

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0740662

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה בגו"ח: 20973 / 105-104 - גן-נר.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבוע

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

תכנית קובעת גבולות חדשים בין חלקות 104 ו-105 ע"י תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. כתוצאה מהחלוקה הוקטן המגרש המערבי (105). שינוי בקווי בניין ושינוי הוראות בינוי בדבר הוספת בריכת שחיה וגודל מבני עזר (חניה מקורה), כמו"כ, התכנית מאפשרת מתן לגיטמציה למבנים ללא היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית / מספר התכנית
שם התכנית
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמה בגו"ח: 20973 / 104-105-גן-נר.

מספר התכנית
204-0740662

1.2 שטח התכנית
1.429 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

הגלבוע קואורדינאטה X 232556

קואורדינאטה Y 715732

1.5.2 תיאור מקום

גן נר בשכונה המזרחית של הכפר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות: גן נר (גבורים)

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רקפת	גן נר (גבורים)

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20973	מוסדר	חלק	104-105	

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 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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/ 17859	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17859. הוראות תכנית ג/ 17859 תחולנה על תכנית זו.	6315	417	07/11/2011
ג/ במ/ 204	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ במ/ 204 בתחומה של תכנית זו.	4330	4689	27/08/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תאמר זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תאמר זועבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	21: 06 23/06/2021	זועבי אחמד	23/06/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח חלוקה	16: 16 24/06/2021	זועבי אחמד	23/06/2021	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	מצב מאושר	19: 19 07/07/2021	תאמר זועבי	14/07/2019	1	1: 250	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
	פרטי	כרמית בוכריס			גן נר (גבורים)	כלנית	113			orly@hagilboa.org.il
	פרטי	שלומי בוכריס			גן נר (גבורים)	כלנית	113			orly@hagilboa.org.il
	פרטי	אורלי יעקב			גן נר (גבורים)	רקפת (1)				orly@hagilboa.org.il
	פרטי	ששון יעקב			גן נר (גבורים)	רקפת (2)				orly@hagilboa.org.il

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: גן-נר רח' רקפת בשכונה המזרחית למושב.
 (2) כתובת: גן נר רח' רקפת בשכונה המזרחית למושב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כרמית בוכריס			גן נר (גבורים)	כלנית	113			orly@hagilboa.org.il
פרטי	שלומי בוכריס			גן נר (גבורים)	כלנית	113			orly@hagilboa.org.il
פרטי	אורלי יעקב			גן נר (גבורים)	רקפת (1)				orly@hagilboa.org.il
פרטי	ששון יעקב			גן נר (גבורים)	רקפת (2)				orly@hagilboa.org.il

- (1) כתובת: גן-נר רח' רקפת בשכונה המזרחית למושב.
 (2) כתובת: גן נר רח' רקפת בשכונה המזרחית למושב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
	02-5456136	03-9533333			נוף הגליל (1)	רשות מקרקעי ישראל				בעלים
orly@hagilboa.org.il			113	כלנית	גן נר (גבורים)			כרמית בוכריס		חוכר
orly@hagilboa.org.il			113	כלנית	גן נר (גבורים)			שלומי בוכריס		חוכר
orly@hagilboa.org.il				רקפת (2)	גן נר (גבורים)			אורלי יעקב		חוכר
orly@hagilboa.org.il				רקפת (3)	גן נר (גבורים)			ששון יעקב		חוכר

(1) כתובת: רשות מקרקעי ישראל- חרמון 2 מלון פלאזא..

(2) כתובת: גן-נר רח' רקפת בשכונה המזרחית למושב.

(3) כתובת: גן נר רח' רקפת בשכונה המזרחית למושב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
tamer.zuabi@gmail.com	04-6766251	04-6766251	71	כפר מצר	כפר מצר	תאמר זועבי אדריכלות	6125930	תאמר זועבי	עורך ראשי	אדריכל
ah2836@014.net.il		04-6537159		נאעורה	נאעורה	זועבי אחמד מהנדס אזרחי ומודד מ	1345	זועבי אחמד	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון ולכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גלבוע".

