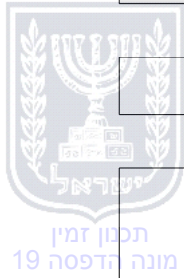


הוראות התכנית

תכנית מס' 258-0311514

ג/23852 התונית דרך גישה לחלקה מס' 58 גוש 14107



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית הוא שטח המוגדר למגורים ב'1, דרך להולכי רגל בהתאם לתכנית מאושרת ג/16923 ותכנית מספר: 258-0274738 - ג/22619 תיקון לתכנית מתאר גוש חלב ג/16923 בגוש: 14107 חלקה: 58 (בשלמותן) וחלקי חלקה: 62. בגוש חלב (גיש).

שטח התכנית מהווה נגזרת ממתחם מ 3 על פי תכנית ג/16923 ותכנית מספר: 258-0274738 המאושרות. התכנית הוכנה בעקבות פסק דין שניתן ע"י בית המשפט.

התכנית מציעה התווית דרך גישה ברוחב 4 מטר למגרש המגורים תוך התחברות לדרך מאושרת והסדרת החיבור לדרך, בנוסף התכנית מקטינה במגרש את קווי הבנין ל-2 מטר מכל צד ללא שינוי בתכליות וזכויות הבניה המאושרות.

התכנית הוגשה ע"י המועצה המקומית גוש חלב והופקדה ע"י הועדה המקומית. בשלב עיון בתכנית לפי סעיף 109 לחוק תו"ב, נמצא כי התכנית איננה בסמכות הועדה המקומית ועל כן היא הועברה להמשך טיפול בועדה המחוזית.

מטרת התכנית:

התווית דרך אשר תאפשר גישה ברגל וברכב לחלקה מס' 58 בגוש: 14017.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23852 התווית דרך גישה לחלקה מס' 58 גוש 14107

שם התכנית 1.1**שם התכנית ומספר התכנית**

258-0311514

מספר התכנית

1.603 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית**סיווג התכנית** 1.4האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 מעלה נפתלי

242431 קואורדינאטה X

769469 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה דרום מזרחית גוש חלב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גוש חלב	גיש (גוש חלב)		

שכונה שכונה דרום מזרחית גוש חלב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14107	מוסדר	חלק	58	62

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	239	7597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 258-0274738 ממשיכות לחול.	שינוי	258-0274738
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16923 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16923
24/07/2002	3416	5097	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11908. הוראות תכנית ג/ 11908 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11908



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סאמר סעד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאמר סעד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הסדרי תנועה	02/08/2018	גסאן מזאוי	02/08/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	02/08/2018	סאמר סעד	02/08/2018	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		מועצה מקומית גוש חלב	גוש חלב	(1)		04-6989107	04-6980401	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב, ת.ד. 7, מיקוד: 1387200.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית גוש חלב	גוש חלב	(1)		04-6989107	04-6980401	

(1) כתובת: גוש חלב, ת.ד. 7, מיקוד: 1387200.

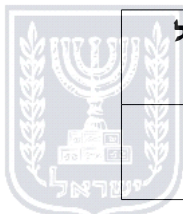
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	02-5456054	02-5456054	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלים פרטיים אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	סאמר סעד	121771		גוש חלב	(1)		04-6990262	04-6990268	saadeng@zah av.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הסדרת תחבורה	מהנדס	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(2)		050-5589133	04-6566475	mgassam@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהים עארף אניס	1228		כסרא- סמיע	(3)		04-6987296	04-6987296	

(1) כתובת: ת.ד. 219 גוש חלב 13872.

(2) כתובת: ת.ד. 8064 נצרת 16000.

(3) כתובת: כסרא-סמיע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

התווית דרך אשר תאפשר גישה ברגל וברכב לחלקה מס' 58 בגוש: 14017

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד תא שטח 1101 ממגורים ב'1 לשטח לדרך מוצעת.

שינוי קוי בנין ל-2 מטר מכל צד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	62
מגורים מסחר ותיירות	58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	1101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1101
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	62
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותיירות	58



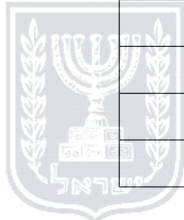
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב 1	1,227	76.54
דרך מאושרת	309	19.28
שביל להולכי רגל	67	4.18
סה"כ	1,603	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.28	308.87	דרך מאושרת
16.47	263.85	דרך מוצעת
0.61	9.76	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
63.65	1,019.9	מגורים מסחר ותיירות
100	1,602.38	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

