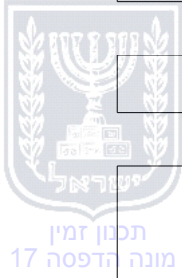


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0242768

ג/21874 - ביריה - הסדרת שטחי מגורים וחלוקה למגרשים



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

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/09/2016

לאשר את התוכנית

28/08/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מושב עובדים ביריה הוא יישוב כפרי באופיו ורוב בתיו הם צמודי קרקע. מטרת תכנית זו היא הסדרת צרכי הפיתוח העתידיים של היישוב, תוך התאמה לאופיו הכפרי הקיים. התכנית מסדירה שטחי מגורים מסוג צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים ובניה רוויה מסוג מדורגים בחלק הטופוגרפי התלול של היישוב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/21874-ביריה - הסדרת שטחי מגורים וחלוקה למגרשים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
209-0242768	מספר התכנית	
183.913 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרום הגליל
	קואורדינאטה X	246697
	קואורדינאטה Y	765253

1.5.2 תיאור מקום הקרקע עליה חלה התכנית מהווה חלק ממושב עובדים ביריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: ביריה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14691	לא מוסדר	חלק	2-15, 17-49, 54-59	1, 16, 60
14692	לא מוסדר	חלק	2-4	1, 5
14693	לא מוסדר	חלק	1-6, 8-9, 11-18, 20	10, 19
14694	לא מוסדר	חלק	1-3, 8	4, 7
13099	מוסדר	חלק	7	1-4, 6, 37, 40
13755	מוסדר	חלק	3, 18-19, 28	15, 17, 20, 25-27, 29
13796	מוסדר	חלק	11-13, 162	4, 10, 163, 184-185, 187
13875	מוסדר	חלק		59, 75-77
13879	מוסדר	חלק	20-24, 27-30	18-19, 25-26, 31, 34-37, 39, 45, 120-121

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
13755	13745
14691	13746

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
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
14/09/2003	4096	5224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10185 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10185
10/12/2002	746	5137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12564
15/01/1987	490	3417	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 2289. הוראות תכנית ג/ 2289 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 2289



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם טולדנו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם טולדנו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית מצב מאושר ג/10185 ו-2289/ג	23/03/2017	אברהם טולדנו	23/03/2017	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי	26/03/2017	אברהם טולדנו	23/03/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית פיתוח סביבה ונוף, חתכים, תכנית מגרש לדוגמא, תכנית מסתור לאשפה ותשתיות	23/03/2017	משה לנר	23/03/2017	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית סקר עצים	26/03/2017	משה לנר	23/03/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר עצים	20/03/2016	משה לנר	21/01/2016	20	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח דרכים תנועה וחניה- תכנית (כולל סכמת ניקוז)	26/03/2017	אברי קדמי	22/03/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח דרכים תנועה וחניה- חתכים	20/03/2016	אברי קדמי	20/03/2016	2	1: 200	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	תכנית אספקת מים	26/03/2017	דב בוגייסקי	23/03/2017	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	26/03/2017	דב בוגייסקי	23/03/2017		1: 1250	מנחה	תשתיות

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 מרום הגליל	מירון	(1)		04-6919806	04-6919887	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מוא"ז מרום הגליל ד.ג מרום הגליל.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מרום גליל	מירון	(1)		04-6919806	04-6919887	

(1) כתובת: מוא"ז מרום הגליל ד.ג מרום הגליל.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	02-5456054		pniot@land.gov.il