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

איחוד וחלוקה חדשה של מגרשים בהסכמה ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. איחוד וחלוקה בהסכמה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של יעוד הקרקע לפי סעי' 62א(א).
2. שינוי בקווי בניין, לפי סעי' 62א(א).
3. שינוי הוראות לגבי בינוי בדבר הוספת בריכת שחיה פרטית במגרשי מגורים (חלקות 104,105) וגודל מבני עזר (חניה מקורה), לפי סעי' 62א(א).
4. שינוי תכנית בחלקה 104(תא שטח 100), לפי סעי' 62א(א).
5. הוראות בדבר הריסת מבנים, לפי סעי' 62א(א).



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

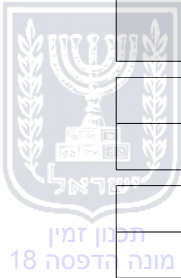
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		105,104
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	104

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,429.71	100
סה"כ	1,429.71	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,429.71	100
סה"כ	1,429.71	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>אזור זה מיועד להקמת מבני מגורים חד או דו קומתיים צמודי קרקע, ובנוסף תותר בניית בריכת שחייה לא מקורה בשטח של 50 מ"ר, ו- 2 יח' אירוח בשטח של 80 מ"ר ע"פ תכנית ג/17859. פיתוח מגרשי המגורים יעשה באופן שתשמר אחידות באופי הרחובות והמעברים ע"י שימוש בחומרי גמר אחידים לקירות תומכים, גדרות ומסדים כפי שיוגדרו בהנחיות הבניה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. מבני עזר במרווחים :</p> <p>א. לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, פירים לתנועה וירטקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת ע"י הודעה המקומית לבניין ערים.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני עזר בשטחי שירות בשטח של 65 מ"ר (מחסן 20 מ"ר, חניה 45 מ"ר) לכל יח' המגורים. שטח בנייני עזר יהיו על חשבון שטחי שירות בטבלת הזכויות. גובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר מקרקע טבעית.</p> <p>מבנה עזר זה יכול להצמד לקו מגרש צדדי (קו בנין 0) בהוראות תש"ן.</p> <p>יח' ארוח ויוזמות תיירות באיזור מגורים בישוב כפרי :</p> <p>א. תנאים להיתר - כללי :</p> <p>היתר בנייה ליחידת נופש ו/ או יוזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות במגרש המתגורר במגרש דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטרד למגורים.</p> <p>יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצרופים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקוריים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנ"ל.</p> <p>שטח יחידת הנופש לא יקטן מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר .</p> <p>השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 80 מ"ר למגרש ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המותרים במגרש.</p> <p>מס' מקסימלי של יחידות נופש למגרש יהיה 2 יחידות. מס' מקסימלי של יח' אירוח בכל הישוב יהיה 120 יח' בלבד במידה ויבנו כל היח' בו זמנית ידרש תסקיר "כשר נשיאה".</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים.</p> <p>תותר פעילות משלימה ליחידות הנופש כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה. בריכת שחייה תחויב בגידור ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאים להיתר :</p> <p>1. תנאי להיתר לעסק כנ"ל - הגשת תכנית בניוי ופיתוח למגרש במלואו. התוכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, מלווה בחו"ד יועץ תחבורה : התוכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי.</p> <p>2. מרחקי הבניה בין צימר לצימר יעמוד על 3 מ' לחלופין יותרו צימרים צמודים אחד לשיני או למבנה קיים לשיקולה של הוועדה המקומית.</p>

מגורים א'	4.1
<p>3. כל צימר יכלול קומה אחת ואופציה לעליית גג.</p> <p>4. יותר שימוש במבנה קיים לצורך צימרים (בתוך בית קיים) במסגרת הזכויות והקומות המותרות בלבד. (לא תותר הקלה בקומות לצורך צימרים.</p> <p>5. תנאי הפעלת הצימרים - קבלת רשיון עסק כחוק.</p> <p>6. מתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח כפוף לנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לפי חוק התו"ב.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות הניקוז האזרחית.</p> <p>8. הקמת חדרי אירוח על פי תכנית זו ותכנית ג/17859 מעבר ל-60 יחידות ראשונות (החל מיח/מס'61) מותנה בקיום התנאים הבאים.</p> <p>א. אישור תוכנית אב לישוב גן נר, על כל מרכיביה ע"י ועדת המשנה המחוזית לביוב ותשתיות.</p> <p>ב. בצוע בפועל של שדרוג מע' הביוב בהתאם לנדרש בתוכנית האב ובהתאם לדרישות משרדי הבריאות והגנת הסביבה לצורך קליטת שפכי 60 יח' אירוח נוספים.</p>	



