

## הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0562967

הצרכת שטחים - אזור תעסוקה קיבוץ דן

צפון

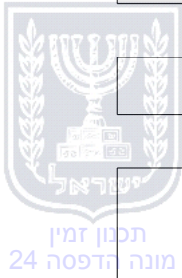
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

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

הצרחת שטחים בין אזור תעסוקה למגורים לצורך הסדרת השימושים בהתאם לקיים בשטח .  
התכנית מצריכה בין תעסוקה למגורים תוך שמירה על גודל שטח התעסוקה בתכנית המאושרת ומגדילה שטחים  
לצורכי ציבור הרחבת דרך על חשבון אזור המגורים ,  
כולל הגדרת גודל מגרש מינימלי לצורך חלוקה עתידית למתחם התעסוקה בהתאם לשימושים התעסוקתיים  
הקיימים בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הצרחת שטחים - אזור תעסוקה קיבוץ דן

253-0562967

מספר התכנית

47.718 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 13, א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 7, א62 (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****הגליל העליון****קואורדינאטה X**

261321

**קואורדינאטה Y**

793800

**1.5.2 תיאור מקום****קיבוץ דן****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות : דן

**נפה****צפת****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****קיבוץ דן****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13235    | מוסדר   | חלק           |                     | 4-5, 9, 13        |
| 13580    | מוסדר   | חלק           | 44-47, 216-217, 221 | 43, 220, 232      |

**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 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                        | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 14614          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14614 ממשיכות לחול. | 5700               | 3815                    | 08/08/2007 |



**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 |          |                     |             | ראתב סבאג  |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | ראתב סבאג  |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                   | 15/08/2017  | ראתב סבאג  | 26/03/2018  |                | לא                  |

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 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 |    |            | קיבוץ דן | דן   | (1)  |     | 04-6953811 | 04-6953855 | karka@kibutzdan.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.ג.ע קיבוץ דן.

### 1.8.2 יזם

| סוג        | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|------------|------------|------------|----------|------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בעל זיכיון | בעל זיכיון |            | קיבוץ דן | דן   | (1)  |     | 04-6953811 | 04-6953855 | karka@kibutzdan.co.il |

(1) כתובת: ד.נ.ג.ע קיבוץ דן.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד          | ישוב       | רחוב      | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                 |
|--------------|-------|----|------------|-------------------|------------|-----------|-----|-------------|------------|-----------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | חרמון (1) |     | 073-2548211 | 02-6549040 |                       |
| חוכר         |       |    |            | קיבוץ דן          | דן         | (2)       |     | 04-6953811  | 04-6953855 | karka@kibutzdan.co.il |

(1) כתובת: רח' חרמון 2

ת.ד 580.

(2) כתובת: ד.נ.ג.ע קיבוץ דן.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב          | רחוב                   | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|-----------|---------------|-------------------------|---------------|------------------------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | עורך ראשי | ראתב סבאג | 772           | סבאג<br>מהנדסים<br>בע"מ | קרית<br>שמונה | אזור תעשיה<br>(צפון 1) |     | 04-6959844 | 04-6902818 | sabag@sabag<br>eng.co.il |
|                | מודד      | ראתב סבאג | 772           | סבאג<br>מהנדסים<br>בע"מ | קרית<br>שמונה | אזור תעשיה<br>(צפון 1) |     | 04-6959844 | 04-6902818 | sabag@sabag<br>eng.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

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**

1. הצרחת שטחים בין אזור תעסוקה למגורים לצורך הסדרת השימושים בהתאם לקיים בשטח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
2. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק.
3. הגדלת שטח ציבורי פתוח לפי סעיף 62א(א)(3) לחוק.
4. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
5. שינוי גודל מגרש מינימאלי 62א(א)7 לחוק.
6. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)9 לחוק.
7. הגדרת מבנים לשימור לפי סעיף 62א(א)13 לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                        | תאי שטח       |
|-----------------------------|---------------|
| דרך מאושרת                  | 103, 102, 100 |
| דרך מוצעת                   | 503 - 500     |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 11, 10        |
| שטח פרטי פתוח               | 203 - 200     |
| שטח ציבורי פתוח             | 303 - 300     |
| תעסוקה                      | 401, 400      |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

| סימון בתשריט       | יעוד                        | תאי שטח כפופים |
|--------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לשימור   | תעסוקה                      | 401, 400       |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת                  | 103            |
| דרך / מסילה לביטול | שטח ציבורי פתוח             | 300            |
| מבנה להריסה        | דרך מוצעת                   | 500            |
| מבנה להריסה        | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 11, 10         |

| סימון בתשריט | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------------|----------------|
| מבנה להריסה  | שטח ציבורי פתוח | 300            |
| מבנה לשימור  | תעסוקה          | 401, 400       |