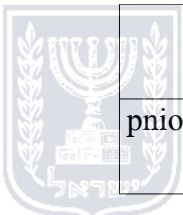
(1) כתובת: מלון פלאזה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם טולדנו	24254	אבי טולדנו אדריכלים בע"מ	חיפה	ארלוזורוב	88	04-8666519	04-8664849	avi@- toledano- arch.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	dubi@telem. co.il
מודד	מודד	יוחאי בן גרא	1198	ני.י.ב מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860		niveng@netv ision.net.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	שרון דן	510643	א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474		dansharon@d ansharon.co.i l
אדריכל נוף	יועץ נופי	משה לנר	80669	משה לנר אדריכלי נוף	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577439	04-8577441	eli@laner- arch.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים בע"מ	חיפה	דישראלי	א 46	04-8244468	04-8251095	office@karni -eng.co.il



מנהל תכנון ומבנה  
הדפסה 17



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

התכנון שטח התכנית תוך קביעת הנחיות תכנון והוראות לתכנון מפורט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע בחלק משטח התכנית-

1. ביטול דרך מס' 8, שינוי יעוד לשצ"פ, תא שטח 404.

2. שינוי תוואי קצה דרך מס' 9, שינוי יעוד לשצ"פ, תא שטח 404.

3. שינוי תוואי קצה דרך מס' 12, שינוי יעוד ממבנה ציבור ושצ"פ לצמודי קרקע חד משפחתי ושצ"פ, תאי שטח 220-222, 403.

4. ביטול דרך מס' 15, שינוי יעוד לצמודי קרקע חד משפחתי, תאי שטח 223-224.

5. שינוי יעוד משצ"פ למגורים משווקים, תוספת שטח למגרשים 107-109, לצורך שיפור גישה לדרך מס' 2.

6. שינוי יעוד משצ"פ לצמודי קרקע חד משפחתי ודו משפחתי, תאי שטח 301, 234, 232, 226, 318-316.

7. שינוי יעוד משצ"פ וצמודי קרקע דו משפחתי לצמודי קרקע חד משפחתי, תאי שטח 210-201, 235.

8. שינוי יעוד מבניה רוויה לצמודי קרקע חד משפחתי, דו משפחתי ושצ"פ, תאי שטח 211-219, 227-230, 310-315, 319-340, 402, 404, 409.

9. שינוי יעוד מצמודי קרקע דו משפחתי לבניה רוויה ושצ"פ, תאי שטח 501-502, 404.

10. שינוי יעוד מצמוד קרקע חד משפחתי לצמודי קרקע דו משפחתי, תאי שטח 302-309.

ב. קביעת הוראות ומגבלות הבניה בכל יעוד קרקע.

ג. שינוי בהוראות הבנייה.

ד. שינוי במספר יחידות הדיור המתוכנן וחלוקה למגרשים - צמודי קרקע חד משפחתי ודו משפחתי ובנייה רוויה.

ה. יעוד שטחים לשצ"פ ולמבני ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		183.913			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	6,800	-1,000	5,800	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	281	-34	247	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	51,574	-3,798	47,776	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	602, 601
דרך מוצעת	609 - 603
מבנים ומוסדות ציבור	802, 801
מגורים	504 - 501, 358 - 301, 235 - 233, 231 - 201, 109 - 101
שביל	712 - 701
שטח ציבורי פתוח	411 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	602, 601
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	604
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	802, 801
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	105 - 107, 214, 230, 231, 234, 301, 306, 310, 316, 334, 336, 347, 353, 501
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	409, 404, 402
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	802, 801
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	107, 208, 210, 211, 213, 215 - 220, 222, 224, 229, 301, 309, 314 - 316, 325, 327, 335, 341 - 343, 352 - 354
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	707
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	411, 409 - 406, 404 - 402

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	602, 601
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	609, 606
דרך / מסילה לביטול	מגורים	318 - 313, 235, 225 - 220, 109
דרך / מסילה לביטול	שביל	702
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	409, 404, 403
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	601
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	606, 603
חורשה לעקירה	מגורים	230, 228, 227, 225, 207 - 203, 106
חורשה לעקירה	שביל	701
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	502, 501, 341, 314 - 311
		404, 402