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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(9)	(9)	(8)	2 (7)	9.5 (6)	2 (5)	40	72 (4)	(3)	12 (2)	60 (1)	799	104	מגורים ותיירות	א'
5 (14)	3 (14)	13 (13)	2 (7)	9.5 (12)	2 (11)	30	72 (4)	(3)	12 (10)	60 (1)	630	105	מגורים ותיירות	א'				

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:

* קו בניין בין שתי יחידות מגורים במגורים יכול להיות 0.

*הקמת יח"א כפופה לאישור תכנית פיתוח הכוללת פתרונות תחבורה וחניה, אישור משרד הבריאות, תיירות, הג"א וכיבוי אש כפי שנקבע בתכנית ג/17859.

* מרחק המבנה לקיט, לא יפחת מ- 3 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע או בצמוד לו.

* קווי בניין צידי ואחורי על פי תכנית זו יהיו מותנים בהסכמת השכנים, ללא הסכמה זו קווי הבניין יהיו על פי המאושר בתכנית קודמת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30% משטח המגרש לכל קומה. 80 מ"ר ליח' אירוח מתוך אחוזי הבניה המותרים בתוכנית זו. במגרשים שלא ניצלו את סה"כ זכויות הבניה המאושרות ועד 120 יח"א לכל הישוב..

(2) מתוך זה ניתן להמיר 25 מ"ר לפעולה משלימה בלבד ליח"א. במגרשים שלא ניצלו את סה"כ זכויות הבניה המאושרים ועד 120 יח"ד לכל הישוב..

(3) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית..

(4) מתוך זה ניתן להמיר 80 מ"ר ליח"א + 25 מ"ר לפעולה משלימה בלבד. סה"כ 105 מ"ר.

(5) 2 יח"ד מקסימאלי למגרש + 2 יח' אירוח. הקמת יח"א כפופה לאישור תכנית פיתוח הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואישור משרד הבריאות, התיירות, הג"א וכיבוי אש..

(6) מקרקע טבעית, ליח"א- 6.5 מ' לגג רעפים, 3.5 מ' לגג שטוח..

(7) 1 קומה ליח"א.

(8) לפי תשריט מצב מוצע- קו בניין קדמי המופיע בתשריט מצב מוצע הינו גם עבור הקמת יח"א. קווי הבניין צידי ואחורי עבור יח"א לפי הקבוע בתכנית ג/17859: צידי ימני וצידי שמאלי 0- ואחורי-2,

ומותנים בהסכמת השכנים בלבד, ללא הסכמה זו קווי הבניין יהיו ע"פי המאושר בתכנית זו..

(9) לפי תשריט מצב מוצע- קו בניין קדמי המופיע בתשריט מצב מוצע הינו גם עבור הקמת יח"א. קווי הבניין צידי ואחורי עבור יח"א לפי הקבוע בתכנית ג/17859: צידי ימני וצידי שמאלי 0- ואחורי-2,



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ומותגים בהסכמת השכנים בלבד, ללא הסכמה זו קווי הבניין יהיו ע"פי המאושר בתכנית זו..

(10) ניתן להמיר 25 מ"ר לפעולה משלימה ליח' אירוח מתוך אחוזה הבניה המותרים בתוכנית זו. במגרשים שלא ניצלו את סה"כ זכויות הבניה המאושרים ועד 120 יח"ד לכל הישוב..

(11) הערך מתיחס ל מקסימום, הערה: 2 יח"ד מקסימום למגרש + 2 יח' אירוח. הקמת יח"א כפופה לאישור תכנית פיתוח הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואישור משרד הבריאות, התיירות, הג"א וכיבוי אש..

(12) מקרקע טבעית.

(13) לפי תשריט מצב מוצע. קווי בניין עבור יח"א לפי המפורט בתכנית ג/17859: קדמי-5מ', וצידי ימני 0. קו בניין צידי ימיני יהיה מותנה בהסכמת השכנים בלבד, ללא הסכמה זו קו הבניין יהיה ע"פי המאושר בתכנית זו ..