## 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר           | אחוזים     |
|-----------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת      | 2,544         | 5.33       |
| מגורים          | 8,783         | 18.41      |
| פרטי פתוח       | 5,089         | 10.66      |
| שטח ציבורי פתוח | 3,116         | 6.53       |
| תעסוקה          | 28,188        | 59.07      |
| <b>סה"כ</b>     | <b>47,720</b> | <b>100</b> |

### מצב מוצע

| יעוד                        | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת                  | 2,534.3          | 5.31         |
| דרך מוצעת                   | 1,567.78         | 3.29         |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 1,732.87         | 3.63         |
| שטח פרטי פתוח               | 5,089.19         | 10.66        |
| שטח ציבורי פתוח             | 8,608.02         | 18.04        |
| תעסוקה                      | 28,186.58        | 59.07        |
| <b>סה"כ</b>                 | <b>47,718.75</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעסוקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>1. מיועד להקמת מבנים ולשימוש בהם למטרות תעסוקה כדוגמת: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מבנים המיועדים לבילוי שעות הפנאי, מועדונים, פאב, מרכזי פעילות, סדנאות, סטודיו, קליניקות.</p> <p>2. אחסון כולל סילו (אסס) בתי מלאכה כמו: נגריה, מוסך, מסגריה, חשמליה, שירותים טכניים, ומתקנים הנדסיים, מסחר קמעוני ששטחו לא יעלה על 1000 מ"ר.</p> <p>3. מבנים לגידול בעלי חיים: פינת חי, אורווה, בית אימון לדגים, משרדי המכורת ומבני העזר שלה.</p>                                                              |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>א</p> <p>1. לא ימוקם מבנה לגידול בע"ח חדש קרוב יותר מ- 50 מטר למבנה המגורים.</p> <p>2. יעוד קרקע זה יחוייב בתכנית בינוי כוללת, עקרונית, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חנויות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה.</p> <p>3. תכנית הבינוי המנחה תאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.</p>                                                                                                                                   |
| 4.2   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד לגינון חורשית, מתקני מנוחה ישיבה והצללה, מקלטים, מעברי תשתיות תתקרקעיות, מבני תשתית כגון חדרי טרנספורמציה, דרכי ניקוז ודרכים להולכי רגל.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.3   | שטח פרטי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה כמו ספסלים ופינות ישיבה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, פסלים, שעון שמש, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מבנים למתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) - הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, ומהנדס הרשות המוניציפאלית.</p> <p>בשטחים הפתוחים הפרטיים לאורך נחל/תעלת מים, יתוכננו כפארק נחל וטיילת-בתכנית בינוי ע"י אדריכל נוף, באישור הועדה המקומית.</p> <p>יותר מקומות חניה.</p> |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.4   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.4.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>דרך חירום- דרך לצורכי ביטחון בלבד- סלולה מתוחזקת ובשימוש לצרכי ביטחון. בזמני רגיעה תשמש הדרך גם את צרכי תושבי הישוב.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.4</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א            | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>2. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל ותקשורת, ניקוז, תיעול, מים, ביוב, טלפון, וכי"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| <b>4.5</b>   | <b>דרך מוצעת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4.5.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | <p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>דרך חירום- דרך לצורכי ביטחון בלבד- סלולה מתוחזקת ובשימוש לצרכי ביטחון. בזמני רגיעה תשמש הדרך גם את צרכי תושבי הישוב.</p>                                                                                         |
| <b>4.5.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א            | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>2. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל ותקשורת, ניקוז, תיעול, מים, ביוב, טלפון, וכי"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> |
| <b>4.6</b>   | <b>יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת יהיה לפי תכנית ג/14614 ביעוד מגורים.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א            | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת יהיה לפי תכנית ג/14614 ביעוד מגורים.</p>                                                                                                                                                                                                                   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד   | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                    |       |                   | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד  |                                      |                       |
|------------------|---------------|------------------------------------------------|-------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------|-------------------|--------------------|---------|-------|--------------------------------------|-----------------------|
|                  |               |                                                |             |                         | סה"כ<br>שטחי בניה  | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                    |         |       | גודל מגרש<br>מזערי                   |                       |
|                  |               |                                                |             |                         |                    | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי              |         |       |                                      |                       |
| קדמי             | אחורי         | צידי- ימני                                     | צידי- שמאלי | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | (1)                | (1)                | (1)   | (1)               | (1)                | (1)     | 11,10 | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |                       |
| (1)              | (1)           | (1)                                            | (1)         | (1)                     | (1)                | (1)                | (1)   | (1)               | (1)                | (1)     | 11,10 | יעוד עפ"י<br>תכנית<br>מאושרת<br>אחרת |                       |
| 3                | 3             | 3                                              | 3           | 1                       | 4                  | 150                | 150   |                   |                    | (2) 150 | 1188  | 203 - 200                            | שטח פרטי<br>פתוח      |
| (3) 3            | (3) 3         | (3) 3                                          | (3) 3       | 1                       | 4                  | 150                | 150   |                   |                    | (2) 150 | 1691  | 303 - 300                            | שטח<br>ציבורי<br>פתוח |
| (6)              | (6)           | (6)                                            | (6)         | 2                       | 12                 | 45                 | (5)   | (4)               | 5%                 | 40%     | 1000  | 401,400                              | תעסוקה                |

