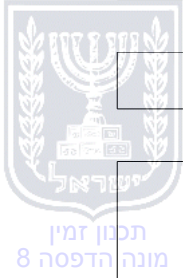


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0530063

אבני איתן- שינוי במגרשים 301-311



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בעיה של חדירת מדרכה קיימת לתחום מגרשים 301-311 התכנית מציעה הרחבת דרך בהתאם למצב הקיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אבני איתן- שינוי במגרשים 301-311

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0530063

1.2 שטח התכנית 15.292 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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	גולן
קואורדינאטה X	271874
קואורדינאטה Y	748101

**1.5.2 תיאור מקום**

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

גולן - חלק מתחום הרשות:

נפה

**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
200000	מוסדר	חלק		70

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 8



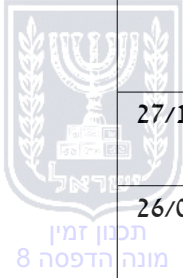
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	התכנית נמצאת בתחום מרקם כפרי	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 2
21/04/2015	4834	7023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19696 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19696



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עיסא אטרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עיסא אטרש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 50 01/06/2017	שרה רום	01/06/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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		אבני איתן מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקל	אבני איתן	(1)		04-6763460		avnei.eitan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מושב אבני איתן ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אבני איתן מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקל	אבני איתן	(1)		04-6763460		avnei.eitan@gmail.com

(1) כתובת : מושב אבני איתן ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		1234	1234	רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	ח	04-6558211		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עיסא אטרש		גיאוסייט	נוף הגליל	קורנית	8	054-6564691		issa.atrash@g mail.com
	מודד	שעלאן סלמאן	1274	סלמאן שעלאן	עין קיניה	(1)	1	04-6981380		
	אדריכל	שרה רום	28391		גילון	(2)		04-9887778		

(1) כתובת : עין קיניה.

(2) כתובת : ד.נ. משגב 2010300.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תכנית זו משנה גבולות מגרשים 301-311 לצורך התאמה למיקום מדרכה קיימת

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראות התכנית ממשיכות לחול לפי תכנית ג/1966



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	301 - 311
דרך מאושרת	757
דרך מוצעת	758

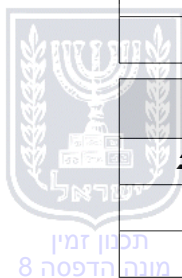
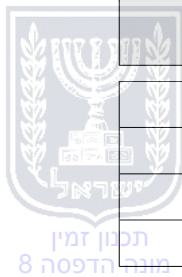
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	302 - 306, 309, 310

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,919.99	19.10
מגורים א	12,370.6	80.90
סה"כ	15,290.59	100

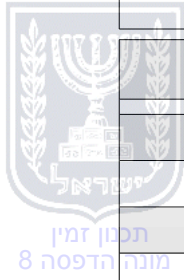
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,919.99	19.10
דרך מוצעת	203.81	1.33
מגורים א'	12,167.13	79.57
סה"כ	15,290.92	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מבנה מגורים אחד ומבנה עזר                  2 יחידות אירוח בשטח כולל 80 מ"ר                  משרדים, קליניקות, או עסקים קטנים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, כחלק משטחי הבניה המותרים ולא בנוסף.                  תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתאום עם מהנדס הועדה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. כל תוספת בנייה באזור זה תהייה באופי המבנה הקיים ובחמרים כדוגמת הקיים                  א.2 מבני עזר ישתלבו במבנים העיקריים ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים במגרש                  א.3 משרדים או קליניקות ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים                  א.4 יחידות אירוח ניתן לבנות בנפרד מהמבנה                  א.5 מערכות טכניות כגון קולטי שמש, דודים, מזגנים וכו' ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.                  בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת מבנה חנייה בקו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הועדה המקומית. גובה החניה לא יעלה על 3.0 מ' פנימי.</p>
ג	<p><b>ניקוז</b></p> <p>ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ד 1. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי-אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, ובתנאי שהדייר עצמו הינו בעל מקצוע וכי קיים מבנה מגורים במגרש.                  ד 2. מקומות החניה לבית המגורים וכן לשימוש העיסקי יהיו בהתאם לתקן ובתחום המגרש                  ד 3. כל שימוש זולת מגורים המצויין לעיל יותר אך ורק בהסכמת הועד המקומי או גוף שיבוא במקומו או ע"י מי שהוסמך על ידו ובאישור הועדה לתכנון גולן.                  ד 4 תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי הינו קיומה של בית מגורים במגרש</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך-כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, בתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על /תת קרקעיים לסוגיהם, להקים מפרצי חניה, תחנות הסעה, מתקנים לאצירת אשפה, ונטיעות.</p>

<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי הגדרת דרך מאושרת
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לפי הגדרת דרך מאושרת



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	0	0	50	(1) 360	1000	311 - 301	מגורים א'
4	3	3	3	2	(2) 410						757	דרך מאושרת
											758	דרך מוצעת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות הבניה לפי ג/19696 ללא שינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 280 מ"ר מגורים עיקרי + 80 מ"ר ליח"א.

