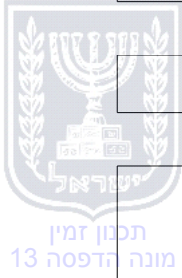


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0560367

בני יהודה - מגרשים 834-839



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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

שינוי הוראות בינוי במגרשים מספר 834 - 839 מגרשים בהם ניקבעו שני מפלסי בינוי שינוי ע"פ 62א(א)5 ו-62א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בני יהודה- מגרשים 839-834

מספר התכנית 219-0560367

1.2 שטח התכנית 3.780 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 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	264700
קואורדינאטה Y	744500

1.5.2 תיאור מקום

בני יהודה שכונה דרומית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: בני יהודה

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בני יהודה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק		6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21689	839 - 834

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2016	4305	7225	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21689 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21689



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבישי טאוב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתכים אופייניים	22/10/2017	אבישי טאוב	22/10/2017	1		מחייב	בינוי
לא	מצב מאושר	07/08/2017	אבישי טאוב	07/08/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	agaf- handasa@g olan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13 קצרין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	agaf- handasa@golan.org. il

(1) כתובת: ת.ד. 13 קצרין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		073-2548815	04-6549040	tzafontichnun@land .gov.il

(1) כתובת: רחוב חרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
מודד	מודד	איהב אבו גיבל	1302	אבו גיבל איהב מדידות והנדסה בע"מ	מגידל שמש (1)			04-6982931	04-6982931	abujblehab@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3343 מגידל שמש- רמת הגולן 12438.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א' (א) 5 ו- 62א' (א) 9 במגרשים מספר 834 - 839 בהם נקבעו שני מפלסי בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יותר 5.0 מטר גובה לבניה מעל מפלס פיתוח עליון.
2. יותר 8.2 מטר גובה לבניה מעל מפלס פיתוח תחתון
3. הגדלת מספר קומות מ-1 ל-2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

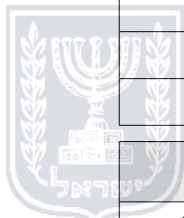
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	834 - 839

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,780	100
סה"כ	3,780	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,780.34	100
סה"כ	3,780.34	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>השטח מיועד למגורים א' מגרשי מגורים חד משפחתיים. התכנית כפופה לכל הנספחים של תכנית ג/21689 בשינויים המתחייבים מכוח תכנית זו.</p> <p>בשטח זה יותר שימוש למקצועות חופשיים בשטח של לא יותר מ-70 מ"ר בכל מגרש מגורים ע"ח זכויות הבניה העיקריות במגרש ובתנאי שינתנו פיתרונות חניה ע"פ תקן ומניעת מטרדים למגרשים סמוכים, בהתאם ובכפוף לאישור הועדה המקומית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>יותר לבנות מסתור לדוד וקולטי שמש בגובה של לא יותר מ- 1.8 מטר מעל פני גג שטוח. יותר בניית גדר אטומה בגובה 1.8 מטר בגבול המגרש בקו בנין 0. גדר הפונה למגרש שכן וגדר הפונה לכביש תיבנה בציפוי אבן מקומית וע"פ הוראות הועדה המקומית.</p> <p>יותר חניה מקורה בקו בנין 0 קדמי וצדדי. יותר בניית מרתף כחלק מזכויות הבניה במגרש. בריכת שחיה פרטית בתחומי המגרש תיהיה במגבלות קווי הבניה המוגדרים בתכנית. שטח בריכה מקורה יחושב כחלק משטח זכויות הבניה. שטח בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי הבניה או התכסית המותרת ובכפוף לפרק 6 להוראות תכנית ג/17747 לבריכות שחיה. סטייה מגובה הבינוי ומספר הקומות יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת (3)	(2)	6	42.8	(1)	(1)	300	1320	500	839 - 834	מגורים א'	מגורים א'

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:

שטחי הבניה בשורת מגורים א' הינה לכל תאי השטח.

זכויות הבניה בכל מגרש מגורים הן: 220 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטח שרות. יותר שימוש למקצועות חופשיים בשטח של לא יותר מ-70 מ"ר בכל מגרש מגורים ע"ח זכויות הבניה העיקריות במגרש.
הגובה המקסימאלי של כל מבנה ימדד מפני מפלס הפיתוח העליון שניקבע בנספח הבינוי המאושר למגרשים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר להעביר שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.

