

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד מאזור מגורים לבעלי המקצוע ובנים ממשיכים ליעוד מגורים א' וחלוקה מחדש בין נחלה 54 למגרש 149 בשאר ישוב, לצורך הסדרת הגבולות בין המגרשים, בהתאם להסכם פשרה של בית המשפט המחוזי בנצרת (מתאריך 10.6.2003), והסדרת קווי בניין. השצ"פ, שבתא שטח 801 שנוצר כתוצאה מהחלוקה חדשה ישמש כשטח ציבורי פתוח לשימוש הישוב והמועצה. הישוב ישקול להמירו למגרש מגורים בתכנית הישובית העתידית שלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שאר ישוב מגרש 149 (ג/23551)

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

253-0323519

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

12.350 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
קואורדינאטה X	260927
קואורדינאטה Y	792833

1.5.2 תיאור מקום

שאר ישוב מגרש 54,149

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: שאר ישוב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שאר ישוב		149	
שאר ישוב		54	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13340	מוסדר	חלק	25, 69	79

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
54	ג/4996

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



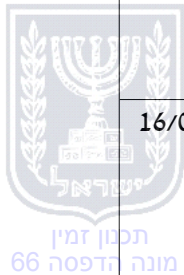
תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 . הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
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
08/11/2010	964	6158	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/17739 בתחומה של התכנית הזו.	החלפה	ג/ 17739
05/07/1987	1983	3465	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/4996 בתחומה של התכנית הזו.	החלפה	ג/ 4996
08/10/1953	61	314	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/73 בתחומה של התכנית הזו.	החלפה	ג/ 73



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מועתז סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מועתז סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	20/09/2018	מועתז סבאג	17/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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 66

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
	אחר			אגודה שיתופית שאר ישוב	שאר ישוב	(1)		04-6817717	04-6904114	shaaryeshuv@gmail.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. מבואות החרמון	רמות נפתלי	(2)		04-6818010	04-6818049	KobiZ@mvhr.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שאר ישוב, ד.נ. גליל עליון.

(2) כתובת: ד.נ.גליל עליון, צומת כח מ. 1227000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אגודה שיתופית שאר ישוב	שאר ישוב	(1)		04-6817717	04-6904114	shaaryeshuv@gmail.com

(1) כתובת: שאר ישוב, ד.נ. גליל עליון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	עורך ראשי	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	קרית שמונה (1)	93	04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il

(1) כתובת: שד' תל-חי ת.ד. 255-קריית שמונה 11033.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

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**

חלוקה מחדש בין נחלה 54 למגרש 149 בשאר ישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדרת מספר יח"ד.

2.2.2 שינוי בקווי בניין.

2.2.3 שינוי ייעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע ובנים ממשיכים לייעוד מגורים א' ושצ"פ.

2.2.4 תוספת שטחי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 66**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	149A
מגורים בישוב כפרי	54A
קרקע חקלאית	54B
שטח ציבורי פתוח	801

תכנון זמין
מונה הדפסה 66

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	149A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	54B
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	801
להריסה	מגורים א'	149A
להריסה	קרקע חקלאית	54B
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	149A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	54B

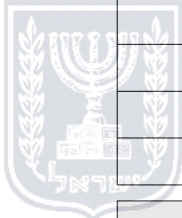
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
8.79	1,086	אזור מגורים לבעלי מקצוע ובנים ממשיכים
2.22	274	דרך מאושרת
16.58	2,047	מגורים בישוב חקלאי
72.41	8,943	קרקע חקלאית
100	12,350	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.22	274.31	דרך מאושרת
8.80	1,086.24	מגורים א'
16.58	2,047.2	מגורים בישוב כפרי
68.85	8,502.81	קרקע חקלאית
3.56	439.14	שטח ציבורי פתוח
100	12,349.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בית מגורים. ב. מבני עזר ושרות, מחסנים וחניות מקורות. ג. חדרי אירוח ומבנים לשימוש תעסוקה. ה. בריכת שחיה פרטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מבנים למטרות פעילות מקצועית, לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים כמו: משרד, קליניקה, סדנא, גלריה, חנות. 2. בריכת שחיה פרטית ללא קירוי. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות ותחום כנרת-רשות המים ובליווי כל האישורים הנדרשים ע"פ חוק. לבריכה מקורה יחושב שטח הבריכה כחלק מהשטח העיקרי, שטח בריכה לא מקורה לא יחושב באחוזי התכסית המותרת או בשטחי הבניה המותרים. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה פרטית במגרש, בכפוף לתקני הבריאות והבטיחות הנדרשים בחוק לבריכות פרטיות ובכפוף להנחיות המועצה. 3. הוצאות היתר בניה ליחידות אירוח: א. הוצאת היתר בניה ליחידות אירוח תהיה בכפוף להוראות הבאות: ב. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נושאי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר. ג. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב עם הבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את התכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות. ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח. ה. תנאי להיתר שימוש במבנה האירוח הוא אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב. ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים. ז. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים. ח. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית סניטרית (פתרון ביוב) תנוחה וחתך. 4. יתאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח לצורך עיסוק במקצועות חופשיים (יבואו במקום חדרי האירוח ולא כתוספת להם) לשימוש של בעל המגרש בלבד ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת המבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו בדבר שילוב בין הפונקציות השונות. 5. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך שמירה על איכות הסביבה, הבטחת השקט התואם לאזור המשמש למגורים, התחשבות מירבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המגרש כדי למנוע מטרדים סביבתיים לדיירי המגרשים הסמוכים.</p>



