

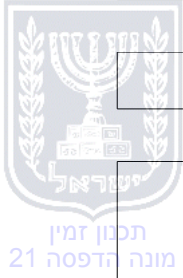
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0597948

קיבוץ עמיר - תיקון מגרשים

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהגדרה מחודשת של מגרשים שאושרו בתכנית קודמת ג/19207 התכנית מסדירה גודל מגרש מינימלי וקווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קיבוץ עמיר - תיקון מגרשים

מספר התכנית 253-0597948

1.2 שטח התכנית 7.671 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

257940 קואורדינאטה X

786906 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ עמיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: עמיר

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	244		עמיר
	130		עמיר
	182		עמיר
	142		עמיר
	134		עמיר
	110		עמיר
	185		עמיר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13416	מוסדר	חלק		5-6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19207 ג/	244, 185, 182, 134, 130, 110, 42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/09/2014	7952	6873	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19207 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19207

**הערה לטבלה:**

התכנית כפופה לנספחים של התכנית ג/19207 בשינויים המחוייבים מכוח תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-6		ראתב סבאג			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		ראתב סבאג		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 41 03/04/2019	ראתב סבאג	15/04/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ עמיר	עמיר	(1)		04-6954551	04-6954500	tichnon@amir.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ עמיר	עמיר	(1)		04-6954551	04-6954500	tichnon@amir.org.il

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabageng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

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

הגדרה מחודשת של מגרשים שאושרו בתכנית קודמת ג/19207, מגרשים: 42,110,130,134,182,185,244 בקיבוץ עמיר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

1. איחוד וחלוקה במקרקעין בבעלות אחת לפי סעיף 62(א)(א) לחוק
2. הרחבת דרך לפי סעיף 62(א)(א) לחוק.
3. שינוי וקביעת קווי בנין לפי סעיף 62(א)(א) לחוק.
4. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62(א)(א) לחוק.
5. שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62(א)(א) לחוק.
6. שינוי תכנית לפי סעיף 62(א)(א) לחוק.
7. קביעת הוראות לעניין הריסות לפי סעיף 62(א)(א) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	42A, 42B, 42C, 42D, 110A, 110B, 110C, 110D, 130, 134A, 134B, 182A, 182B, 185A, 185B, 244
שטח פרטי פתוח	409A, 409B
דרך משולבת	100
שביל	408A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	100
מבנה להריסה 2	מגורים א'	130
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	42A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,749	74.95
שביל	117	1.53
שטח פרטי פתוח	1,804	23.52
סה"כ	7,670	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	103.55	1.35
מגורים א'	5,645.75	73.60
שביל	117.07	1.53
שטח פרטי פתוח	1,804.87	23.53
סה"כ	7,671.24	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור בתחום המחנה הותיק המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק מקלטים ושטחי בניה.</p> <p>בתאי שטח: 130,134A,134B,244-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יותר להקים ו/או להשתמש במבנים קיימים למגורים חד משפחתיים.</li> <li>יותר להקים ביח"ד משרד/קליניקה בגודל 40 מ"ר ועל חשבון זכויות הבניה והשימוש המתגורר ביח"ד.</li> <li>מחסן ביתי.</li> <li>החניה תהיה בתחום המגרש או במקבצי חניות.</li> </ol> <p>בתאי שטח: 42A, 42B,42C,42D ,110A,110B,110C,110D-185B,185A,182B,182A</p> <p>אלו תאי שטח הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יח"ד אחת לכל תא שטח.</li> <li>יותר להקים ביח"ד משרד/קליניקה בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר בסה"כ ועל חשבון זכויות הבניה והשימוש המתגורר ביח"ד.</li> <li>יותר להקים מחסן ביתי.</li> <li>מקבצי חניה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</li> <li>מחסן ביתי:</li> </ol> <p>יותר להקים מחסן ביתי בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר וגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. מבנה המחסן אפשר שייבנה בבניה קלה, בצמוד ליח"ד או בחזית האחורית של המגרש.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתקני אשפה:</li> </ol> <p>מיכלי איסוף אשפה יסומנו בבקשה להיתר. במגרשים הנשענים על דרך תוצב גומחה למיכלי אשפה, במגרשים אחרים מיכלי האשפה יהיו ציבוריים.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>פרגולות:</li> </ol> <p>תותר הקמת פרגולה הנסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מתקנים סולאריים ופוטו-וולטאיים: תותר הקמת מתקנים סולאריים/פוטו וולטאים, בכפוף לתמ"א 10/ד/10.</li> </ol>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גדרות:</p> <p>אין חובה לתחימת מגרש מגורים בגדר.</p> <p>תיחום מגרש אפשרי ב"גדר ירוקה"- צמחיה או גדר בנויה. שגובהה כלפי חזית קדמית לא יעלה על 70 ס"מ, ובין המגרשים עד 1.5 מטר. בגדרות יוקמו מחומרים מקובלים לגדרות.</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>במגרשים בהם החניה בתחום המגרש יותר להקים מבנה חניה- מקורה, בקו בניין קדמי אפס ובקו בניין צידי אפס בהסכמת שכן גובל.</p> <p>שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>במגרשים בהם אין נגישות לכלי רכב ו/או חסר מרחב למבנה חניה, החניה תהייה במקבצי חניות. היתר בניה למשרד, סדנא, קליניקה ואחרים- יותנה בכך כי למבקש ההיתר יש פתרונות חניה כנדרש- בכפוף לתקני חניה רלוונטים לסוג השימוש.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>העברת תשתיות ציבוריות:</p> <p>תותר העברת תשתיות ציבוריות במגרשים במחנה הותיק, מגבול המגרש ועד לרוחב של 2 מטרים בתוכו. במגרשים שבהם קו הבניין קרוב יותר משלושה מטרים אל קו המגרש עקב מבנים קיימים, יעברו התשתיות הציבוריות קרוב ככל האפשר לקו המגרש.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילי מעבר להולכי רגל. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. תותר הצבת מתקני סילוק פסולת וגזם.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה. ניתן לתכנן את הדרך המשולבת כדרך ממותנת תנועה.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תשתיות</b></p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך,, סלילתה אחזקתה של הדרך.</p> <p>מותר יהיה ללהניח בתוואי הדרך קווי מים, טלפון, ניקוז, תיעול וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. ביצוע קווי חשמל יהיה בתיאום מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך על כד אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע.</p> <p>הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים).</p>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לשביל גישה להולכי רגל ורכב חירום