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	44,814.83	24.37
מבנה ציבור	7,506.23	4.08
מגורים א (משווק)	10,912.62	5.94
מגורים א'1 (חד משפחתי)	9,046.29	4.92
מגורים ב'1 (דו משפחתי)	17,378.36	9.45
מגורים ב'2 (רוויה)	50,772.13	27.61
שבילים	2,660.43	1.45
שטח ציבורי פתוח	40,778.87	22.18
<b>סה"כ</b>	<b>183,869.76</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	40,791.78	22.18
דרך מוצעת	1,215.63	0.66
מבנים ומוסדות ציבור	6,300.74	3.43
מגורים	84,205.28	45.79
שביל	2,261.68	1.23
שטח ציבורי פתוח	49,138.02	26.72
<b>סה"כ</b>	<b>183,913.14</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. יחידות אירוח ע"פ תכנית ג/12564
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. תותר הקצאת שטחי שירות למחסנים דירתיים, חדרי הסקה ומחסני גינה בקומות 0 ו-1, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן. ב. תותר בניית מחסנים וחניות מקורות ב'קו בניין אפס' ובאישור הועדה המקומית. ג. יותר מיקום חניות מקורות בקומת המרתפים כאשר גובה החלל לא יעלה על 2.7 מטר. ד. אספקת הגז תהיה דרך מיכלים והתקנתם והגנתם ע"פ התקנים הישראליים.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> א. חיפוי קירות החוץ יהיה רחיץ וקשיח ובאישור הועדה המקומית. ב. לא תותר התקנת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין. ג. לכל מבנה יהיה שילוט מואר לזיהוי הכתובת לפי פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. ד. על גגות הבתים השטוחים יותקנו מסתורים למתקנים השונים, בהתאם להוראות הועדה המקומית. בגגות רעפים ישולבו בשיפועי הגג. ה. מתקנים לתליית כביסה יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. המסתורים יותקנו בתוך מגרעות של הבניין וישולבו עם חזית המבנה. ו. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים. יותרו שימושים בחומרי אלומיניום ו GRC. המתקנים יהיו באישור הועדה המקומית. ז. מבני הפרגולות יהיה אחיד ואושר ע"י הועדה המקומית. ח. בגגות המבנים יותר שימוש ברעפי חרס או בגגות שטוחים שימשו למרפסות שמש.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור כגון בתי כנסת, גני ילדים, מעון יום, מועדון וכ', בהתאם לפרוגרמה של משהב"ש ובאישור הועדה המקומית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. בניית מבנה הציבור תבוצע ע"פ דרישות המועצה. 1. גני ילדים, מעונות יום, מועדון נוער ומתנ"ס- על פי דרישה של אגף החינוך במועצה. יתוכננו על פי פרוגרמת משרד החינוך והתרבות, כולל הקצאת שטח לני"ל. 2. בתי כנסת- על פי דרישת המועצה והמועצה לצורכי דת במשרד הדתות. יתוכננו ע"פ פרוגרמה של המועצה לצורכי דת. ב. כל מבני הציבור יתוכננו לקומה נוספת עתידית. ג. גמר חוץ יהיה חיפוי קשיח, כגון אבן, שיש, אלומיניום וכ', ולפחות 80% משטח המעטפת החיצונית.