4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. בית מגורים. 2. משקי עזר. 3. יחידות אירוח. 4. בריכת שחיה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יתאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח לצורך עיסוק במקצועות חופשיים (יבוא על חשבון זכויות הבניה של חדרי האירוח ולא כתוספת להם) לשימוש של בעל הנחלה בלבד. זאת בתנאי שאינו פוגע באיכות הסביבה ושיבנה בקונטור המבנה בלבד. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים, אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד להגנת הסביבה בדבר שילוב בין השימושים השונים.</p> <p>2. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה פרטית במגרש, בכפוף לתקני הבריאות והבטיחות הנדרשים בחוק לבריכות פרטיות, ובכפוף להנחיות המועצה.</p> <p>א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נושאי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.</p> <p>ב. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב עם הבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את התכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככלת האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.</p> <p>ג. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.</p> <p>ד. תנאי להיתר שימוש במבנה האירוח הוא אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית סניטרית (פתרון ביוב) תנוחה וחתך.</p> <p>הגבלות בניה ושימוש שמתייחסות ליחידות אירוח:</p> <p>ז. יחידות האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>ח. כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שירותים סניטריים, מקלחות ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.</p> <p>ט. הגישה ליחידות אירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, ולכל יחידות אירוח תובטח כניסה נפרדת.</p> <p>י. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של יחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>כ. בסמכות הועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.</p>
4.3	קרקע חקלאית

4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	יותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/21904, בהתאם למותר באזור רגישות 6.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר כל בניה למעט, גינון, חורשות נטיעות, מתקני נופש ומשחקים, הצללות, חדרי טרנספורמציה ותחנות שאיבה, שדרות, גנים, שבילים להולכי רגל.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תותר להתוויית דרכים וסלילת מעבר כלי רכב, מעברים להולכי רגל ואופניים, מדרכות, חניות, תחנת הסעה, שדרות ונטיעות, עמודי חשמל ותאורה וקווי תשתית.
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	200		200		200	2047	54A	מגורים ביישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	16.3%		15%	1.3%		2047	54A	מגורים ביישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	8503	54B	קרקע חקלאית	
(7)	(6)	(2)	(2)	2	(4) 200	(1) 5	18.42		(4) 200	1086	149A	מגורים אי' כפרי	
(7)	(6)	(2)	(2)	2	375	1	34.5		125	1086	149A	מגורים אי'	
(7)	(6)	(2)	(2)	2	(4)	(5) 9	4.6		(4)	1086	149A	מגורים אי' תעסוקה	
5	3	3	3	1	44		10		44	439	801	שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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:

בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה. גובה המבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח"א.

(2) לפי תשריט.

(3) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה, בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149.

דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בני צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.

(4) סה"כ זכויות הבניה עבור חדרי אירוח ותעסוקה יחד לא יעלה על 200 מ"ר.

יתאפשר שימוש בזכויות הבניה המותרות ליחידות אירוח לטובת שימושי תעסוקה. הזכויות תהיינה על חשבון זכויות הבניה ליחידות אירוח ולא בנוסף להן.

(5) יותרו 9 מטר עבור גג משופע ו-8 מטר עבור גג רעפים.

(6) לפי תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

(7) לפי תשריט, למעט חניה שתותר בקו בניין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים
 תנאי למתן היתר בניה-אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ניקוז
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 ביוב
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 אשפה
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



6.2

חשמל

חשמל
 א. תנאי למתן היתר 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.
 ב. תחנות השנאה :
 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'
 קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'
 קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'
 קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'
 קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'
 כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
 כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
 כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
 ארון רשת 1 מ'
 שנאי על עמוד 3 מ'



<p>6.2</p>	<p>חשמל</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: לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה 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 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 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>	
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/או רישום</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	
<p>6.4</p>	<p>מבנים קיימים</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.5</p>	<p>היטל השבחה</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.6</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66



תכנון זמין
מונה הדפסה 66

<p>6.7 חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.8 פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, במקום שהדבר נדרש על פי דין, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>תא שטח 801 (השצ"פ) אינו מיועד להפקעה ע"פ סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965.</p>	
<p>6.11 עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח 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 מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 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. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים, 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. ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח</p>	

6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>



6.14	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>

6.15	הריסות ופינויים
	<p>מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>



7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית-10 שנים מיום אישורה.
--

