

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0236539

ג/21832 אום אל גאנם שכונת מגדל המים



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2017

לאשר את התוכנית

10/04/2018

יר"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

משרד השיכון והבינוי יוזם תוכנית לתוספת יחידות דיור באום אל גאנם בשטח שמצפון לשוב הגובל בשמורת הר תבור (תוכנית ג/2590 גן לאומי הר תבור). בתוכנית 24 מגרשים חדשים המתחברים למערך התנועה הקיים בשוב. (במגרשים הקיימים 25-28 הגובלים בדרך החדשה בוצע שינוי בגאומטריה המגרש בתיאום עם בעלי הקרקע. סה"כ שטח המגרשים 3121 מ"ר) התוכנית מוגדרת כאיחוד וחלוקה בחלק משטח התוכנית בהסכמת כל הבעלים. שפכי המגרשים המוצעים בתוכנית יחוברו למטי"ש דוברת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/21832 אום אל גאנם שכונת מגדל המים

שם התכנית

251-0236539

מספר התכנית

24.869 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237128
קואורדינאטה Y	731509

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים בצמוד לחלק הצפוני של הכפר אום אל גאנם שלמרגלות התבור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שבלי - חלק מתחום הרשות: שבלי אום אל גנם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אום אל-גנם	שבלי אום אל גנם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן 34, 43		חלק	מוסדר	17004
113, 119	5-7, 15-17	חלק	מוסדר	17125

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	רגישות ב	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474	מרקם שימור משולב רגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	בתמ"מ 2/9 יעודי קרקע גן לאומי (מצפון) ישוב כפרי (מדרום) איזור חקלאי/נוף כפרי פתוח בתמ"מ 2/9 הנחיות סביבתיות שטח בעל חירות גבוהה למישקעים שטח מוגן מפיתוח שטח ללא הגבלות סביבתיות שטח לפיתוח קרקע מוגדר	כפיפות	תממ/ 2 / 9
20/05/1976	1822	2220	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שבתוכנית ג/ 1281 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 1281
11/07/1985	2880	3224	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שבתוכנית ג/ 2590 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 2590
14/08/2003	3798	5215	תוכנית זו משנה את רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר ההוראות שבתוכנית ג/ 11662 ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 11662
17/06/2009	4419	5965	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7680. הוראות תכנית ג/ 7680 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 7680

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דגן מושלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דגן מושלי		תשריט מצב מוצע	לא
הוראות פיתוח	רקע	1: 250	1	27/09/2016	זאב קליין	27/09/2016	נספח נוף	לא
טבלאות הקצאה *	מחייב	1: 1	1	24/01/2016	לביב חלבי	24/01/2016	טבלאות הקצאה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 250		28/09/2016	זאב קליין	28/09/2016	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 100	2	27/09/2016	מאמון בדראן	27/09/2016	נספח כבישים ותנועה-גיליון 2	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	27/09/2016	מאמון בדראן	27/09/2016	נספח כבישים ותנועה-גיליון 1	לא
תשתיות	רקע	1: 500		28/01/2016	אברהים אבו תאיה	27/06/2016	נספח תשתיות 1-נספח מים וביוב	לא
תשתיות	רקע	1: 1	6	28/01/2016	אברהים אבו תאיה	24/07/2016	נספח תשתיות 2-חוברת מלל אספקת מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/09/2016	לאה לאיתה לוטן	22/09/2016	תשריט מצב מאושר	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נצרת עילית	(1)	3	04-6088232	04-6088233	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המלאכה 3, נצרת עילית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)	3	04-6558211	04-6558212	
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית שבלי אום אל ראנס	שבלי אום אל גנם	(2)		04-6765644		
חוכר	פרטיים	מוניר סברי אבו גאבר			שבלי אום אל גנם	(3)		04-6765644	04-6765645	
חוכר	פרטיים	עיד חליל סעאיד			שבלי אום אל גנם	(3)		04-6765644	04-6765645	
חוכר	פרטיים	חוסיין אל רחמאן חוסיין סעאידה			שבלי אום אל גנם	(3)		04-6765644	04-6765645	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	04-6765645	04-6765644			שבלי אום אל גנם (3)			עיד חליל סעאידה	פרטיים	חוכר
	04-6765645	04-6765644			שבלי אום אל גנם (3)			שמסי חילמי סעאידה	פרטיים	חוכר
	04-6765645	04-6765644			שבלי אום אל גנם (3)			עיד אלרחמאן חוסיין סעידה	פרטיים	חוכר

(1) כתובת: רח' המלאכה 3, נצרת עילית.

