

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0795401

רמת טראמפ - הצרחת שטחים

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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

מטרתה של תכנית זו הינה ביצוע שינויים בתכנון השכונה המזרחית של קלע אלון שברמת הגולן, כדי להתאים אותה לצרכים של השכונה הראשונה של הישוב רמת טראמפ, כדלהלן:

- העתקת מגרשי מגורים מאושרים.
- הרחבה והארכת דרכים.
- מתן אפשרות להעביר קווי תשתית במגרשי מגורים א'.
- שינוי הוראות בניה.
- שינוי גודל מגרש מינימלי בייעודים השונים.
- שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רמת טראמפ - הצרחת שטחים

מספר התכנית 219-0795401

1.2 שטח התכנית

118.430 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

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	גולן
קואורדינאטה X	264686
קואורדינאטה Y	782055

1.5.2 תיאור מקום

השכונה המזרחית של קלע אלון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: קלע

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קלע			

שכונה השכונה המזרחית של קלע אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		4

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2007	3525	5691	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15550 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 15550
12/03/2001	1974	4970	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11246 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 11246
21/05/2012	4181	6419	הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו, מלבד מתן האפשרות להקים יותר מבריכת שחיה אחת בכל מגרש, בתנאי שסה"כ שטחן לא יעלה על 200 מ"ר.	כפיפות	ג/ 17747
18/05/2000		5298	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/מק/02/11246 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/מק/ 02 /11246
26/03/2008	2529	5789	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/מק/01/15550 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/מק/ 01 /15550

הערה לטבלה:

- תכנית זו מחליפה בתחומה את קביעותיה של תכנית ג/מק/02/15550 אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ 6065 בתאריך 22/10/2010.
- תכנית זו כפופה לנספח התנועה של תכנית ג/15550 תוך התאמה לשינויים המוצעים בה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ונוף של מרכז הישוב	08: 57 19/01/2021	עומר ינוביץ	18/01/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט מצב מאושר	17: 49 11/05/2020	רודי ברגר	11/05/2020	1	1: 1250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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		המועצה האזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969714	04-6961535	yakovb@megolan.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969714	04-6961535	yakovb@megolan.org.il

(1) כתובת: ת"ד 13.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מתי חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mate@netofam.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עומר ינוביץ	118282		נשר	המסילה	22	04-8329581	04-7798892	yanoarc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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**

ביצוע שינויים בתכנון השכונה המזרחית של קלע אלון שברמת הגולן, כדי להתאים אותה לצרכים של השכונה הראשונה של הישוב רמת טראמפ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- סעיף 62א.א(1) לחוק. איחוד וחלוקה של מגרשים: הצרחת 8 מגרשי מגורים א' ושטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור עם שצ"פ וחלוקת שטח למסחר ומבנים ומוסדות ציבור לשני תאי שטח.

- סעיף 62א.א(2) לחוק. הרחבה והארכת דרכים.

- סעיף 62א.א(4) לחוק. שינוי בקווי בניין הקבועים בתכנית: בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מ- 5 מ' ל- 0 מ' על פי המצויין בתשריט מצב מוצע.

- סעיף 62א.א(19) לחוק. קביעת הוראות לעניין זכות העברה של תשתיות כאמור בסעיף 63(8) לחוק: מתן זכות לרשות המקומית להעביר תשתיות הנדסיות בין קווי בניין לגבולות מגרשי מגורים א'.

- סעיף 62א.א(19) לחוק. קביעת הוראות להריסת בניינים.

- סעיף 62א.א(7) לחוק. שינוי גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין: הקטנת גודל מגרש מינימלי בייעוד מגורים א' מ- 500 מ"ר ל- 400 מ"ר ובייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מ- 1,500 מ"ר ל- 500 מ"ר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור ומ- 500 מ"ר ל- 490 מ"ר לשימוש מסחר.

- סעיף 62א.א(6) לחוק. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה: ניוד 120 מ"ר זכויות בניה בתוך ייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור משימוש מבנים ומוסדות ציבור לשימוש מסחר.

- סעיף 62א.א(5) לחוק. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים: ניוד 20% זכויות בנייה ממתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה עם אפשרות ניוד אל מתחת למפלס הכניסה על ידי ועדה מקומית בייעוד מגורים א' ושינוי תכסית הקרקע לשימוש מסחר בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מ- 50% ל- 36%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104, 109, 189 - 247, 250 - 254, 257 - 264, 267 - 273, 275 - 280, 289 - 300
שטח ציבורי פתוח	601 - 613
דרך מאושרת	701 - 714
דרך מוצעת	801 - 809
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5011, 5012

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	198, 212, 214, 220, 245, 261
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5011
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602, 603, 613
להריסה	דרך מאושרת	708
להריסה	דרך מוצעת	808
להריסה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5011
תחום השפעה	דרך מאושרת	704
תחום השפעה	דרך מוצעת	806, 807
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	601 - 603