<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<p>ד. יש להקצות שטחי חניה ע"פ התקן וכן חניות נגישות לנכים.</p> <p>ה. במידה והמבנה יבוצע במדרון, יש להשתמש במסד ליעוד ציבורי שיוחלט ע"י המועצה והועדה לתכנון ובניה מרום הגליל.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גנים, לרבות חורשות ושדרות.</p> <p>ב. מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות כיכרות ורחבות.</p> <p>ג. שבילים להולכי רגל.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. העצים המובילים בשטחי הגינון יהיו ע"פ הנספח הנופי ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. תותקן מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות והמטרה.</p> <p>ג. מערכת התאורה תכלול עמוד בגובה 4 מ'. גוך התאורה יהיה אחיד לכל השטחים הפתוחים.</p> <p>ד. תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובאישור חברת החשמל ומהנדס המועצה. בניית תחנות באזורים אחרים תהיה באישור חברת החשמל.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b>
	העצים המובילים בשטחי הגינון יהיו ע"פ הנספח הנופי ובאישור מהנדס המועצה.
ג	<b>הוראות פיתוח</b>
	תותר בניית תחנות טרנספורמציה בשטחים הציבוריים הפתוחים ובאישור חברת החשמל ומהנדס המועצה. בניית תחנות באזורים אחרים תהיה באישור חברת החשמל.
ד	<b>הוראות פיתוח</b>
	תותקן מערכת השקיה ממוחשבת על בסיס טפטפות והמטרה.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. מדרכות הולכי הרגל לאורך הרחובות ע"פ נספח כבישים ונוף.</p> <p>ב. נטיעת עצים בשטחי המדרכות תבוצע ע"פ נספח נוף.</p> <p>ג. המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>



<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
<p>א. מדרכות הולכי הרגל לאורך הרחובות ע"פ נספח כבישים ונוף.                  ב. נטיעת עצים בשטחי המדרכות תבוצע ע"פ נספח נוף.                  ג. המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.</p>	
<b>שביל</b>	<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.6.1</b>
שבילים להולכי רגל	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א                  שבילי מדרגות עבור הולכי רגל, יבוצע באבנים משתלבות.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מרבי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(1) 4	(1) 3	(1) 3	1	3	14	1	50	350	40	0	60	250	655	485	201 - 231, 233 - 235	מגורים	
(1) 4	(1) 3	(1) 3	1	3	14	2	50	600	40	0	(2) 60	(2) 200	945	785	301 - 340	מגורים	
(1) 4	(1) 3	(1) 3	1	3	14	2	50	560	40	0	(2) 60	(2) 180	640	520	341 - 358	מגורים	
5	3	3		2	9			(3) 300							101 - 109	מגורים	
(1) 4	(1) 3	(1) 3	3	(4) 3	10.5	16	50	3200	960	1440	320	480	1430	1426	501 - 502	מגורים	
(1) 4	(1) 3	(1) 3	(6) 5	(4) 3	(5) 10.5	42	30	8400	2720	4080	640	960		6080	503	מגורים	
(7) 4	(7) 3	(7) 3	2	(4) 3	10.5	12	34	2400	640	960	320	480		2211	504	מגורים	
4	4	4		2	10		50	3100	0	0	200	2900	3191	3109	801 - 802	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(1) 5	235 - 233, 231 - 201	מגורים
(1) 5	340 - 301	מגורים
(1) 5	358 - 341	מגורים
5	109 - 101	מגורים
(1) 5	502 - 501	מגורים
(1) 5	503	מגורים
(7) 5	504	מגורים
5	802 - 801	מבנים ומוסדות ציבור

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:

- [1] תותר בניית שני מבנים עם קיר משותף בקו בניין אפס במגרש דו משפחתי (301-358).
- [2] הכניסה הקובעת מוגדרת כמפלס הכניסה מהרחוב, כמתואר בתכנית הבינוי.
- [3] תותר בניית חניון מקורה בקו בניין אפס.
- [4] תותר הקצאת שטחי שירות למחסנים דירתיים, חדרי הסקה ומחסני גינה בקומות 0 ו-1, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן.
- [5] בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ראה תשריט
- (2) קו בנין לעץ יהיה בקוטר נוף העץ ולא פחות מ-3 מ' ממרכז גזע העץ.
- (3) עבור יח"ד.
- (4) ע"פ תכנית ג/10185 (אחוז הבניה המותר הוא 60% בכל הקומות ולא יותר מ-300 מ"ר בנוי).
- (5) כולל קומת עמודים הנחשבת כשטח שירות.
- (6) מפלס כניסה קובעת מכביש מספר 9. ראה תשריט..
- (7) עבור 3 מבנים. עבור המבנה הרביעי 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת..
- (8) ראה תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.

ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, תכנון זמין מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים.

ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות, כולל הסרתם.

ד. בגגות שטוחים קולטי השמש יוסתרו ודוד השמש ישולב בחלל הגג או יוסתר ע"י מסתור. בגגות רעפים ישולבו בשיפועי הגג.

**6.2****קווי בנין**

המרחק בין המבנים החדשים לבניינים קיימים או בין בניינים חדשים לבין עצמם שגובהם מעל 4 קומות ושאינם מהווים אגפים לבניינים קיימים לא יהיה קטן מ-6 מטר.

קווי בנין על קרקעיים יהיו כפי שמסומן בתשריט.

תותר קו בנין "0" לקומות חניה תת קרקעיות וכן מחסנים דירתיים חיצוניים.

**6.3****פיתוח סביבתי**

על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינות, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

1. מדרכות ושבילי הולכי רגל:

המדרכות ושבילי הולכי הרגל ישמשו כצירי תנועה שכונתיים ולחניית מכוניות. צירי ההליכה לאורך הדרכים ירוצפו באבן משתלבת בשילוב עם אבן, תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינות.

תכניות הפיתוח והגינות יוכנו ויוגשו לאישור עם תכניות הבינוי ויבוצעו בד בבד עם ביצוע המדרכות ושבילי הולכי הרגל, על ידי אותו יזם ו/או מבצע ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשים הגובלים.

2. מעברי הולכי רגל בין המגרשים:

יהיו ברוחב מינימאלי של 2.50 מטר. וירוצפו לכל אורכם באבן משתלבת בשילוב אבן. בשטח המרוצף תשולבנה ערוגות צמחיה מוקפות בקירות בטון מצופים באבן טבעית ו/או טיח לסוגיהם, פרגולות, סככות צל וריהוט רחוב.

השבילים יהיו מוארים באמצעות עמודי תאורה בגובה 4 מ' במרווחים ממוצעים של כ-12 מ'. גוף התאורה יהיה אחיד לכל השטחים הפתוחים. תיחום השבילים יהיה באמצעות קירות או אבן שפה.

6.3

**פיתוח סביבתי**

3. תכנית בינוי ופיתוח:

הכנת תכנית פיתוח למתחם תעשה על ידי אדריכל נוף ואישורה על ידי הועדה המקומית יהוו תנאי לאישור בקשת בניה למבנה חדש. התכנית תיערך בקני"מ 1:500 על רקע מדידה מהימן ותכלול, בין השאר, את הפרטים שלהלן: תיאור העמדת בניינים לרבות מבני עזר, הסדרי חניה, מתקנים לעצירת אשפה, תחנות איסוף ומחזור, גדרות (חומרים ועיצוב), פרטי פיתוח אופייניים, תחנות טרנספורמציה, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, הסדרי ניקוז נגר עילי, מיקום שוחות ביוב, גינון ופיתוח סביבתי.

התכנית תכלול גם חתכים וחזיתות אופייניים של קו הרחוב.

4. חובת ביצוע:

חובה על היזם לסיים את עבודות הפיתוח במגרש ואת הסרת המבנים הזמניים, פינוי פסולת עודפי הבנייה ושיקום נופי, כולל חיפוי באדמה ושתילה של מדרונות שפכים, מילוי של חציבות בגבולות המגרשים ובצידי הכבישים והדרכים, לפני אכלוס המבנים.

5. מבנים ומתקנים מיוחדים, שילוט עירוני:

לוחות מודעות ושלטי רחובות ימוקמו בצידי המדרכות באופן שלא יפריעו לרצף התנועה של הולכי הרגל. מומלץ שאביזרים ומתקנים אלו יותאמו באופיים לאופי הארכיטקטוני בשכונה ולפי הנחיות הרשות המקומית. המיקום יקבע לפי תכנית כללית לריהוט רחוב ושילוט.

