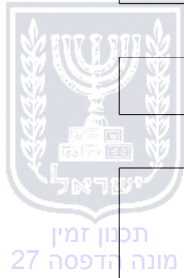


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0448423

ג/23604 הגדלת זכויות בניה-קיבוץ הגושרים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל העליון  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על קיבוץ הגושרים ומסדירה מס' נושאים ברחבי הקיבוץ, כולל בהרחבה החדשה של הישוב. התכנית באה ליצור סל זכויות אחיד לכל מגרש בתחום "המחנה" בקיבוץ ללא שינוי סה"כ יח"ד מאושרות. התכנית מבקשת להסדיר יח"ד קטנות קיימות בתחום הקיבוץ לטובת חיילים משוחררים, זוגות צעירים שבהליך בנייה, סטודנטים בני הקיבוץ ולצורך קליטת זוגות צעירים כחברי הקיבוץ. התכנית מבקשת לבטל את הגדרת המתחמים שהוגדרו בתכנית מאושרת ג/15165 אשר בה הוגבלו מס' יח"ד לכל מתחם מכיוון שכעת ישנה פרצלציה מאושרת ומס' יח"ד לכל מתחם השתנה בתכניות מקומיות וכעת הגדרת מתחמים אינה בעלת משמעות ומהווה מגבלה בלבד. ובנוסף התכנית מבקשת הגדלת תכסית במגרשי המגורים במחנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

ג/23604 הגדלת זכויות בניה-קיבוץ הגושרים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

253-0448423

מספר התכנית

488.410 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

258500 קואורדינאטה X

791750 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ הגושרים

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

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: הגושרים

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			הגושרים

שכונה קיבוץ הגושרים- שכונת נחלים (פינת החיל), שכונת החיילים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13246	מוסדר	חלק		3, 8
13291	מוסדר	חלק		7, 22, 27
13292	מוסדר	חלק	5-11, 13-14, 16, 18, 29, 31, 35-36	15
13293	מוסדר	חלק		49, 56

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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
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
08/12/2005	743	5468	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10883 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10883
13/03/2007	1987	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14457 ממשיכות לחול. השינוי כולל ביטול שלביות שנקבעה בתכנית זו, למעט התנאי של מניעת קשר תחבורתי בין האזור המסחרי גן צפון לדרכים הפנימיות של ההרחבה שנשאר בתוקפו.	שינוי	ג/ 14457
08/11/2007	471	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15165 ממשיכות לחול. השינוי כולל ביטול מגבלה של מס' יח"ד וחניות לפי חלוקה למתחמים בתכנית ג/15165.	שינוי	ג/ 15165
26/11/2006	662	5599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/ מק/ 144. הוראות תכנית גע/ מק/ 144 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גע/ מק/ 144

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
253-0232413	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0232413 ממשיכות לחול.	7559	8209	02/08/2017
גע/ מק/ 154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 154 ממשיכות לחול.	5774		07/02/2008
גע/ מק/ 179	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 179 ממשיכות לחול.	6033	961	15/12/2009
גע/ מק/ 245	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/ מק/ 245. הוראות תכנית גע/ מק/ 245 תחולנה על תכנית זו.	6699	1577	19/11/2013
גע/ מק/ 271	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/מק/271 ממשיכות לחול.	7184	2654	12/01/2016

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה משנה את תשריט החלוקה גע/תש/0001. תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות, במקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.

## 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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	30/10/2017	איתי זהבי	15: 25 30/10/2017	טבלת מס יח"ד קטנות לפי תאי שטח	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	30/08/2018	מאלק סבאג	15: 22 08/10/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/05/2018	איתי זהבי	14: 25 27/05/2018	מצב מאושר	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 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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 הגושרים	הגושרים	הגושרים		04-6956214	04-6956207	dan@epilady.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
גאודט	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@017.net.il
מהנדס מבנים וכבישים	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262		קרית שמונה	(1)		077-8123334	072-2765147	ms@hermon-eng.com

(1) כתובת: קרן היסוד 11/1, ת.ד. 5447, קריית שמונה.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

