

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0493353

שכונת מגורים מג'אר - מתחמים 8,9 ג/23391

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2021

לאשר את התוכנית

15/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- 1- התכנית המוצעת קובעת תכנון מפורט למתחמים על פי הוראות תכנית המתאר המאושרת מס' ג/13120. התכנית אימצה אסטרטגיה של תכנון דינמי גמיש עם הפרשות שוות ככל הניתן בכל החלקות בתחום התכנית. הפריסה המרחבית של היעודים נקבעה על פי הנחיות תכנית המתאר, בהתאם לנורמות התכנון המקובלות ותנאי המרחב מבחינה גיאוגרפית וחברתית.
- 2- חלוקת ההקצאות הציבוריות התייחסה למכסות המנחות בנספחי תכנית המתאר המאושרת אך התגמשה ביישומם תוך העדפת הנגשת המרחב ומערכת הדרכים על חשבון ההקצאות האחרות. תכנית זו מציעה כ- 620 יח"ד בצפיפות של 6 יח"ד/לדונם. התוכנית נותנת כהנחה נספח בינוי וחלוקת משנה של חלקות האם החדשות שיספקו ראייה מומלצת לניצול מלוא הקיבולת של התכנית עם מערכת דרכי גישה פנימיות להזנת כל המגרשים העתידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שכונת מגורים מג'אר - מתחמים 8,9 ג/23391
ומספר התכנית		

מספר התכנית	251-0493353
-------------	-------------

שטח התכנית	148.072 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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 המזרחי
קואורדינאטה X	239800
קואורדינאטה Y	753600

1.5.2 תיאור מקום

דרום מזרח הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מג'אר	אלמזירה		

שכונה מג'אר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15619	מוסדר	חלק	44, 46, 49	40, 42-43, 45, 47-48, 50

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

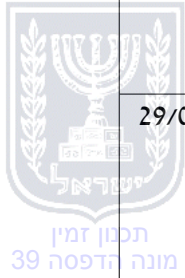
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מרום הגליל

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/13120	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13120 ממשיכות לחול.	5971	4597	29/06/2009



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				חכם דביאת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		חכם דביאת		תשריט מצב מוצע	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	08/12/2020	יסמין מחיול - קובטי	14: 02 09/12/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	15/10/2021	חכם דביאת	16: 32 15/10/2021		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	08/12/2020	יסמין מחיול - קובטי	14: 01 09/12/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	5	03/11/2020	זאהר זידאן	15: 10 04/11/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 1000	5	04/11/2020	זאהר זידאן	15: 15 04/11/2020		לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	02/11/2020	יורם לבל	14: 44 04/11/2020	נספח מים וביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/03/2020	חכם דביאת	12: 21 07/05/2020		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

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		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	מגאר		04-6786333	04-6781038	

תכנון זמין
מונה הדפסה 39**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	מגאר		04-6786333	04-6781038	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	מגאר		04-6786333	04-6781038	
בעלים		אחרים בעלים			מג'אר	מגאר		04-0000000	04-0000000	

תכנון זמין
מונה הדפסה 39**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חכם דביאת		חכם דביאת אדריכלים ומתכנני ערי	כפר כנא	כפר כנא		04-6517238		arch.hakam@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עלאא ג'אנס	1300		מג'אר	מגאר		054-4871160		alaaghanim1@gmail.com
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890		ריינה	ריינה		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv-eng.net
יועץ תשתיות	יועץ תשתיות	יורם לבל			תל אביב- יפו	נחלת יצחק		03-6952418	03-6916647	
אדריכל נוף	יועץ נופי	יסמין מחיול - קובטי	35760		נצרת	(1)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 12790 נצרת 16000 ר"י 7031 בית 59.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תכנון מפורט למתחמים 8,9 המאושרים בתוכנית המתאר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א-שינוי ייעוד מיעוד משולב

1. למגורים ב'.

2. לדרכים ושבילים.

3. לשטח ציבורי פתוח

4. למבנים ומוסדות ציבור

5. לשטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור.

6. לדרך משולבת

7. לחניה

ב-קביעת הוראות וזכויות בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	20A, 20B, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 44A, 44B, 44C, 44D, 45A, 45B, 45C, 45D, 45E, 45F, 45G, 45K, 46A, 46B, 46C, 46D, 46F, 47, 48A, 48B, 48C, 48D, 48E, 48F, 48G, 48I, 48J, 48K, 48L, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F, 49G, 50A, 50B
מבנים ומוסדות ציבור	1500
שטח ציבורי פתוח	113 - 111, 106, 100
דרך מאושרת	800
דרך מוצעת	320, 318 - 316, 314 - 311, 309 - 306, 304 - 300
דרך משולבת	630, 603, 602, 600
שביל	537, 535, 529, 527 - 517, 515, 508, 507
חניון	2001, 2000
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1006, 1004, 1003