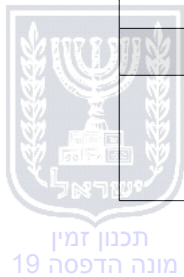
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותיירות
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>* מגורים</p> <p>* יחידות הארחה משפחתיות (צימרים) עפ"י סעיף 4.1.2 ב' א.</p> <p>* משרדים.</p> <p>* שימושים לטובת הציבור עפ"י סעיף 4.1.2 ב' ג.</p> <p>* שטחי שרות עפ"י סעיף 4.1.2 ב' ב.</p> <p>* מרתפים עפ"י סעיף 4.1.2 ב' ד.</p> <p>* חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים עפ"י סעיף 4.1.2 א'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים יותרו בקומת הקרקע בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתכנית פיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד ציבורי, אלא אם נבחנו השלכותיו ואושר ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והגופים הרלוונטיים למבוקש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יחידות הארחה משפחתיות (צימרים)</p> <p>יחידות הארוח ייבנו בהתאם להוראות תכנית ג/11908, ובכפוף למפורט להלן: יחידות הארוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותרו כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידת הארחה לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הארחה לא יעלה על ארבע יחידות לדונם; מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר עפ"י תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p>ב. שטחי שירות</p> <p>כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות:</p> <p>- כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה.</p> <p>לחילופין:</p> <p>- תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המפורטות לכל יעוד. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, בתנאי הקמתו בקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>- תותר חנייה מקורה, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.</p> <p>ג. שימושים לטובת הציבור</p>

4.1	מגורים מסחר ותיירות
	<p>תותר הקמת שפ"פ ע"י איחוד חלקי חצרות של מגרשים גובלים, לרווחת דיירי המגרשים; תנאי להקמת שפ"פ כאמור - תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים השותפים בו, באישור הועדה המקומית. שטחים אלה ישמשו לגינון, מתקני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, תאורה, ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p>ד. הוראות בנייה למרתפים ודירות מרתף:</p> <p>כהגדרתם בחוק ובתקנות.</p> <p>- קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותר; ו</p> <p>- שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p> <p>- ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.</p> <p>- שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור ואיור נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>בינוי בשטחי מגורים חדשים:</p> <p>תותר בנייה בקו בניין צדדי 0, בתנאי שהקיר, אשר בגבול המגרש, הינו קיר אטום ללא פתחים, ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית.</p> <p>פתיחת חלונות תותר בקיר, הבנוי בקו בנין של 2.7 מ' לפחות.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו</p>
ד	<p>חניה</p> <p>משרדים, חנויות ובתי מלאכה קטנים יותרו בתנאי פתרונות גישה וחנייה על-פי התקן הקיים בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>מבנה או מתחם לשימור</p> <p>בקשה לכל עבודה בתחום מבנה או מתחם אשר נקבעו לשמור לפי תכנית ג/912, ו/או נקבעו לשימור בתכנית זו או לפי סקר מבנים ו/או על פי כל תכנית עתידית לשימור - תוגש לוועדת שימור, אשר תוקם על-פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה; הועדה תדון בבקשה ותגיש לוועדה המקומית את המלצותיה לקביעת תנאים להיתר הבנייה.</p> <p>על מבנה או מתחם לשימור יחולו הוראות פרק השימור בתכנית זו והוראות המתחם הרלוונטי.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	כל השימושים שהותרו בתכנית המתאר ג/16923 המאושרת.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ג/16923 ותכנית 258-0274738 המאושרות, למעט המפורט</p>



4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	בתכנית זו.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
2	2	(3) 2	(3) 2	1	4	14	5.5	2	60	125	17%	(2) 108	(1)	58	מגורים מסחר ותיירות	
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	62	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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

הערה ברמת הטבלה:

- o זכויות הבניה הותאמו לתכנית מס' 258-0274738.
- o תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- o גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 350 או לפי הקיים ולא פחות מ-250.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א. שימוש מסחרי בקומת הקרקע בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות המותרות במגרש.
ב. שימוש תיירותי לא יעלה על 40 מ"ר ליח"א ומספר יחידות הארחה לא יעלה על ארבע יחידות לדונם.
ג. ניתן יהיה לנצל את כל זכויות הבנייה לשימוש מגורים בלבד..
- (3) או 0, בתנאי שהקיר אשר בגבול המגרש בינו קיר אטום ללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון מגרש המבקש ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית.
- (4) זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 258-0274738.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. לא תדון בקשה להיתר לבנין טרם הוצאת היתר בניה להריסה על פי תוכנית זו וביצועה בפועל במלואה.
- ב. לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התוכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים.
- ג. לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור לרשת הדרכים.

6.2

חשמל

- 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.
- ב.
- תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג.
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל
- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה
-
- מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל
- /-----/-----
- 2.25 מ' -----/-----/2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך
- 6.5 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 13 מ' -----/-----/9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)
- 35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)
-
- ד. 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 בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבת 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

חשמל	6.2
<p>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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>[לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006].</p>	
היטל השבחה	6.3
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.4
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת, תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.</p> <p>ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>	
חניה	6.6
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות בתחומי המגרש.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
עיצוב אדריכלי	6.8
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים</p>	

<p>6.8 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.8</p>
<p>אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית</p>	
<p>6.9 פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. 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.</p> <p>ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. מים אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.11 גגות</p>	<p>6.11</p>
<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>	

6.11	גגות
	ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.13	ניהול מי נגר
	באזור א'1, כמסומן במפה מס' 2, תקבע התכנית הוראות להעברת מי נגר עילי בתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.14	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית זו	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישור תכנית זו .
--