	<b>שביל</b>	<b>4.4</b>
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי (6)	אחורי (6)	צידי- ימני (6)	צידי- ימני (6)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (5)	1 (4)	50 (3)	180	2 (2)	2 (2)	20 (1)	160 (1)	180	110A, 110B, 110C, 110D, 42A, 42B, 42C, 42D, 182A, 182B, 185A, 185B	מגורים	אי'
(6)	(6)	(6)	(6)	2	8.5 (5)	1 (4)	35 (3)	200	2 (2)	2 (2)	20 (1)	180 (1)	400	134A, 134B, 244, 130	מגורים	אי'

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. באפשרות הוועדה המקומית לנייד עד 20 מ"ר שטחי בנייה מהשטחים העיקריים לשטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליח"ד.

(2) באפשרות הוועדה המקומית לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ שטחי הבניה הכוללים יישמרו..

(3) הנתונים של אחוזי בניה כוללים, תכסית, מספר יח"ד וצפיפות, מתייחסים לסך כל תאי השטח בשורה..

(4) לכל תא שטח.

(5) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוך מבניהם..

(6) עפ"י תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עתיקות</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.</p> <p>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 חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<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 במסמכי התכנית ג/19207. תנאי למתן היתר הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, או במקבצים.</p>	
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בין היתר ולפי הצורך בנושאים כגון: חוות דעת אקוסטית, השפעת המבנה על משטר הרוחות והתאורה, בעיות ניקוז, ביוב, פינוי פסולת בניין לאתר מאושר, גידור, שילוט.</p>	
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בין היתר ולפי הצורך בנושאים כגון: חוות דעת אקוסטית, השפעת המבנה על משטר הרוחות והתאורה, בעיות ניקוז, ביוב, פינוי פסולת בניין לאתר מאושר, גידור, שילוט.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<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>	

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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה

2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.



תכנון זמין  
הדפסה 21



תכנון זמין  
מונה הדפסה 21



תכנון זמין  
הדפסה 21



	<p><b>6.6 חשמל</b></p>	<p>6.6</p>
	<p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>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.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.7</p>
	<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>העשרת מי תהום תעשה בכל מגרש ע"פ הכללים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</li> <li>יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות.</li> <li>יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</li> <li>יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכ"ו..</li> <li>יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור התנייה.</li> </ol>	<p>6.8</p>
	<p><b>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.9</p>
	<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים של תכנית ג/19207 בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.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 שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p>	<p>6.10</p>



<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>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.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p>	

6.14

**חומרי חפירה ומילוי**

יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.  
מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.  
הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.15

**גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריטת התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.  
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.  
ג. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.16

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.17

**הפקעות לצרכי ציבור**

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.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והוועדה המקומית לתכנון ולבניה, לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית. מערכות התשתית תבוצענה בד בבד עם ביצוע התכנית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עיניין.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית עד 7 שנים מיום אישורה.