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30,091	25.41
מגורים א'	49,562	41.85
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	11,645	9.83
שטח ציבורי פתוח	27,132	22.91
סה"כ	118,430	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	28,081.32	23.71
דרך מוצעת	2,009.79	1.70
מגורים א'	49,562.22	41.85
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	11,645.16	9.83
שטח ציבורי פתוח	27,131.51	22.91
סה"כ	118,430	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים חד משפחתיים.</p> <p>ב. מחסנים כחלק אינטגרלי של הבית.</p> <p>ג. חניות לכלי רכב.</p> <p>ד. מרתף לאחסון ביתי ומתקני חימום ומיזוג אוויר בגובה מזערי 2.05 מ'. תקרת המרתף לא תעלה על 0.80 מ' מעל פני קרקע סופיים. תותר פתיחת חלונות במרתף.</p> <p>ה. בריכות שחיה ע"פ התנאים הקבועים בתכנית ג/17747.</p> <p>ו. יחידות אירוח. במגרשים אשר גודלם לפחות 700 מ"ר תותר הקמת 2 מבנים ליחידות אירוח בנפרד ממבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו (במקרה זה תהיה כניסה נפרדת) בכפוף לתנאים ולמגבלות אשר יפורטו להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אחוזי הבניה של יחידות האירוח נכללים באחוזי הבניה המותרים. - מתן היתר בניה מותנה בתנאי משרד הבריאות בנוגע ליחידות אירוח ביישובים התקפים בעת מתן היתר הבניה, ובפתרון חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בדבר מקומות חניה 2016. - לא תיבנה יחידת אירוח ללא יחידת מגורים במגרש, ולא יותרו יותר מ-3 מבנים במגרש. - החומרים אשר ישמשו לבניית יחידת האירוח יהיו באיכות גבוהה ועמידים לאורך הזמן ויתאימו לתקנים הישראליים. - גודל מכסימלי ליחידה יהיה 40 מ"ר. - הגישה ליחידת האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר. - בניית יחידות האירוח תהיה בכפוף לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לביצוע.
ב	תשתיות מותר מעבר של קווי תשתית הנדסית בתחום מגרשי מגורים א', בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו. לרשות המקומית או מי מטעמה תהיה גישה חופשית למטרות הקמה, תחזוקה וטיפול בתקלות, בתיאום מוקדם עם בעל הזכויות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. גינות, חורשות, שבילים להולכי רגל.</p> <p>ב. מגרשי ספורט, מקלטים ציבוריים, משטחי המתנה לא מקורים לתחנות לתחבורה ציבורית וחניות ציבוריות, מתקנים הנדסיים למניהם, מתקני משחק לילדים ומתקני נופש למבוגרים.</p> <p>ג. שטחים לצורך העברת תשתיות, כגון: חשמל, טלפון, ביוב ומים, קווי ניקוז.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת לביצוע.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים

	4.3	דרך מאושרת
	4.3.2	<p>א. תותר בניית דרכים ציבוריות הכוללות כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות לכלי רכב ושטחים לנטיעות.</p>
<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.</p>	4.3.2	<p>ב פיתוח תשתית ביצוע הצמתים ע"י היזם ועל חשבונו.</p>
<p>ג תנאים למתן היתרי בניה היתר בניה יינתן רק לאחר שתאושר תכנית מפורטת של הסדרת הצמתים של כביש מע"צ.</p>	4.3.2	דרך מוצעת
	4.4	<p>שימושים</p> <p>4.4.1</p>
<p>א. תותר בניית דרכים ציבוריות הכוללות כבישים לתנועה מוטורית, שדרות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות לכלי רכב ושטחים לנטיעות.</p>	4.4.1	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.</p>
<p>ב פיתוח תשתית ביצוע הצמתים ע"י היזם ועל חשבונו.</p>	4.4.1	<p>ג תנאים למתן היתרי בניה היתר בניה יינתן רק לאחר שתאושר תכנית מפורטת של הסדרת הצמתים של כביש מע"צ.</p>
<p>4.4.2</p>	4.4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
<p>שימושים</p> <p>4.5.1</p>	4.5.1	<p>א. מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מגרשי משחקים וספורט, מועדונים, משרדים מקומיים, מבני עזר, מתקנים הנדסיים.</p> <p>ב. חניה ציבורית.</p> <p>ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד זו לזו.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית לתכנון ובניה-גולן, תוך קביעת מיקום המגרש המיועד למסחר בגודל מקסימלי 500 מ"ר בכל מתחם ומתחם.</p>
<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת לביצוע</p>	4.5.1	<p>4.5.2</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	4	3	3	1	2	9 (2)	1 (1)	40	50			10	40	400	מגורים	מגורים א'	
(3)	(3)	(3)	(3)		3	12		50	61.07			10.17	50.9	500	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
(3)	(3)	(3)	(3)		3	12		36	36			5	31	490	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	5		(4)	(4)		(4)	20				20	140	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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:

