

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 256-0416503**

**קרית חינוך - עין קניה**

**צפון**

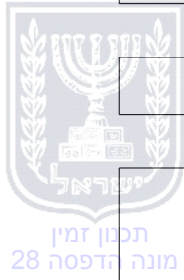
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון**

**תכנית מתאר מקומית**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

לישוב עין-קניה אושרה לאחרונה תכנית מתאר חדשה ג/17089 שכללה בתוכה כ 27 דונם מתוך 1062 דונם לכלל מבני הציבור אך למעשה רובם של השטחים למבני הציבור מומשו, גני ילדים, מבני רווחה, תחנה לבריאות המשפחה ומבני דת ובריאות. תכנית ג/ 17089 אינה מאפשרת יעוד שטחים נוספים למבני ציבור. קביעת המיקום של קריית החינוך בדרום הישוב מבוססת על איתור שטחים בבעלות מדינה וזאת הלופה היחידה הישימה, - כיום אין בעין קניה מבנה בית ספר ראוי לשימוש וכל הכיתות קיימות במבנים ישנים השייכים לואקף העדה הדרוזית. - אין בכפר מקום לכיתות ט' עד י"ב ותלמידים נוסעים לכפר מסעדה השכן. תחזית האוכלוסייה 3351 תושבים מתוכם 653 תלמידי בית ספר, הדרישה היא ל כ 43 כיתות לימוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קרית חינוך-עין קניה

מספר התכנית 256-0416503

1.2 שטח התכנית 1,057.704 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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 חרמון

268150 קואורדינאטה X

793000 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** דרום מערבית לשוב סמוך לנחל סער

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עין קנייא - חלק מתחום הרשות:

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	עורק ניקוז ראשי-נחל סער	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
27/12/2005	1030	5474	מרקם שמור ארצי. רגישות נופית סביבתית גבוה. שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/ 35
26/03/1989		3640	שטח חקלאי	כפיפות	תממ/ 2 / 3
06/11/2014	724	69110	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17089 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17089
02/07/2013	5976	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19243. הוראות תכנית ג/ 19243 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 19243



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מען עוידאת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 2		מען עוידאת		2	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		מען עוידאת		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/12/2016	יורם לבל	01/09/2016	4		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא		05/09/2017	אירינה פרימק	01/02/2016	25		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	05/09/2017	שלומית שלמה	25/12/2016	25		מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 1 מתוך 2	18/09/2017	יורם לבל	29/08/2017	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב ומים גליון 2 מתוך 2	18/09/2017	יורם לבל	29/08/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא		17/09/2017	אירינה פרימק	26/06/2016	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		18/09/2017	נופל מוגרבי	01/01/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		18/09/2017	מען עוידאת	20/08/2017	1	1: 500	מחייב	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 עין קניה	עין קניה	(1)		04-6983550	04-6984550	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עין קניה רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עין קניה	עין קניה	(1)		04-6984550	04-6984550	

(1) כתובת: עין קניה רמת הגולן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	02-5456149		a- tzafon@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית עין קניה	עין קניה	(2)		04-6984550	04-6984550	
בעלים	אחרים אחרים			עין קניה	(3)				

(1) כתובת: מלון פלאזה.

(2) כתובת: עין קניה רמת הגולן.

(3) כתובת: כפר עין-קניה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מען עוידאת		מען אדריכלים	מגידל שמש	מגידל שמש		0527243476		maan65@gmail.com
הנדסה אזרחית	מהנדס	יורם לבל	12100		תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	נופל מוגרבי	886		עין קיניה	(1)	451	04-6902841		nofel100@gmail.com
מומחה מערכות ניקוז	מהנדס	אירינה פרימק	00062458		צפת	(2)				primak@zaha v.net.il
אדריכל נוף	אדריכל	שלומית שלמה	74964		גבעת עז	(3)		04-9596405	04-9898920	makom.banof @gmail.com

(1) כתובת: fpr ghi ebhv.

(2) כתובת: רח' דוד אלעזר.

(3) כתובת: קיבוץ גבעת עז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

הקמת קריית חינוך בדרום הישוב עין-קניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משטח ללא יעוד לשטח ציבורי למבני חינוך  
שינוי יעוד משטח ללא יעוד לשטח מגורים ג'  
שינוי יעוד משטח ללא יעוד לשטח דרך מוצעת.  
התווית דרך גישה למתחם קריית החינוך.  
קביעת הוראות וזכויות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

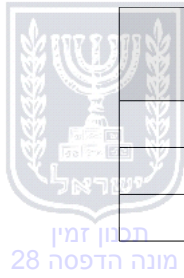


תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1,057.704

שטח התכנית בדונם



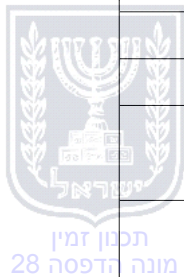
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	16,368		+16,368		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	38		+38		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	9,067		+9,067		מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

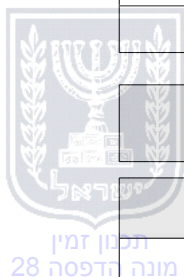


יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
מגורים ג'	3, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
תחום השפעה	דרך מאושרת	101
תחום השפעה	דרך מוצעת	100
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
תחום השפעה	מגורים ג'	3, 2