(2) כתובת: כפר שיבלי ת.ד. 16805 266.

(3) כתובת: מועצה מקומית אום אל ראנם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן		מושלי-אלדר אדריכלים יפו	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	114	03-5614891	03-6488794	leita@mochly-eldar.com
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים יפו	תל אביב-יפו	(2)	114	04-8578066	04-8311198	dagan@nochly-eldar.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אברהים אבו תאיה	25051		נצרת	ביר אל אמיר (3)	11	04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מאמון בדראן	37713		כאבול	(4)		04-9944669	04-9943632	badran@zahav.net.il
	מודד	לביב חלבי	808		כרמל	(5)	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
אדריכל נוף	יועץ נוף	זאב קליין			קרית ביאליק	(6)		04-8754227	052-3258851	zeevklein@13net.net

(1) כתובת : דרך מנחם בגין 114, ת"א.

(2) כתובת : רח' מנחם בגין 114, ת"א.

(3) כתובת : רח' ביר אל אמיר 11, נצרת, ת.ד. 9537.

(4) כתובת : כאבול ת.ד. 1298.

(5) כתובת : רח' דלית אל כרמל 2/66, תָּדָדְךְ 21.

(6) כתובת : קריית ביאליק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 שכונת מגורים בת 24 יח"ד באזור מגדל המים בכפר אום אל ראנם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים

2.2.2 קביעת אחוזי בניה הוראות ושימושים ביעוד מגורים

2.2.3 קביעת התכליות המותרות.

2.2.4 התוויית מערכת תנועה חדשה ביטול קטע מכביש גישה וקביעת זיקת הנאה למיתקן מים

2.2.5 קביעת הוראות בניה ועיצוב אדריכלי.

2.2.6 שינוי גיאומטרי בשטח המגרשים הדרומיים הקיימים הגובלים בדרך החדשה תוך ביטול שני מגרשים ו-8

יח"ד במגרשים אלו.

2.2.7 איחוד וחלוקה בהסכמה ל-4 מגרשים דרומיים 25-28

תכנון זמין
מונה הדפסה 39**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	90, 91
דרך מוצעת	40 - 42
מגורים	1 - 28
מתקנים הנדסיים	80
שביל	60, 61
שטח ציבורי פתוח	31 - 36

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	91
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1 - 3, 13 - 16, 25
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	31, 32
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	36
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	36
להריסה	דרך מאושרת	90, 91

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	41, 40
להריסה	מגורים	28 - 25
להריסה	שביל	61
להריסה	שטח ציבורי פתוח	35, 33, 31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	91
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	41, 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	28 - 25
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	35, 34
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	36

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.68	1,163	דרך גישה
1.42	352	דרך מאושרת
0.56	140	דרך משולבת קיים
13.38	3,328	מגורים
2.91	724	מתקנים הנדסיים
76.47	19,018	קרקע חקלאית
0.58	144	שביל להולכי רגל
100	24,869	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.79	692.69	דרך מאושרת
18.08	4,497.58	דרך מוצעת
46.37	11,532.27	מגורים
2.91	724.27	מתקנים הנדסיים
1.14	282.72	שביל
28.71	7,140.03	שטח ציבורי פתוח
100	24,869.58	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. גני ילדים ומשפחתונים.</p> <p>ג. משרדים וחדרי סטודיו לבעלי מקצוע חופשיים המתגוררים בבתים.</p> <p>ד. קליניקות וסדנאות.</p> <p>ה. חנויות קמעונאיות ומספרות.</p> <p>ו. מחסנים, חניות מקורות, מצללות בטון ואבן, וקומות עמודים מפולשת בקומת קרקע</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>- תותר בניית מצללה מבטון ואבן.</p> <p>- יותר מבנה מחסן בגובה של עד 2.20 מטר ובשטח של עד 12 מ"ר בלבד. המבנה יהיה חלק אינטגרלי מבית המגורים או כבניין נפרד. חומרי הבניה יהיו מאיכות מעולה ועמידים.</p> <p>-תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר בלבד. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר. מבנה החנייה יהיה מחומרים באיכות מעולה וניקוז המבנה יהיה רק בתוך המגרש הנדון.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>סך זכויות הבנייה למבני השירות שנכתבו בפרק זה ילקחו מתוך זכויות הבניה שפורטו בטבלה 5</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>פיתוח המגרש יוצג בבקשה להיתר בקני"מ 1:100 ויהיה תואם את תוכנית הפיתוח המחייבת לנושא זה.</p> <p>פיתוח המגרש יכלול את מפלסי הפיתוח, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, חומרי גמר לגדרות, קירות ומעקות, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני וגניון.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>מיקום מחסנים</p> <p>- יותר להקים מחסן בקו בניין צידי ואחורי אפס או בחתך המגרש כחלק מפיתוח המגרש בחלק הנמוך של המגרש כולל בקו בנין צידי 0 (יש לקבל את הסכמת השכן הגובל).</p> <p>- יותר להקים קומת עמודים במפלס הכניסה. תותר חניה ומחסנים בקומת העמודים.</p>

