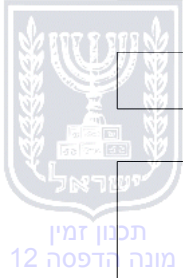


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0758656

הטיית תוואי דרך בגוש 19227 חלקה 13-כסרא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלה הגליל  
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

שינוי תוואי דרך על מנת להסדיר מצב סטוטורי של המבנים הקיימים, ללא שינוי בזכויות בנייה. קו הכחול של התכנית נקבע בהתאם לתשריט חולקה המאושרת הכי קרובה הכוללת את המבנים ו/או מגרשים הצמודים לשינוי להתוויית הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|   |   |     |
|---|---|-----|
| שם התכנית                               | שם התכנית ומספר התכנית                    | 1.1 |
| הטיית תוואי דרך בגוש 19227 חלקה 13-כסרא |   |     |
| מספר התכנית                             | 255-0758656                               |     |
| שטח התכנית                              | 4.255 דונם                                | 1.2 |
| סוג התכנית                              | תכנית מפורטת                              | 1.4 |
| 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 מעלה הגליל

228135 קואורדינאטה X

763025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר כסרא- סמוך לדרך 33

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסרא-סמיע - חלק מתחום הרשות: כסרא-סמיע

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כפר כסרא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19227    | מוסדר   | חלק           |                     | 13, 21, 24, 92    |

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 מגרש/תא שטח | מספר תוכנית |
|------------------|-------------|
| 101              | 19420/ג     |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 4    |
| 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        |
| 21/09/2003 | 4176                    | 5226               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12275 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | ג/ 12275          |
| 03/06/2009 | 4200                    | 5960               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16883. הוראות תכנית ג/ 16883 תחולנה על תכנית זו.             | כפיפות  | ג/ 16883          |
| 16/09/2013 | 236                     | 6662               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19420 ממשיכות לחול.                  | שינוי   | ג/ 19420          |
| 26/11/2009 | 725                     | 5026               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גנ/ 17805 ממשיכות לחול.                 | שינוי   | גנ/ 17805         |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה      | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                  | רוזה דיאמנט |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                  | רוזה דיאמנט |             | 1                   | 1:250    | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | מצב מאושר      | 15:34 12/08/2019 | רוזה דיאמנט | 02/07/2019  | 1                   | 1:250    | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>כסרא-סמיע | כסרא-<br>סמיע | (1)  |     | 04-6166800 | 04-9873483 | kissra_samea@iula.org.i |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: .ת.ד. 396, כסרא. 2013800.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------|-------------|---------------|---------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה מקומית<br>כסרא-סמיע | כסרא-<br>סמיע | (1)  |     | 04-6166800 | 04-9873483 | kissra_samea@iula.org.il |

(1) כתובת: .ת.ד. 396, כסרא. 2013800.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                | תיאור | שם                           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                  | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|--------------------|-------|------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| בבעלות רשות מקומית |       |                              |               | מועצה מקומית<br>כסרא-סמיע | כסרא-<br>סמיע | (1)  |     | 04-6166800 | 04-9873483 | kissra_samea@iula.org.il |
| בעלים              |       | נסיב נאיף<br>סלמאן<br>עבדללה |               |                           | כסרא-<br>סמיע | (2)  |     | 04-9782619 | 04-9782619 |                          |

(1) כתובת: .ת.ד. 396, כסרא. 2013800.

(2) כתובת: .ת.ד. 28, כפר כסרא..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-------------|---------------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי | רוזה דיאמנט | 36648         | יהלום בגליל | נשר           | התמר | 14  | 04-8210569 | 04-8207635 | diamant.galil@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | רבאח רביע   | 1153          |             | כסרא-<br>סמיע | (1)  |     | 04-9971971 | 04-9971971 | rabee3.rabah@gmail.com  |

(1) כתובת: ת.ד. 505, כפר סמיע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

- שינוי תוואי דרך וקווי בנין על מנת להסדיר את המצב סטטוטורי של המבנים הקיימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים בייעודי הקרקע התקפים:

- מאזור מגורים א' (בהתאם תכנית ג/12275 המאושרת) לדרך משולבת.