#### 3.2 טבלת שטחים

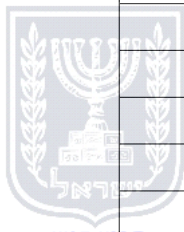
##### מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,024,921.9	96.90
שטח ללא יעוד	32,787.68	3.10
<b>סה"כ</b>	<b>1,057,709.58</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.18	1,942.23	דרך מאושרת
0.44	4,667.82	דרך מוצעת
96.72	1,022,979.68	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.06	21,823.51	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
0.60	6,296.34	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>1,057,709.58</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח מגורים ג-1 מיועד לבניית בתי מגורים , בנוסף למגורים יותר שימוש לעיסוק של הדייר כמו, משרדים לבעלי עסק חופשי, חנויות, מסעדות, גנים, גני ילדים, מרפאות ועסקים שאינם מהווים מטרד, סביבתי או אוקוסטי, בריכות שחיה פרטיות, קווי תשתיות. תותר בניית יחידות אירוח בכפוף לתכנית מס' ג/19423. כתנאי להיתר בנייה באיזור תחום השפעה של נחל סער (100 מטר מציר הנחל) אישור רשות ניקוז כינרת. מתן היתרי בנייה באיזור המגורים מותנה בהפקעה וסלילה בפועל של הדרך הדרומית מס' 35.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>חניה</b> מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין צידי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן, והניקוז יהיה בתחום המגרש המבקש. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש, על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה.
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד להקמת מבני חינוך בית ספר מעבדות ספריות אולמות התכנסות אולמות ספורט, בריכת שחייה, משרד מחסן מקלטים קיוסק, מסעדה, ו/או בית קפה לשימוש הבאים למתחם קריית החינוך, או כל שימוש ע"פי סעיף 188 לחוק. תנאי למתן היתר בנייה אישור תכנית בינוי כוללת ע"י הועדה המקומית. כתנאי להיתר בנייה באיזור תחום השפעה של נחל סער (100 מטר מציר הנחל) אישור רשות ניקוז כינרת. כל בקשה להיתר בניה למוסד חינוכי או לחלק ממנו תועבר לחוות דעת משרד הבריאות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי כללית למגרש ע"י היזם אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, הכוללת פיתוח שטח, חניה בתוך המגרש ופתרון תחבורה, ניקוז, קירות תמך, גידור, מים וביוב כולל התחברות למערכות האיזוריות וגבהים אבסולוטיים, תכנית זו תהיה באישור הועדה המקומית.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח דרך מאושרת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גשרים,

<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	גינון, ריהוט רחוב, וחניה . לא תותר כל בניה למעט מתקני הדרך. כתנאי להיתר בנייה באיזור תחום השפעה של נחל סער (100 מטר מציר הנחל) אישור רשות ניקוז כינרת.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח דרך מוצעת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות, גשרים, גינון, ריהוט רחוב, וחניה . לא תותר כל בניה למעט מתקני הדרך. כתנאי להיתר בנייה באיזור תחום השפעה של נחל סער (100 מטר מציר הנחל) אישור רשות ניקוז כינרת.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	על פי תכנית ג/17089 מאושרת
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
5	5	5	5	3	16	(1)	50	90%			15%	75%	500	21800	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	3	3	3	3	15	(2) 6	60	204%			60%	144%	350		3, 2	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

\* גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

\*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

\*\*\* בנוסף תותר בניית חניה מחומרים קלים בקו בנין אפס(קדמי, צדדי) ובתנאי הסכמת השכן בכתב, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל, הערה: ל"ר.

(2) הערך מתיחס ל, הערה: ממוצעת.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות , התשל"ח 1978 .</p> <p>במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח : חיתוכי בדיקה : חפירת בדיקה :חפירת הצלה), יבצעם היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות , התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות , התשמ"ט -1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין,רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקת/חפירה , זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום 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.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א . תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג , פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים .</p> <p>ב . תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או הניועדים למתקנים הנדסיים .</p> <p>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.</p> <p>ג . איסור בניה בקרבת מתקני החשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים , מסחר , תעשייה ומלאכה , תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>מתיל הקיצוני / מהכבל/ מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א . קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב . קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</p>	<p><b>6.3</b></p>





חשמל	6.3
<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? קבל אורי מבודד (כא"מ). 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו . - 20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו . - 35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון שרות. 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 מתח 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 נאמור 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 מיננת 2006)</p>	

ניהול מי נגר	6.4
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>	



	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של " עץ / קבוצת עצים לשימור ", " עץ / קבוצת עצים להעתקה ", או " עץ / קבוצת עצים לעקירה ".          יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן).          א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/ קבוצת עצים המסומנים לשימור.          ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.          ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ/ קבוצת עצים להעתקה " או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" ? קבלת רשיון לפי פקודת היערות.          ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן " עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" ? קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס_1__          ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.          לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.          ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוציא היתר בנייה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.9.1 מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.11</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>6.11</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>6.9.2 ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.9.3 תנאי לאיכלוס המבנים שיוקמו מכח תכנית זו - חיבור למערכת ביוב פעילה בהתאם למפורט בנספח הביוב.</p> <p>6.9.4 אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן</p> <p>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.</p>

<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	"כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של חוק התכנון והבנייה 1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק."

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התחלת ביצוע התכנית מיד אחרי אישורה	

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28