(14) קו בניין יח"א כפי שמפורט בתכנית ג/17859: קו צידי שמאל-0, ואחורי-2מ', ויהיו מותגים בהסכמת השכנים בלבד, ללא הסכמה זו קו הבניין יהיה ע"פי המאושר בתכנית זו.

(15) לפי תשריט מצב מוצע. קווי בניין עבור יח"א לפי המפורט בתכנית ג/17859: קדמי-5מ', וצידי ימני ימני 0. קו בניין ימיני יהיה מותנה בהסכמת השכנים בלבד, ללא הסכמה זו קו הבניין יהיה ע"פי המאושר בתכנית זו ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	<p>א. מבנה המיועד לאירוח כפרי או תומך בו יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה ומטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים, וישמרו על חזות כפרית. לא תותר בניה מלוחות פח.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך תפקידה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי לטופס 4 למבני קייט היינו בצוע גינון, פתוח וחניות בשטח המגרש.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה ולא ישמש קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניינים הנוגעות לאזור-כפי שנרשמו בטבלת אזורים והגבלות.</p> <p>ו. עבודת הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בוועדה המקומית ולשיעור רצונו של מהנדס הרשות. לא תנתן תעודות גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.</p>
6.2	עתיקות	<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 1979 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתוכנית 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום	<p>תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה- אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כחוק.</p>
6.5	חשמל	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>

6.5

חשמל

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מ' 2.25 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מ' 1.75 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי 5.00 מ' מ' 6.50 מ'

בשטח פתוח - 8.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי 9.50 מ' מ' 13.0 מ'

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') - 20.0 מ'

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).




לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי



6.5	<p align="center">חשמל</p>
	<p>חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווננה הדפסה 18 תכנון זמין</p> <p>מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.6	<p align="center">ניהול מי נגר</p>
	<p>א. נגר עילי</p> <p>1. מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש / נחלה והמבננים לשטח הציבורי הפתוח או למתקן החדרה סמוך לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>2. תכנון השטח הציבורי הפתוח בתחום התוכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>3. בתכנון הדרך והחניית ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ב. תאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל- 1970.</p>
6.7	<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת ע"פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
6.8	<p align="center">פסולת בניין</p>
	<p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>
6.9	<p align="center">פיקוד העורף</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח המגרש אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות</p>

<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.10 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בועדה המקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תנתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להוצאת היתר, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מבנדס הוועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה/המועצה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה למבני קיט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור משרד התיירות. 2. אישור משרד הבריאות. 3. אישור שירותי כבוי אש. 4. אישור פקוד העורף (הג"א). 5. תוספת למבנה קיימים (באיזור מגורים) בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות, ועמידה בתנאי תוכנית זו. 	<p>6.13</p>



	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נושא ההיתר.</p> <p>7. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי- אקולוגי.</p> <p>8. ניתן להסב מבנה קיים משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים:</p> <p>א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרות.</p> <p>ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בנייה עפ"י הוראות זו.</p> <p>9. מפגעים ו מטרדים- כללי:</p> <p>יש להימנע מכל פעילות במגרש העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:</p> <p>1. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א- 1961.</p> <p>2. פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42א'-73).</p> <p>3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב- 1992.</p> <p>4. מטרדי תנועת כלי רכב.</p> <p>לא תותר פעילות העלולה לגרום למפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עכב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות הרגילה במגרש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>תשתיות</p> <p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס ועדה המקומית ומהנדס רשות המקומית. לא תותר תעסוקות ומלאכות בעלות פוטנציאל לזיהומי התהום.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	<p>6.14</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מבהוראות תכנית זו ואינם מסומנות להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.15</p>
	<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>במידה ותחויב הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מגיש הבקשה מתחייב בזאת לשפות את הוועדה המקומית בכל סכום שתחויב. הוצאוץ בצוע התכנית על כל השלכותיה יחולו על מגיש הבקשה בלבד.</p>	<p>6.16</p>

6.17 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.	

6.18 הריסות ופינויים	
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	

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

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית הינו מייד עם אישורה