4.2 מתקנים הנדסיים

4.2.1	שימושים
	<p>עפ"י תוכנית ג/11662 המאושרת: "ישמש להקמת מבנה והתקנת ציוד למתקן הנדסי שאינו מזהם או מרעיש או מהווה מפגע לשימושי הקרקע הסמוכים המתקן ההנדסי יכלול בין השאר: חדר</p>

4.2	מתקנים הנדסיים
	משאבות צנרת חדר חשמל".
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. גינון וחורשות.</p> <p>ב. מתקני נוי פרגולות ומתקני משחק.</p> <p>ג. מעבר קוי ומתקני תשתית ומבני טרנספורמציה תת קרקעיים</p> <p>ד. זיקת הנאה לתחזוקת מגדל המים</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח יחייב התייחסות לקווי תשתיות קיימים, לקווי תשתיות עתידיים ולשמירת שטח פנוי.</p> <p>יותר להקים חדר טרנספורמציה בקו קדמי-0.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח זה תותר בעת הצורך זיקת הנאה למעבר ברוחב 3.5 מטר אך ורק לרכב שירות לטיפול במגדל המים הקיים</p> <p>שטח העבודות למעבר הדרך ישוקם לאחר תום ביצוע הדרך</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, דרכי שירות, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, רהוט רחוב ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך סלילתה ואחזקתה. יותר להציג עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז תיעול מים טלפון תקשורת להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות והכל באשור הועדה המקומית.</p>
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות, עורקי מעבר, דרכי שירות, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, תשתיות תת קרקעיות, רהוט רחוב ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה בתחום הקרקע המיועדת לדרך מלבד תיקוני דרך סלילתה ואחזקתה. יותר להציג עמודי תאורה, להניח קווי תשתיות כגון חשמל, מים, ביוב וניקוז תיעול מים טלפון תקשורת להקים מפרצי חנייה, לבצע נטיעות והכל באשור הועדה המקומית.</p>



4.5	דרך מוצעת
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
	עפ"י תוכנית ג/7680 המאושרת: "ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל בהתאם למסומן בתשריט".



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוזערי				
3	3 (4)	3 (5)	3 (3)	10.5 (2)	2.85 (1)	10	40	270		50	220	350	10 - 1	מגורים
3	3	3	2	8.5 (7)	2.85 (6)	9	40	270	30	20	220	350	20, 15 - 11 23 -	מגורים
3	3 (4)	3 (5)	2	8.5 (11)	2.85 (10)	5	40	270		50	220	350	24, 19 - 16	מגורים
3	3 (15)	3 (15)	4 (14)	12.5	6.45	20	45			40	144 (13)	(12)	28 - 25	מגורים
3	3	3	1	5			20	20%			20%	500	80	מתקנים הנדסיים
3	3	3	1 (17)	1 (17)	3 (16)			150			150	350	35 - 31	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3	10 - 1	מגורים
3 (9)	11 - 15, 20 - 23	מגורים
3	16 - 19, 24	מגורים
3	25 - 28	מגורים
3	80	מתקנים הנדסיים
3	31 - 35	שטח ציבורי פתוח

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:

- תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שסך כל שטחי הבניה ישמרו.
- הגובה המקסימלי של כל מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר.
- קומת העמודים תחשב במנין השטחים בשטחי השיירות.
- תותר קומת עמודים במפלס הכניסה
- תותר חניה בקו בנין קדמי וצידי 0-

