                   |            |                 |                      |                     |                 |                                 |                         |                      | 200                 |                       |                 | 200                 |                     |       |                   |                  |                    | מגורים בשינוי כפרי (3) |
| עמ"י תכנית ג/4382 |            |                 |                      |                     |                 |                                 |                         |                      |                     |                       |                 |                     |                     |       |                   |                  |                    |                        |

• גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או התמורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.  
 • הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לבנייה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישנונו.

- (1) זכויות והוראות הבניה בשטח מגורים בשינוי כפרי יהיו עפ"י תכניות מאושרות מס' ג/4382 (ת/10988).
- (2) ע"פ סעיף 4.1.1 ב'.
- (3) הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושי השמ"ח והשמ"ח וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לכל שימוש וסך כל זכויות הבניה לשימושים לא יעלו על 300 מ"ר. (לפי מדיניות הועדה המחולית בדבר שימושי פל"ח בשינויים חקלאיים בעלי נחלות – סעיף 8).

**6. הוראות נוספות****6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
- ב. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים, בנוסף חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.
- ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה.
- ד. היתר בניה לשימושים הכוללים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
- ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
- ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גיטון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
- ז. תכנית בינוי וחניה באישור הוועדה המקומית.

**6.2. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.3. דרכים וחניות**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצג במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כגדרש בתקנות.

**6.4. שטח עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היוזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היוזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.5. הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה
  1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. אישור בניה בקרבת מתקני חשמל
 

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

| מציר הקו | מתיל קיצונו<br>מהכבל/מהמתקן |   |
|----------|-----------------------------|---|
|          | 3 מ'                        | א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף                          |
|          | 2 מ'                        | ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד                         |
|          | 5 מ'                        | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה       |
|          | 2 מ'                        | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ'  | -                           | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                        |
| 35.0 מ'  | -                           | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                         |
|          | 0.5 מ'                      | ז. כבלי חשמל מתח נמוך                                   |
|          | 3 מ'                        | ח. כבלי חשמל מתח גבוה                                   |
|          |                             | ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל              |
|          | 1 מ'                        | י. ארון רשת   |
|          | 3 מ'                        | יא. שנאי על עמוד  |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 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)

**6.6 מים**

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

**6.7 ניקוז**

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

**6.8 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.9 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**6.10 עודפי חפירה ופסולת בניין**  
 הטר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. 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. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

**6.11 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.

**6.12 נגר עילי:**  
 אזור רגישות א'1 עפ"י תמ"א 34 ב/4:  
 1. התכנית תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.  
 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי תלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

**6.13 מבנים קיימים**  
 1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ו/או מבנים קיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו תחולנה ההוראות הבאות:  
 על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים.  
 כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.  
 2. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית:  
 וועדה מקומית רשאית לאשר בדיעבד (לגיטימציה) מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים:  
 א. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית.  
 ב. המבנים אינם חודרים לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים.  
 ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.  
 ד. תוספות למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים. תוספות לפי קווי המתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק.  
 ה. בניין אשר נבנה שלא לפי ת"י 413 - יחזקו המבנה הקיים והתוספת לו בפני רעידות אדמה.

**6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**  
 הבקשה להיתר לתוספות בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם להוראת סעיף 6.3 לתמ"א 38 ובהתאם לשינוי 3 לתמ"א).

**7. ביצוע התוכנית**

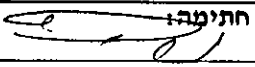
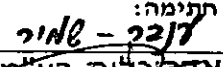
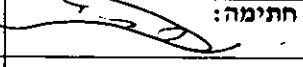
**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
|          |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ-10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                               |  |  |                 |
|-------------------------------|--|--|-----------------|
| תאריך: 10.8.14<br>מספר תאגיד: | חתימה:    | שם: שרה וישראל שביט<br>תאגיד/שם רשות מקומית:         | מגיש התוכנית    |
| תאריך: 7.8.14<br>מספר תאגיד:  | חתימה: <br>2218 - אורי<br>אדריכלות בע"מ<br>ח.פ. 514821253 | שם: אדריכל איריס ענבר<br>תאגיד: ענבר - שמיר אדריכלות | עורך התוכנית    |
| תאריך: 10.8.14<br>מספר תאגיד: | חתימה:    | שם: שרה וישראל שביט<br>תאגיד:                        | יזם בפועל       |
| תאריך:<br>מספר תאגיד:         | חתימה:   | שם:<br>תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל                      | בעל עניין בקרקע |