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:

- א. קו בנין באזור תעסוקה לבין אזור מגורים ממבנים של בעלי חיים לא יפחת מ- 50 מטר.  
ב. ככל שתעשה חלוקה נוספת ביעוד תעסוקה, קו הבנין יהיה 0 בין תאי שטח באותו יעוד.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תכנית ג/14614.  
(2) עבור כל הטחים באותו היעוד בתכנית ג/14614.  
(3) קווי הבנין של המקלטים הקיימים (כניסות ויציאות חרום) הם בהתאם למצב כפי שקיים בתשריט..  
(4) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..  
(5) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו..  
(6) לפי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

| 6.1 | אדריכלות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>הוראות אדריכליות עבור - תעסוקה:</p> <p>החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקומו בבקשה להיתר הבניה. דרכי הגישה והמדרכות יהיו חלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פיתוח. כתנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שתיערך ע"י אדריכל נוף.</p> <p>תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהיים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחובות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז. יסומנו תוואי מעקות, גדרות, מסלעות וקירות תמך עם סימון גובהם בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת- חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב.</p> <p>כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6.2 | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <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 בתכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.3 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|     | <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</li> <li>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</li> <li>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</li> <li>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</li> <li>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</li> </ol> |

## 6.3

## חשמל

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

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. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.  
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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.

ניקוז:

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

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תברואה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית



6.4

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

**שימור**

מבנים לשימור-

מבנים מיוחדים - מבנים בעלי ערך: התיישבותי, תיעודי, היסטורי ואדריכלי, הקשורים לסיפור ראשית קיבוץ דן.

המבנים המצוינים בתשריט התכנית כמבנים מיוחדים, ימשיכו להתקיים במופע החיצוני שלהם, הן מבחינת הצורה והן מבחינת חומרי הבניה והגימורים כפי שהם קיימים בנקודת הזמן בה אושרה התכנית.

יותרו בהם הפעולות: תחזוקה, ייצוב, שחזור ושיקום.

תחזוקה- פעולות שמירה על תקינותו הפיזית של המבנה.

ייצוב- פעולות המבטיחות את יציבות המבנה.

שימור- שימור הקיים, הבטחת המשך קיומו.

שחזור- החזרה לאתר את צורתו המקורית על הפרטים.

שיקום- אפשרות לעשות באתר שימוש, הבטחת המשך קיומו התקין והשלם מבחינת החומר והצורה של המבנים.

לכל שינוי במבנה ידרשו חוות דעת והנחיות של הועדה ארכיטקטונית (שתורכב מאנשי מקצוע), שתוקם אד-הוק לצורך דיון בבקשה מסוימת.

השימושים המותרים במבנים לשימור יהיו בהתאם ליעוד השטח בו הם נמצאים או כשימוש חורג למגורים, תעסוקה, מבנה ציבור או עפ"י העניין ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

התשריט והרשימה של המבנים המיוחדים מהווים ביחד חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו.

רשימת המבנים:

מבנה 6- מאפיה.

מבנה 10- מועדון פאב (רפת לשעבר).

מבנה 11- מגדל התחמיץ.

מבנה 13- ביתן הנשק (בסיס למגדל החומה).

מבנה 17- בית אימון אפרוחים.

מבנה 18- חשמליה.

מבנה 19- מקלחת ציבורית.

מבנה 20- מכבסה.

מבנה 21- אסם.

1. המבנים הרשומים בנספח ומסומנים בתשריט הם מבנים מראשית ההתיישבות וחלק מהמורשת של קיבוץ דן.

2. על המבנים יחולו הוראות "נספח מבנים מיוחדים" מתכנית ג/14614.

3. הוראות נספח זה הינן חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית זו.

6.6

**איחוד וחלוקה**

א. 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.



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>6.6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>איחוד וחלוקה</b>                |
| ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
| <b>6.7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b> |
| קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                    |
| <b>6.8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>קולטי שמש על הגג</b>            |
| א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.<br>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                    |
| <b>6.9</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>שרותי כבאות</b>                 |
| קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                    |
| <b>6.10</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>       |
| תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |
| <b>6.11</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> |
| א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
| <b>6.12</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>מבנים קיימים</b>                |
| מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. ומבנים הקיימים לפי שנת 1965.<br>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:<br>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.<br>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. |                                    |
| <b>6.13</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>מקלטים</b>                      |
| לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור פיקוד העורף.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                    |
| <b>6.14</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>היטל השבחה</b>                  |
| היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                    |
| <b>6.15</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>          |
| כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

## 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                                                                                   | התנייה |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1        | תכנית זו הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/14614 ועל כן היא כפופה לשלביות שבתכנית ג/14614 | לייר   |

## 7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה