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	311, 307, 306
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	630, 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	2000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	45A, 45B, 45C, 45D, 45E, 45F, 45G, 45K, 46C
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	527, 524, 523, 508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	111

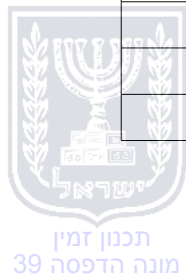
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	616.51	0.42
מגורים	3.13	0
משולב מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים	147,453.14	99.58
סה"כ	148,072.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	286.19	0.19
דרך מוצעת	22,146.58	14.96
דרך משולבת	2,188.68	1.48
חניון	749.75	0.51
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.42	0.68
מגורים ב'	107,603.89	72.67

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	4,587.71	3.10
שטח ציבורי פתוח	3,357.25	2.27
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,151.82	4.15
סה"כ	148,072.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים 2- משרד, מסחר קטן, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים. 3- מעון יום, משפחתון, מרפאה שכונתית וכל שימוש ציבורי נוסף ברמה שכונתית באישור הרשות המקומית והועדה המקומית. 4- שירותי קייט והארכה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מספר מבנים: במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים. 2. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בשטח למבנים ומוסדות ציבור יותרו כל השימושים להלן: 1- מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, ספורט, מחסנים, וכל שימוש ציבורי אחר באישורה של הועדה המקומית. 2- מתקני תשתיות ומערכות תשתיות תת ועל קרקעיות. 3- חניה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. תנאי למתן היתר בנייה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתא השטח במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	משטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל, מצללות, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז, מערכות תשתיות על ותת-קרקעיות ומתקני תשתית למיניהם באישור הועדה. פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, שבילי

4.4	דרך מאושרת
	אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.4.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים תשמש לתנועה מוטורית והולכי רגל, למתקני דרך, חנייה לרכב לרבות תחנות אוטובוסים, שבילי אופניים, נטיעות, מתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.5.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים ישמשו לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ומצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתיות עיליות ותת-קרקעיות בכפוף לדיני התעבורה.
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים 1- דרך גישה למגרשים לתנועה מוטורית ולהולכי רגל. 2- תותר העברת קווי תשתיות עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.
4.7.2	הוראות
4.8	חניון
4.8.1	שימושים ישמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון.
4.8.2	הוראות
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים בשטח למבנים ומוסדות ציבור יותרו כל השימושים להלן: 1- מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה, ספורט, מחסנים, וכל שימוש ציבורי אחר באישורה של הועדה המקומית. 2- מתקני תשתיות ומערכות תשתיות תת ועל קרקעיות. 3- חניה. בשטחים פתוחים יותרו השימושים הבאים: משטחי גינון ונטיעות, מתקני משחק, שבילים להולכי רגל, מצללות, מסלולי אופניים, תעלות ניקוז, מערכות תשתיות על ותת-קרקעיות ומתקני תשתיות למיניהם באישור הועדה.

4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1-תותר בניית מספר בניינים בתוך כל מגרש. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב-תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים. תנאי למתן היתר בנייה - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתא השטח במסגרת הבקשה להיתר בניה. 2-בתא שטח 1003+1004 תהיה זיקת הנאה למגרשי מגורים לפי המסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי תכנית מונה	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3	3	4	17		60	(1) 240			60	180	500	1000	1500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	(4) 4	17	6	42	168			24	144	(3) 400	(2)	20A, 20B, 42A, 42B, 42C, 43A, 43B, 43C, 44A, 44B, 44C, 44D, 45A, 45B, 45C, 45D	מגורים ב'	מגורים ב'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת													
3	3	3	3	(4) 4	17	6	42	168			24	144	(3) 400	(5)	45E, 45F, 45G, 45K, 46A, 46B, 46C, 46D, 46F, 47, 48A, 48B, 48C, 48D, 48E, 48F	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	(4) 4	17	6	42	168			24	144	(3) 400	(6)	48G, 48I	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	(4) 4	17	6	42	168			24	144	(3) 400	(7)	48J, 48K, 48L, 49A, 49B, 49C, 49D, 49E, 49F, 49G, 50A, 50B	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3	4	17		60	(1) 240			60	180	500	2547	1003	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מפל	הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1004	2502	500	180	60			(1) 240	60		17		4	3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1006	1102	500	180	60			(1) 240	60		17		4	3	3	3	3

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:

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד שטחי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת המפלס הקובע בתנאי שלא יגדל סה"כ השטח המותר לבניה לפי טבלה זו.

(2) תותר תוספת קומת עמודים מפולשת/קומת מסד/קומת מרתף מעבר למניין הקומות.