ביטול מתחמים, השוואת זכויות בניה (עיקרי ושרות) בין כל המגרשים הנמצאים בקיבוץ, הסדרת יח"ד קטנות בקיבוץ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול החלוקה למתחמים שהוגדרו בתכנית ג/15165 והמגבלה על מס' יח"ד וחניות בכל מתחם. (עקב אישור פרצלציה ושינוי במס יח"ד שהוגדרו בכל מתחם).
2. הגדלת זכויות בניה עיקריות ושטחי שרות לכל יח"ד בשכונת פינת החי/נחלים (מתחם י"א תאי שטח 2A-2E) ושכונת החיילים (מתחם ב' תאי שטח 10A-10F) לפי תכנית 253-0232413 (באופן שוויוני יחסית ליתרת ה"מחנה" בקיבוץ).
3. הסדרת יח"ד קטנות קיימות במבנים קיימים ברחבי הקיבוץ והוספת יח"ד קטנות בקומה א של מבנים אלו.
4. תוספת קומת מרתף במגורים בשטח המחנה.
5. הגדלת תכסית במגרשי המגורים במחנה.
6. שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ.
7. מתן הוראות בינוי ופיתוח בהתאם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	300
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1, 2, 4, 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
10.82	52,842.93	אזור מבני משק
0.62	3,027.84	אזור מבני ציבור
2.58	12,580.07	אזור מגורים
4.27	20,868.79	אפיק נחל/תעלת מים
14.25	69,590.73	דרך מאושרת
1.93	9,446.46	דרך משולבת
2.74	13,399.97	חניון
2.09	10,215.31	מבנים ומוסדות ציבור
1.04	5,082.93	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
24.57	120,003.33	מגורים א (מגורים קיים)
0.52	2,560.33	מגרש חניה
0.61	2,963.77	מוסדות ישוב
6.64	32,417.55	מלונאות-אכסון מלונאי
0.53	2,584.37	מסחר
0.14	690.36	נופש ומלונאות
3.58	17,473.54	ספורט ונופש
2.23	10,887.71	שביל
2.10	10,241.32	שטח ציבורי פתוח
12.75	62,275.68	שפ"פ
5.99	29,257.82	תעשיה
<b>100</b>	<b>488,410.81</b>	<b>סה"כ</b>

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
99.67	486,819.77	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.33	1,591.04	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>488,410.81</b>	<b>סה"כ</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>בהתאם ליעוד הקרקע הרלוונטי ולפי השימושים המפורטים בתכנית המאושרת הרלוונטיות. בתאי שטח מס' 4-5 יותרו 45 יח"ד קטנות במבנים קיימים ומעליהם יותרו 25 יח"ד קטנות נוספות בקומה א'- סה"כ 70 יח"ד קטנות. על יח"ד קטנות אלה יחולו הכללים הבאים:</p> <p>1. הן מיועדות לאיכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ואוכלוסיה המיועדת להקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>2. שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (מירבי=עיקרי ושרות)</p> <p>3. יח"ד קטנות שיאוחדו ליח"ד ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כיח"ד קטנות ויספרו במנין יח"ד בישוב. איחוד יח"ד קטנות יתאפשר רק בתנאי שלאחר האיחוד, מספר יחידות הדיור בקיבוץ כולל היחידות אשר אוחדו, לא יעלה על המכסה בתמ"א 35/1 או בתמ"מ 9/2.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>א. תנאי לכל בניה ופיתוח 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>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית שיחולו בעת מתן ההיתר</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה-אישור כל התשתיות הציבוריות לשטח הנידון ע"י מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה יותר גינון, פיתוח, שבילים, מתקני הצללה ותשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני הצללה</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל מבנה-הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שטחי בניה	
															סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת
3	3	3 (8)	3 (8)	1	2 (7)	9.5 (6)	237 (5)	55 (4)	52140 (3)	200	שטח המחנה	1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
2	2	2 (8)	2 (8)	1	2 (7)	9.5 (6)	18 (5)	55 (4)	3960 (11)	200	שטח המחנה	2	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3	3	3 (8)	3 (8)		2	9.5 (6)	17 (13)	40	935 (12)	3000	קטנות בשטח המחנה	4	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		
3	3	3 (8)	3 (8)		2	9.5 (6)	53 (13)	40	2915 (12)	7740	קטנות בשטח המחנה	5	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת		

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) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ מאושר.