- מדרך משולבת (בהתאם תכנית ג/19420 המאושרת) למגורים א'.

קביעת השימושים בכל יעוד קרקע.

שינוי קווי בנין

קביעת הוראות בנייה.



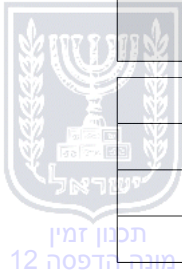
תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

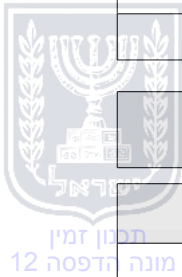
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| יעוד       | תאי שטח   |
|------------|-----------|
| מגורים א'  | 305 - 301 |
| דרך מאושרת | 100       |
| דרך משולבת | 201       |

| סימון בתשריט             | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------------------|------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה      | מגורים א'  | 305, 304       |
| דרך / מסילה לביטול       | דרך משולבת | 201            |
| דרך / מסילה לביטול       | מגורים א'  | 305            |
| זיקת הנאה למעבר ברכב     | מגורים א'  | 303 - 301      |
| להריסה                   | דרך משולבת | 201            |
| להריסה                   | מגורים א'  | 305, 303, 302  |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך מאושרת | 100            |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | דרך משולבת | 201            |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים א'  | 305, 304       |

#### 3.2 טבלת שטחים



##### מצב מאושר

| יעוד        | מ"ר             | אחוזים     |
|-------------|-----------------|------------|
| דרך מאושרת  | 133.81          | 3.14       |
| דרך משולבת  | 398.38          | 9.36       |
| מגורים א'   | 3,723.19        | 87.49      |
| <b>סה"כ</b> | <b>4,255.38</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

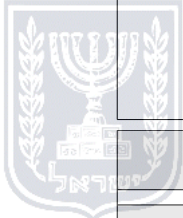
| יעוד        | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------------|--------------|
| דרך מאושרת  | 133.81          | 3.14         |
| דרך משולבת  | 410.7           | 9.65         |
| מגורים א'   | 3,711.03        | 87.20        |
| <b>סה"כ</b> | <b>4,255.53</b> | <b>100</b>   |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |  |
|-------|--|
| 4.1   | מגורים א'  |
| 4.1.1 | שימושים  |
|       | <p>א. בתי מגורים.<br/>                 ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.<br/>                 ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.<br/>                 ד. חניה.<br/>                 ה. חנויות.<br/>                 ו. יחידות אירוח.</p>  |
| 4.1.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב<br/>                 תותר מעבר כלי רכב.</p>  |
| ב     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש במידה וגודל המגרש הוא מינימלי במידה וגודל המגרש הוא מעל 800 מטר אין חובה לחלקו למגרשים מינימליים, אלא, לשמור מרחקים בין מבנים 6 מטר (קו בנין הנקבע בטבלת הזכויות הבניה יהיה כפול).<br/>                 זכויות והגבלות הבניה יחושבו משטח כל החלקה/מגרש כולל מבנים קיימים.<br/>                 יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר לשימוש מחסן וחניה פרטית, כמו כן יחידות לאירוח כפרטי חנויות: תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה). בתנאי שיסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה 2016) והתאי שלא יהווה מטריד לסביבה ולאחר הפרסום הנדרש לפי סעיף 146-148 בחוק.<br/>                 יחידות אירוח: שטח היח"א יהיה חלק מהשטח העיקרי המותר ליעוד זה.<br/>                 א. יחידות אירוח תעמדו בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.<br/>                 ב. תותר הקמתן של יחידות אירוח רק אם במגרש קיים בית מגורים קבע ומאוכלס.<br/>                 ג. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים.<br/>                 ד. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאמו לתקנים הישראליים.<br/>                 ה. השטחים הלא בנויים הסמוכים ליחידות האירוח יהיו מגוננים.<br/>                 ו. במידה ויחידות האירוח תבנו בנפרד ממבנה המגורים, ישמרו קווי בנין ומרחקים בין מבנים על פי הפירוט בטבלת הזכויות.<br/>                 ז. במידה והיח"א תבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהן.<br/>                 ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון לדרך גישה וחניה לכל יחידות האירוח והמגורים בתחום המגרש של מבקש ההיתר, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> |
| 4.2   | דרך מאושרת   |
| 4.2.1 | שימושים  |
|       | נועדה לדרכים ציבוריות, כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, מעבר   |