- בהסכמת שני בעלי מגרשים צמודים בעלי גבול צידי משותף יתאפשר למבנה מגורים קו בנין צידי אחד = 0 מ'.
- למבנה חניה יותר קו בנין קדמי וצידי = 0 מ' על פי תכנית מהנדס כבישים של הישוב.
- גובה הבנין יימדד ממפלס 0.00 שיינתן לכל מגרש ומגרש בהתאם לתכנית בינוי מפורטת לביצוע. גובה הבנין יכלול את מלוא גובהו, כולל גגות (גם גג רעפים).
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- בכל מגרש מגורים א' תותר חניה מקורה בשטח עד 25 מ"ר ומחסן עד 15 מ"ר, על חשבון שטחי השירות המותרים.
- מספרים של תאי שטח ביעוד מגורים א': 104, 109, 189-247, 250-254, 257-264, 267-273, 275-280, 289-300. סה"כ: 99 מגרשים.
- גודל מגרש מינימלי להקמת בריכות שחיה ביעוד מגורים א': 500 מ"ר. סה"כ שטחן של בריכות שחיה המותרות בכל מגרש מגורים א' = עד 200 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בכל תא שטח.

(2) הגובה המזערי של מרתף יהיה 2.05 מ'. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

(3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

(4) על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי ועדה מקומית.



תכניון זמין
מונה הדפסה 23



תכניון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. כל מרכיבי פיתוח השטח יוצגו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דוודי חימום, קולטי שמש, מכלי דלק, זרועות לתליית כביסה, מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה.</p> <p>ג. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלי לדלק נוזלי יהיו מוסתרים בקירות מגן בשטח המגרש או לחילופין קבורים בקרקע.</p> <p>ד. חניות ומחסנים חניה ומחסנים יתוכננו כחלק אינטגרלי של מערכת המגורים, או לחילופין כחלק של פיתוח החצר שישתלב במרקם הכללי.</p> <p>ה. תותר הצמדת מחסנים לחניות רכב.</p>	<p>6.1</p>																					
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשע"ו - 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p>	<p>6.2</p>																					
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965.</p> <p>ב. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p>6.3</p>																					
<p>6.4 חשמל</p> <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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="1"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> </table>	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	<p>6.4</p>
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																				
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																				
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																				
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																				
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																				
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																				
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																				

6.4	חשמל
	<p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חב' חשמל</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 תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. 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. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב - היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וע"י ועדת ביוב ותשתיות (ועדת משנה של ועדה מחוזית) ולשביעות רצון מהנדס הועדה האזורית. תנאי למתן היתר בניה לבתים בישוב יהיה התחלת עבודות ביצוע מתקני קצה לטיפול בשפכים בהתאם לתכנית מאושרת. לא יינתנו היתרי בניה בישוב מעבר ל- 120 יחידות דיור אלא לאחר השלמת ביצוע בפועל של הצינור המחבר את שפכי הישוב למתקן של קיבוץ גונן ושל מתקני קצה בהתאם לתכנית ביוב מאושרת. בשלב התכנון המפורט יועברו התכניות המפורטות לביוב לעיון ואישור של מנהלת הכנרת. תוגש תכנית כללית לסילוק הקולחים אחרי מתקן הטיפול המקומי המתוכנן ליישוב לשלב המיידית בתאום עם השירות ההידרולוגי בנציבות המים.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אספקת מים - תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה - 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>

6.6	ניקוז
	<p>בתחום ההשפעה שמסומן בתשריט מצב מוצע המסמל רצועת ההשפעה של עורק ניקוז משני נחל עורבים, היתרים יוצאו באישור רשות הניקוז האזורית.</p>

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, מותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנות וחוק התכנון והבנייה.</p>

6.8	פסולת בניין
	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. מונה הדפסה 23</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>א. במגרשים המיועדים למגורים א', תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100 יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. ב. במסגרת תכנית הפיתוח יסומנו גבהים סופיים של פיתוח החצר, קירות תומכים, חניות, מעקות וגדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות ופתרונות ניקוז. כמו כן, יסומנו קווי חשמל, טלוויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, מתקני גז, אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, מקומות לתליית כביסה ושעון מים. ג. גדרות בין מגרשים ובין תחום המגרשים והרחובות תהיינה גדרות חי, אבן או עץ. גדרות אבן או עץ תהינה בגובה שלט יעלה על 1.10 מ'. ד. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים, כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קווי הבנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבוננו. ה. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק לעלול להיגרם להם.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.11</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. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

6.12	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.14	תשתיות
	- תשתיות החשמל והתקשורת יהיו תת קרקעיות. - תאורה. תאורת השטחים הציבוריים, הדרכים והשבילים הציבוריים תתוכנן ע"י מגיש תכנית זאת ותבוצע ע"י יוזם התכנית. הזנת עמודי התאורה תהיה תת-קרקעית. - גז. לכל בית יותקן מתקן לבלוני גז.

6.15	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

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

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

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

	א. שלבי הביצוע כפופים לשלבים שבתכנית ג/15550. ב. זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 23