(ב) קווי הבנין במבנים קיימים, שאינם תואמים את הטבלה יהיו על פי הקיים כמופיע בתשריט.

(ג) כל ההוראות המפורטות בתכנית ג/15165, ג/14457 ו- 253-0232413 שלא שונו בתכנית זו, יחולו על תכנית זו.

(ד) תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות, במקרה של סתירה יחולו ההוראות המקילות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה חושבו לפי 180 מ"ר לכל יח"ד, עבור-237 יח"ד בשטח ה"מחנה", אלו זכויות הבניה המקסימליות שיתרו לכל יח"ד.

(2) זכויות הבניה חושבו לפי 40 מ"ר לכל יח"ד, עבור-237 יח"ד בשטח ה"מחנה", אלו זכויות הבניה המקסימליות שיתרו לכל יח"ד.

(3) זכויות הבניה חושבו לפי 220 מ"ר לכל יח"ד, עבור-237 יח"ד בשטח ה"מחנה", אלו זכויות הבניה המקסימליות שיתרו לכל יח"ד.

(4) במגרשים בשטח 200-250 מ"ר תותר תכסית של עד 140 מ"ר.

(5) יח"ד אחת למגרש.

(6) 9 מ' גג שטוח, 9.5 גג משופע.

(7) +2 עליית גג.

(8) יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים, לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, בתנאי הסכמת שכנים ובתנאי שהקיר יהיה אטום וללא פתחים.

(9) זכויות הבניה חושבו לפי 180 מ"ר לכל יח"ד, עבור-18 יח"ד בשטח ה"מחנה", אלו זכויות הבניה המקסימליות שיותרו לכל יח"ד.

(10) זכויות הבניה חושבו לפי 40 מ"ר לכל יח"ד, עבור-18 יח"ד בשטח ה"מחנה", אלו זכויות הבניה המקסימליות שיותרו לכל יח"ד.

(11) זכויות הבניה חושבו לפי 220 מ"ר לכל יח"ד, עבור-18 יח"ד בשטח ה"מחנה", אלו זכויות הבניה המקסימליות שיותרו לכל יח"ד.

(12) לפי 55 מ"ר ליח"ד קטנה.

(13) יח"ד קטנות עד 55 מ"ר כל אחת. לא לשיוך או חלוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>
<p>א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.          ב. בדיקת תשתיות:          1. בטרם ינתן היתר להקמה של מבנה חדש תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.          2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.          3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.          ד. תנאי לקבלת בקשה להיתר בניה הינו קבלת התיחסות הנהלת הקיבוץ או חתימתם על הבקשה.</p>	
<b>6.2 קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.2</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.          ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<b>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.3</b>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בסמוך לו ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.4 פיקוד העורף</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה: אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.5</b>
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות          א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.          ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	
<b>6.6 חניה</b>	<b>6.6</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש או במקבצים בקרבת המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה במגרש או במקבץ בסמיכות למגרש בכפוף לאשור הקיבוץ בדבר סימון והצמדת החניה למגרש בהתאם לתקנות.</p>	
<b>6.7 חשמל</b>	<b>6.7</b>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש</p>	



חשמל	6.7
<p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר 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> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד      2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה      5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו      20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו      35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך      0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה      3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת      1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד      3 מ'</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>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.</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 הענין.</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>	

ניהול מי נגר	6.8
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>	



<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></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><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור אגודת המים, משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: א. תנאי להתרי בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז המגרש המבוקש למערכת הניקוז כללית ובאישור מהנדס הרשות המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת ומאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ג. לא יינתן היתר בניה ללא הצגת נספח ניקוס ואישורו ע"י רשות ניקוז כנרת. ד. כל חציית נחל ו/או פיתוח שטח בקרבת הנחל יעשה בתיאום ואישור של רשות ניקוז כנרת. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית</p>	



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.</p>	