(2) 5.0 מטר מעל מפלס פיתוח עליון

(3) קומה אחת מעל מפלס הפיתוח העליון

שתי קומות מעל מפלס הפיתוח התחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

1. לבקשת היתר בניה של כל מגרש לבניה תצורף תוכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 100 או 1: 250 (עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה) - זאת בכפוף להוראות התוכנית ונספח הבינוי.
2. היתרי בניה יכללו: גבהים סופיים, פתרונות הניקוז, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), תוואי קירות תומכים גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ומסלעות עם גובהם, מדרגות, ריצופים, חניות, מיקום מתקני האשפה, ארונות חשמל, בזק וכבלים, שעוני מים.
3. פרטים הכרחיים לאישור הועדה: קירות, מעקות, מבט על חזית הקיר הפונה לרחוב, מתקן אשפה.
4. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".
5. שמירה, עקירה והעתקת עצים עקירת והעתקת העצים הקיימים בשטח התוכנית תבוצע בתיאום עם פקיד היערות ובהתאם לתקנה 89 לחוק התכנון ובתאום עם הועד המקומי והמועצה. לא תורשה פגיעה בעצים המיועדים לשימור במתחם.
6. עבודות עפר כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה עפ"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- א. ייצוב מדרונות יעשה עפ"י הנחיות יועץ קרקע.
- ב. ייצוב מדרונות והפרשי קרקע יעשה עפ"י המפורט בסעיף 1.6.
- ב. שפך בניה - לא יותר לשפך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית.
- במגרשים הגובלים בגבול התכנית ייבנו קירות התמך ו/ או המסלעות לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים.
- לא יותר לשפך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. למעט בהיתר, אשר יתקבל ממוסדות היישוב והועדה המקומית. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.
7. תשתיות
- א. הנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים - עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התוכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו עפ"י הנחיות מהנדס המועצה, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה.
- ב. מתקני איסוף אשפה - יקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית והועד המקומי, ומיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הועדה. המתקנים יהיו אחידים בכל השכונה.
- מתקני האשפה ימוקמו בגומחות המוסטרות בשלוש חזיתות על ידי קירות בגובה עד 1.5 מ' בתחום השצ"פים. מומלץ לבצע נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.
- ג. מרכזי איסוף גזם - נקודות איסוף הגזם יסומנו בתוכנית המפורטת. בחירת האתרים תעשה

6.1

סביבה ונוף

בתאום עם אדריכל נוף התוכנית והועד המקומי. האתרים המוגדרים יהיו בתחום רצועות הדרך ו/או שצ"פים. האתרים יסומנו ויתחמו על ידי קירות אבן בשילוב צמחיה. יש לדאוג שנקודות איסוף הגזם והפסולת לא יהוו הפרעה לתחבורה ומעבר הולכי רגל ויאפשרו פינוי על ידי משאיות ייעודיות.

ד. גומחות לתשתיות - ארונות רשת וארונות מונים ימוקמו בנקודות נבחרות בגבול המגרשים. הגומחות ימוקמו באופן המאפשר גישה תפעולית נוחה. הארונות ישולבו בגומחות לארונות חשמל ותקשורת. במקומות אלו יגיע גובה הקיר ו/או קיר הגדר למינימום 1.50 מ'. חזית הקירות החיצוניים והפנימיים תהיה מחופה באבן לקט בזלת או מטויחת בטיח בגוון ע"פ בחירת האדריכל. ניתן לשלב עיטורים דקורטיביים. בראש הקיר יותר ביצוע אבן או חגורת בטון, בראש קיר. בהתאם לפרט אחיד שייקבע בתכנית הבינוי ובאישור מהנדס המועצה.

8. גבהי קרקע וניקוז

א.מי הנגר העילי ינוקזו מהמגרשים ל"רחוב", ו/או לשטח שצ"פים ושטחים פתוחים הגובלים בהם.

ב.פילוס וניקוז המגרשים הפרטיים והציבוריים יהיה בהתאם לתמ"א 34 סעיף 23.3.2 ותוכניות פיתוח מאושרות.