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 10 יח"ד לחלק ל-3.5 דונם סה"כ צפיפות 2.85 יח"ד לדונם.
- (2) גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם. גובה המבנה הכולל 11.5 מ'.
- (3) מספר קומות מעל לכניסה הקובעת-2+קומות עמודים.
- (4) קו בנין צידי ימני-3 מ' או 0
- יותר קו בנין צידי 0 במקרה של קיר משותף בהסכמה בכתב של שני השכנים.
- (5) קו בנין צידי שמאל-3 מ' או 0
- יותר קו בנין צידי 0 במקרה של קיר משותף בהסכמה בכתב של שני השכנים.
- (6) 9 יח"ד לחלק ל-3.15 דונם סה"כ צפיפות 2.85 יח"ד לדונם.
- (7) גובה הבנין יהיה עד 7.5 מ' בגג שטוח ועד 8.50 מ' בשיא גג משופע מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם. גובה המבנה הכולל יהיה 11.5 מ'.
- (8) קומת עמודים.
- (9) או אפס מתחת לכניסה הקובעת..

(10) 5 יח"ד לחלק ל-1.75 דונם סה"כ צפיפות 2.85 יח"ד לדונם.

(11) גובה הבנין יהיה עד 7.5 מ' בגג שטוח ועד 8.50 מ' בשיא גג משופע מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מביניהם. גובה המבנה הכולל יהיה 8.5 מ'.

(12) מגרש 25-629 מ"ר_מגרש 26-769 מ"ר_מגרש 27-783 מ"ר_מגרש 28-920 מ"ר סה"כ 3,101 מ"ר.

(13) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: סה"כ השטחים העיקריים המאושרים 4494 מ"ר.

(14) או 3 קומות מעל קומת עמודים.

(15) או 0 במקרה של קיר משותף.

(16) גובה המבנה הכולל 3.0 מ'.

(17) זכויות הבניה הן מעל הקרקע או מתחת לקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



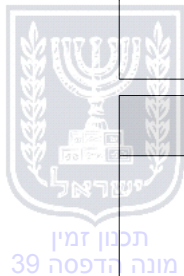
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אשור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>1. השטח שבנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדין 3263/0 "צונים", ח"י י"פ: 1925 עמ' 1826 מיום: 10/06/1973 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח -1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תותאם ותבוצע רק לאחר קבלת אשור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכויותיה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות ו/או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>"אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז"</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
6.3	חלוקה ו/ או רישום
<p>א. תנאי להוצאת היתר יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל המינימלי הקבוע בטבלא 5.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p>	

6.4	חשמל	
<p>מציר הקו</p> <p>20.0 מ'</p> <p>35.0 מ'</p>	<p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>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 תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</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>	

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	<p>א.מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב.ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג.ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך. ד.אשפה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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>	
<p>6.6</p> <p>ביוב</p>	
<p>- היתרי בניה לבתי מגורים, מכח תכנית זו, יותנו בקיומה של תכנית אב לביוב לישוב, מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>- איכלוס הבתים בשכונה יותנה בחיבור השפכים למתקן הטיפול שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.7</p> <p>הוראות פיתוח</p>	
<p>1.שטח העבודות ישוקם לאחר תום סלילת הדרכים ועבודות הפיתוח.</p> <p>2. נטיעת עצים לאורך המדרכות תבוצע בתוך מגביל שורשים.</p>	
<p>6.8</p> <p>ניהול מי נגר</p>	
<p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התוכנית בכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול 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.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמיבנים לשטחים הציבוריים הפתוחים או למיתקני החדרה סמוכים לצורך השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>6.9</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.10</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>על תאי השטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העציםבסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון על פי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות כולן או (חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור-אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה-קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4' מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים יהיה אשור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. ג. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 36 יהיה פיקוח הרטי"ג בעת הביצוע. ד. תנאי למתן היתר בניה ביטול קו הביוב המסומן לביטול בנספח התשתיות. ה. היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תוכנית זו יותנו בקיומה של תוכנית אב לביוב לישוב מאושרת על ידי משרד הבריאות. ו. איכלוס הבתים בשכונה יותנה בחיבור השפכים למיתקן הטיפול שיאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>6.14 היטל השבחה</p>	<p>6.14</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p>6.15 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.15</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>התוכנית תבוצע כולה בשלב אחד בתיאום עם יזם התוכנית, המועצה המקומית והועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p>7</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו 15 שנים מיום אישורה.