(2) 330 למגורים + 80 ליח"א.

(3) אך לא יותר מ-410 מ"ר.

(4) תותר בניית יחידת דיור אחת ושתי יחידות אירוח.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות****6.1****פיתוח סביבתי**

בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.

ב. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור קק"ל - ע"פ "פקודת היערות". המבקש לכתוב עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.

ג. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות ותומכים ואלמנטי פיתוח, חניות, פתרונות גידור, ניקוז חמרי גמר וכד'.

ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.

ה. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:1.

ו. יש לשמר פני קרקע קיימים בעת עבודות הפיתוח ולהשיב את המצב לקדמותו.

ז. תכנון תואם טופוגרפיה שיפחית למינימום או כליל את הצורך במבנים תומכים ובמידה ואלו קיימים ימותנו כל חצי מטר.

ח. יש להימנע משימוש בצמחיה פולשנית/ מזריעה את עצמה, והגדרות לפיתוח שטחים ציבוריים באופן אשר ממזער את הצורך בהשקיה ומשלב בצורה מאוזנת בין יבש לכיסוי צמחי ואף זה יפחת ברמת האינטנסיביות שלו למינימום השקיה/ תחזוקה.

ט. מומלץ שימוש מיטבי בהצללות צמחיות המפחיתות בוחק ומאפשרות בילוי מוצל לאורך זמן.

י. מומלצת יצירת חיץ צמחי בין הישוב לסביבתו תוך שימוש במינים תואמי סביבה ומתן תנאים (גודל בור) מקסימאליים לצימוח זריז ובכך לרכך את המבטים לישוב מסביבתו אך תוך יצירה מוכוונת של חלונות בנוף.

יא. יש להימנע לחלוטין בעת הפיתוח הגנני מריסוסים העלולים לפגוע בצומח הטבעי בדגש על מינים נדירים.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימאליים לבנית המבנים - לאישור הועדה המקומית.

ב. חומרי גמר: יש לציין חומרי גמר בבקשה להיתר הבניה. חומרי גמר יהיו מאיכות טובה לשביעות רצון מהנדס הועדה

ג. גגות: יותרו גגות משופעים ושטוחים.

ד. מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, מיכלי דלק, מזגנים, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.

ה. ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.

ו. תוספות בניה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.

ז. שילוט: שילוט יהיה לפי מיקום ועיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר

<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>הבניה.</p>	
<p><b>6.3 מרתפים</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תותר בניית מרתפים בהתאם לתוואי שטח המגרש. גובה מרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי בשרות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה</p>	
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. כללי: לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ג. מטרדים 1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. 2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן: - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א ? 1961. - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42א-73) - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב ? 1992.</p>	
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כינרת. ג. ביוב: 1. תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך. ד. נגר עילי: 1. יש לדאוג להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים והסככות (מבני חקלאות תעשייה ומלאכה) יונקזו באמצעות מזחלות תעלות ומרזבים אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרשי המבנים. 3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה 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</p>	

פיתוח תשתית	6.5
<p>שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד 4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מניעת זיהום מקורות מים : התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לפי המפורט בסעיף 6.5 תת סעיף י להלן. מתן היתר הבנייה יותנה בביצוע תשתיות אלה.</p> <p>ו. חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת : התשתיות לנייל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך. במקרים בהם תשתיות קיימות-יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>	



חשמל	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p>	





<b>חשמל</b>	<b>6.6</b>
<p>1.0 מ' י. ארון רשת 3.0 מ' יא. שנאי על עמוד</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. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום 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 בתאום 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 ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.7</b>
<p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>ג. החלוקה החדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית בתשריט חלוקה לצרכי רישום</p> <p>ד. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל.</p>	
<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.9</b>
<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>א. היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>דרכים וחניות</b>	<b>6.11</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	

<p><b>מקלטים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>ב. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978</p> <p>ג. 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>ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ז. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לא יינתן היתר איכלוס לפני ביצוע:</p> <p>א. פינוי פסולת הקשורה לבנייה מהמגרש ומהשטחים בציבוריים לאתר מוסדר לקבלת החומר</p> <p>ב. תיקון נזק שנגרם למדרכות ו/או כל פיתוח אחר בתחום הציבורי כתוצאה מהבנייה</p> <p>ג. סילוק מבנים זמניים ששימשו את תהליך הבנייה ואינם כלולים בהיתר הבנייה</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט להריסה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למערכות סולאריות על גגות מבנים הינו עמידה בהוראות תמ"א 10/ד/10</p>	

<b>6.17 הנחיות מיוחדות</b>	
ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו	



<b>6.18 שמירה על עצים בוגרים</b>	
<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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	

### 7.2 מימוש התכנית

--