|              |                                  |
|--------------|----------------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                |
|              | תשתיות הנדסיות ונטיעות ציבוריות. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                    |
| א            | <b>דרכים</b><br>אסורה כל בנייה.  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך משולבת</b>                |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                   |
|              | דרכי גישה ומעבר תשתיות.          |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                    |
| א            | <b>דרכים</b><br>אסורה כל בנייה.  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד         | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) |                | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |     |           |           |           |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------|-------|------|-----|-----------|-----------|-----------|
|               |            |                                    |                   |                   |                   |                       | מעל הכניסה הקובעת     | סה"כ שטחי בניה |                 |         |       |      |     |           |           |           |
| קדמי          | אחורי      | צידי- שמאלי                        | צידי- ימני        | מעל הכניסה הקובעת | 15                | 8                     | 4 (1)                 | 36             | 144             | 144     | 24    | 120  | 400 | 305 - 301 | מגורים א' | מגורים 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:

א. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל המפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה יישמר.

ב. שטחי בניה וכמות יחידות לאירוח כפרי יהיו בהתאם לגודל המגרש:

ב 1. במגרש בין 500 ל-750 מ"ר: 80 מ"ר, 2 יחידות אירוח.

ב 2. במגרש בין 750 ל-1000 מ"ר: 120 מ"ר, 3 יחידות אירוח.

ב 3. במגרש מעל 1000 מ"ר: 160 מ"ר, 4 יחידות אירוח.

מרחק בין מבנים (יחידות אירוח) יהיו 4 מ' או 0 מ'.

ג. באזור בו קיימת בניה, קו בנין יהיה כמסומן בתשריט. במקרה של בניה חדשה, קווי בנין יהיו לפי טבלת זכויות בניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 4 יחידות דיור למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016 או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר). תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3**

**הפקעות ו/או רישום**

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

**6.4**

**חלוקה ו/ או רישום**

תנאי למתן היתר בניה: קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה.

**6.5**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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



| 6.5 | חשמל  |
|-----|---|
|     | <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר</p> <p>הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. 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 החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 העניין. על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |

| 6.6 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה   |
|-----|--|
|     | <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתרי בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>6.7 תקשורת</b></p> <p>קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים ומבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.<br/>                 2. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.<br/>                 שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים<br/>                 3. בתחום הדרכים וחניות ישלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>  | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p><b>6.9 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה:</p> <p>א. העצים המיועדים להעתקה יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה התחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.<br/>                 ב. ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p><b>6.11 פיתוח סביבתי</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.<br/>                 הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים.</p>   | <p><b>6.11</b></p> |
| <p><b>6.12 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:<br/>                 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.<br/>                 ב. על בקשה להיתר יחולו נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).<br/>                 2. תנאי להיתר בנייה: לא יוצא היתר בניה ללא אישור תשריט חלוקה מעודכן התואם את תוואי הדרך המוצע.</p> | <p><b>6.12</b></p> |



|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.13</b> | <b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>   |
|             | לא יינתן היתרי בנייה במגרש הרלוונטי ללא ביצוע הריסות המסומנות בתשריט.  |
| <b>6.14</b> | <b>מבנים קיימים</b>  |
|             | <p>1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית 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 מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p> |
| <b>6.15</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.  |



|            |   |
|------------|---|
| <b>7</b>   | <b>ביצוע התכנית</b>                               |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>                                 |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>                               |
|            | זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 15 שנים מיום אישורה. |