6.4

**בינוי ו/או פיתוח**

גדרות ומעקות:

גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.

כל הקירות, קירות התמך, המעקות והגדרות יבנו באופן שתודגש אופקיות השפה העליונה, מלבד קירות תומכי כביש ו/או תומכי שבילים ציבוריים.

קירות תומכים וגדרות חזית לרחובות, רחובות משולבים ושטחים ציבוריים פתוחים יבנו עם חזית אבן ו/או קירות אבן, על פי פרט אחיד המאושר ע"י הרשות המקומית.

גבול בין מגרש לבין שטח ציבורי פתוח:

תותר בניית קירות תומכים בלבד, לא תותר בניית מסלעות. כל שיפועי הקרקע או הקירות התומכים שיבנו יהיו בתחומי המגרש הפרטי בלבד.

6.5

**בינוי ו/או פיתוח**

תאורה:

תאורת רחוב ושטחים ציבוריים תבוצע ותתוכנן ע"י הרשות המקומית ועל חשבונה.

6.6

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

א. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב במגרש, כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אויר לסביבתו.

ב. המבנה יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת המבנה מהמבנים השכנים והסביבה.

ג. אחסון חומרי הגלם בתפזורת יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.6**

ד. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.  
ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי המבנים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.  
ו. שטח האתר יגודר, יואר וישולט כך שתמנע כל סכנה לציבור.  
ז. כל הפסולת המתקבלת מפירוקים, חיפוי וכן כל עודפי החפירה אשר אינם ראויים למילוי או כל פסולת אחרת, תסולק מחוץ לאתר למקום המאושר ע"י הרשות. סילוק הפסולת היא באחריות הבלעדית של היזם ועל חשבונו.  
ח. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש בהם מתבצעות עבודות הפיתוח. במידת הצורך, יבנו לפני תחילת כל עבודה בשטח, קירות תמך, מסלעות או גדרות להבטחת האמור לעיל.  
ט. לא תותר שפיכת עפר בשטחים המיועדים להיות ציבוריים פרטיים פתוחים ולא במקומות בהם יהוו מפגע לתחזוקת תשתיות קיימות.

**דרכים**

**6.7**

מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.  
בסלילה ושיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת הועדה המקומית.

**שמירה על עצים בוגרים**

**6.8**

1. נספח עצים בוגרים לתכנית:  
א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.  
ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.  
2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור  
א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כקוטר הנוף ולא פחות מ 3 מ' ממרכז גזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.  
ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.  
ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.  
ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.  
3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:  
א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הנחיות להעתקת העץ, מאושרים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

שמידה על עצים בוגרים	6.8
<p>ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ וערכיו.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>ד. עצים שייעודם לכריתה ומצויים באזור שצ"פ, תיערך לגביהם בחינה מדוקדקת בשלב הבקשה להיתר בנייה, מתוך כוונה לשמרם ככל שניתן.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

סביבה ונוף	6.9
<p>הנחיות עבודה לפיתוח שטח על פי עקרונות "בנייה ירוקה":</p> <p>א. ריבוי נטיעת עצי צל רחבי נוף וצמחייה ששתולה בקרקע טבעית לאורך המדרכות המגוננות, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטחים הפנויים בין המבנים, להצללה ולשיפור תנאי האקלים.</p> <p>ב. תכנון לגינון חסכוני במים ו-או ניצול נגר עילי ומערכות של מחזור מים של המבנה \ מתחם.</p> <p>ג. שימוש בעצים נשירים במקומות שבהם רצוי לקבל חשיפה לאור השמש בעונת החורף.</p> <p>ד. הימנעות בשימוש בצמחיה אלרגנית, מלכלכת ורעילה.</p> <p>ה. שימוש בצמחייה חוסכת מים.</p> <p>ו. גריסה, אחסון ושימוש חוזר בשכבת הקרקע העליונה ומצע אדמה מתאים לבתי הגידול בשצ"פים.</p> <p>ז. איסוף גאופיטים לשתילה חוזרת.</p> <p>ח. גריסה של חומר מתאים למצעים מעודפי חפירה \ חציבה לשימוש חוזר. שימוש חוזר בבולדרים למסלעות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
<p>1. אספקת מים:</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י המועצה. לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם המועצה לצורך קבלת הוראות בקשר לשמידה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.</p> <p>כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י המועצה. קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות המועצה ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות. מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.</p> <p>על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבניינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י המועצה</p>	