(3) מספר מבנים: במגרש שגודלו קטן מ- 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד. במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים.

(4) חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס, או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.

(5) ביעוד מתקנים הנדסיים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנת השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שימושים משנים לא יעלו מעל 15% מזכויות בניה המותרים..

(2) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(3) שירותי קייט והאחרה במגרשים בשטח מזערי של 700 מ"ר, בהתאם לתקני משרד התיירות. שטח מירבי ליחידת האחרה 40 מ"ר ו מס' מירבי של יחידות האחרה 4 יח"ד/לדונם..

(4) 4 קומות מגורים + קומת עמודים מפולשת/קומת מסד/רומת מרתף.

(5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.

(6) הערך מתיחס למי"ר מינימום.

(7) הערך מתיחס למי"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 חניה החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקנות התקפות בעת הוצאת היתרי הבנייה.	6.1
6.2 חלוקה ו/או רישום 1- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה. 2- רישום - בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה. 3- בתפר בין תכנית זו לתכנית מאושרות אחרות יותר איחוד מגרשי מגורים ביניהן, במידה ושטח מחצית המגרש או יותר נמצא בגבול תכנית זו, הזכויות יהיו לפי טבלה 5, אחרת זכויות הבניה יהיו לפי התכניות המאושרות הגובלות.	6.2
6.3 חשמל 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, 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 או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה 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 מטה: ג 1- מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן: 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 אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 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' ג 2- מציר הקו: קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' 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 פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ	6.3

6.3	חשמל
	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 עבודת 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	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביו, מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. יותרו מעברי קווי ביו, בגבולות מגרשי מגורים. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. 3. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית 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. מונה הדפסה 39 5. הרשות המקומית תדאג להקמת מרכז איסוף פסולת בשטח התכנית לפי הוראות תמ"א 1 סעיף 3.2 בפרק פסולת

6.5	איחוד וחלוקה
	תנאי למתן היתרי בניה במתחם איחוד וחלוקה, יהיה אישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או בלי הסכמה. הנחיות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה: 1. שווי במצב הנכנס יהיה ערב הפקדת תוכנית זו. 2. מיקום המדויק של השטחים הציבוריים ייקבעו בתוכנית איחוד וחלוקה. 3. היקף ההקצאה בכל אחד ממגרשים שיעודם ציבורי, מחייב, ויישמר במסגרת הליך איחוד וחלוקה. 4. השטחים הציבוריים יישמרו בתחום זה ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הליך איחוד וחלוקה.

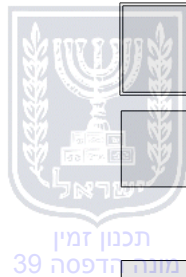
6.6	ניהול מי נגר
	מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. א.תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן

6.6 ניהול מי נגר מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ב.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.6
6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.	6.7
6.8 ניצול חומרי גלם גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה (יש לעדכן או להוסיף ייעודים דומים ככל שקיימים בתכנית). תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם לייעודי הקרקע בתכנית), אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.	6.8
6.9 פסולת בניין פסולת מוצקה - אמצעי אצירה לפסולת יוצבו במבנה/ים סגור/ים ומקורה/ים. על בעלי עסקים מוטלת האחריות למנוע הצטברות וגלישת פסולת מחוץ למתקני האצירה. פסולת בנייה : א- חומרי חפירה ומילוי : תנאי להיתר בניה : אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.	6.9
6.10 פיקוד העורף	6.10
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.11 שרותי כבאות קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	6.11



תנאים למתן היתרי בניה	6.12
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח המציג את דרך מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא תותר בנייה המצריכה הריסות עתידיות לצורך מיצוי מלוא הזכויות כאמור. 2. הכנת תשריט חלוקה למתחמי מגורים הנמצאים בין הכבישים-התשריט יפרט את גבולות המגרשים לבניה. גישות לכל המגרשים ובנוי המאפשר ניצול מלא של הזכויות ויחידות הדיור המוצעות בתוכנית זו. 3. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.	
תשתיות	6.13
העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.	
חומרי חפירה ומילוי	6.14
תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנין ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר באישור מהנדס הועדה המקומית.	
מבנים קיימים	6.15
ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים (המבה הקיים ביחס לעותק המופקד), המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים: - מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית. - מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים. - תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.	
היטל השבחה	6.16
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.17
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
הריסות ופינויים	6.18
מבנה או חלק ממבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ואשר נמצא ביעוד דרך או ייעוד ציבורי אחר הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית ובין אם לאו.	

6.18	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה או חלק ממבנה כאמור יהיה הריסתו.



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

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

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

	מימוש תכנית זו בתוך 10 שנים מיום אישורה.
--	--