6.2

סביבה ונוף

תוספת ראשונה

קירות תומכים

גובה קירות תומכים - פיתוח קירות תומכים יהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה. באישור הועדה, קירות תומכים, קירות גדר וגדרות התומכים ו/או תוחמים מגרשים למגורים יותרו עד גבול המגרש וייבנו על פי תוכנית פיתוח מאושרת. גובה קירות התומכים מגרשים ושצ"פים הפונים למרחב הציבורי, לדרכים, לשבילים וכן קירות תומכים בין מגרשים למגורים לא יעלה על 2.5 מטר.

גובה הקירות התומכים דרכים, וקירות הבנויים בחזיתות המגרשים האחוריות ו/או בתוך תחום המגרש, ללא חזית הגובלת בגבול המגרש, לא יעלה על 3.0 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר התומך בנסיגה של מינימום 0.6 מ'. תותר הקלה בסמכות ועדה מקומית עבור שמירת עצים ואו במקרים אשר יקבלו את אישור הועדה.

ב.מסלעות

ע"פ תקנות לחוק התכנון והבניה ובאישור מהנדס המועצה.

ג.קירות ניקיון / קירות גדר

גובה קירות ניקיון / קירות גדר יהיה עד 2.0 מ'.

הקירות הפונים לשטחים ציבוריים יהיו מחופים אבן בזלת כדוגמת הקיר בחזית המגרש, כולל ראש קיר בחיפוי כני"ל.

ד.מעקות בטיחות וגדרות

במידה ומציבים גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה בראש קיר, החומרים יהיו ברזל, עץ, או חומר ממוחזר דמוי עץ, גדר רשת, גדר מצמחיה. לא תאושר גדר מפח.

13. גינון ונטיעות

תוכנית נטיעות - נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תוכנית נטיעות אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

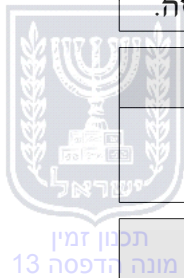


תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

<p>6.2 סביבה ונוף</p>	<p>6.2</p>
<p>הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי, בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים כמפורט בסעיף 4.4 בנספח הנופי. 14. שיקום סביבתי שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב.</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאים הבאים: א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	
<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	



6.6	חשמל
	<p>המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>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>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל 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 אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</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 בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע 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 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>
6.7	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ומנהלת הכנרת.</p>
6.8	ביוב
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של מערכת איסוף וסילוק שפכי המתחם עד לפתרון קצה מתאים אשר אושר ע"י מנהלת הכנרת.</p>
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

6.9

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב - א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

ב. תנאי למתן היתר בניה הינו העברת קו ביוב מתחת לקו מים במרחק המתאים עם המיגונים המתאימים בכפוף לאישור חברת "מקורות" ומשרד הבריאות.

ג. קווי הביוב בתחום התכנית יתוכננו בתאום עם חברת "מקורות".

ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.10

תקשורת

מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.11

ניהול מי נגר

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

6.12

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי-ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)

6.13

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.14

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

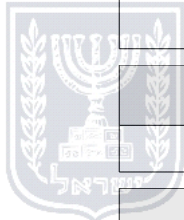
ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיות הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

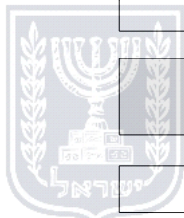
ו. תנאי למתן היתר בניה ו/או אישור לביצוע תשתיות בהרחבה יהיה: אישור מינהלת הכנרת לתכניות מפורטות של פתרון סילוק שפכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

קולטי שמש על הגג	6.15
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
שרותי כבאות	6.16
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.17
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה השלמה בפועל של שדרוג הקו המאסף לשפכי הישובים בני יהודה וגבעת יואב מנקודת ההתחברות של היישובים ועד לת"ש נאות גולן.</p>	
תשתיות	6.18
<p>רשת מתח נמוך, רשת מתח גבוה, תאורת כבישים, בזק, הוט וטל"כ, יהיו תת קרקעיים.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.19
<p>תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה / מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונים.</p>	
היטל השבחה	6.20
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.