<p><b>6.10</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>2. אצירה והרחקת אשפה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ויאושרו על ידי מחלקת התברואה של המועצה.</p>	
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>ביוב</b></p>
<p>לפני התחלת תכנון מבני המגורים על היזם ו/או מבקש ההיתר לפנות לאגף המים והביוב במועצה לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי למבנים החדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי ויאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכניות הביוב בנספח הסניטרי ע"י המועצה. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור התאגיד שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>מבני המגורים יחוברו למערכת הביוב הראשית בהתאם לנספח הביוב המצורף לתכנית. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור אגף המים והביוב כי החיבור המוצע עונה על הדרישות.</p>	
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
<p>מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י רשות ניקוז כנרת.</p> <p>לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבניין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברה לקו התיעול הציבורי הקיים, ו/או בוצע פתרון ניקוז אחר הכול באשור מחלקת ניקוז.</p>	
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p>
<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. מגרשי מגורים</p> <p>ע"פ סעיף 23.3.2 בתמ"א 4/ב/34 העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים תהיה לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית יבטיחו, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>ב. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. דרכים</p> <p>לאורך המדרכות ישולבו אזורי גינון ופתחי נטיעה חדירי מים, אליהם ינותבו במידת האפשר מי הנגר מהמדרכות.</p>	
<p><b>6.14</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



6.15	חשמל
	<p>1. תחנות טרנספורמציה :</p> <p>לא תורשנה הקמת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. הקמת תחנות טרנספורמציה בתחומי המגרש תהיה בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל.</p> <p>2. חשמל :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחק בנייה ומגבלות ושימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד- 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה- 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד- 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת- 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד- 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון \ על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודת חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ 3 מטר מכבלי חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>
6.16	<p><b>תשתיות</b></p> <p>לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות למחלקת הנדסה במועצה האזורית מרום הגליל ולרשות ניקוז כנרת לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י המועצה ונספח ניקוז מאושר ע"י רשות ניקוז כנרת.</p> <p>מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.</p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.16</b>
בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים ו/או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.	
<b>מקלטים</b>	<b>6.17</b>
לא יוצא כל היתר בניה אלא אם כלול בו מקלט ו/או מרחבים מוגנים ו/או כל פתרון אחר באישור פיקוד העורף.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.18</b>
מערכות כיבוי אש : מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס לאישור רשות הכיבוי. אישור שירותי הכבאות לבקשה להיתר יינתן על רקע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים ובהתאם לחוק.	
<b>חניה</b>	<b>6.19</b>
חניה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.20</b>
קבלת היתר בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורי נגישות ע"פ תקנות התכנון והבנייה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.	
<b>עתיקות</b>	<b>6.21</b>
כל עבודה בתחום השטח 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) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -1998, ייעשה ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו, עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.22</b>
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
<b>חלוקה ו/או רישום</b>	<b>6.23</b>
לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבהוראות התכנית.	



<b>6.23</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
<b>6.24</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.
<b>6.25</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק
<b>6.26</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	יש לקבל אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה לפני ביצוע מערך התשתיות ולהסדרת צומת הכבישים 1/7/14 כתנאי לחיבור כביש מס' 14.



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**



### **7.2 מימוש התכנית**

8 שנים מיום אישור התכנית.

