

הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0893453

קצרין - רובע בתרא

צפון

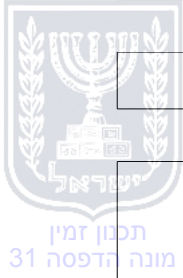
מחוז

מרחב תכנון מקומי קצרין

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 זו נמצאת בגבולות מתחם 3 בתכנית הכוללנית המאושרת של קצרין ג/19968. המתחם כולל גם תכנית נוספת, קצרין - רובע אפק שמספרה- 220-0876730 המשלימה תכנון מלא של מתחם 3 כדרישת התכנית הכוללנית. כל תכנית תראה במסמך הרקע את התכנית המקבילה ואת הקישוריות ביניהן. ראה/י נספח ההלכים הסטטוטוריים המצורף.

רובע בתרא נמצא בצפון קצרין.

קיימים אי דיוקים בין המגרשים הסטטוטוריים לבין חלוקת המגרשים שנעשתה בשטח. תכנית זו נועדה להתאים את המצב הסטטוטורי למצב בשטח.

מתוקף התכנית הכוללנית ובהתאם לסעיף 62א(א)ג, תכנית זו מאפשרת:

1. הרחבת השימושים, הזכויות וההוראות במגרשי המגורים, השצ"פ ומבני הציבור, בהתבסס על התכניות המאושרות והמתאפשר מכוח התכנית הכוללנית של קצרין.
2. תוספת יח"ד - תוספת 24 יח"ד בתא שטח 201, ובהתאם 2,400 מ"ר.
3. תוספת יח"ד להסדרת יח"ד קיימות - 4 יח"ד, ובהתאם 1,360 מ"ר.
4. תוספת יח"ד בפיצול יח"ד - 251 יח"ד, ובהתאם תוספת של 19,090 מ"ר ליח"ד בפיצול.
5. סה"כ תוספת יח"ד בתכנית זו- 279 יח"ד. מתוכן, 210 יח"ד במסגרת ניוד יח"ד ממתחם 2 למתחם 3.
6. דיוק גבולות מתחם 3: בהתאם לסעיף 5 סעיף קטן 3 בתכנית המתאר הכוללנית, העברת החלק הצפון-מערבי של רחוב סער ממתחם 3 למתחם 10.
7. תוספת זכויות בניה למגורים לתוספת שטחי שירות מעל הקרקע (מרחב מוגן וגגונים) - 9,480 מ"ר.

מעבר לתוספת 24 יח"ד בתא שטח 201 כמפורט לעיל, התכנית מאפשרת פיצול יח"ד קיימות בהתאם לתיקון 117 סעיף 147 י' לחוק התכנון והבניה.

הפיצול יתאפשר בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 147 י' לחוק התו"ב ובלבד שיוצג פתרון חניה בתחום המגרש לדירות מפיצול אשר גודלן עולה על 60 מ"ר.

יח"ד בתכנית:

סה"כ יח"ד במצב המאושר: 701 יח"ד.

סה"כ יח"ד בתכנית זו: 980 יח"ד, לפי הפירוט הבא:

מגורים א':

1 יח"ד למגרש - 158 יח"ד (79 יח"ד + 79 יח"ד בפיצול):

תכנית זו מאפשרת בתאי שטח של 1 יח"ד למגרש, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, אחת מהאפשרויות הבאות:

א. 1 יח"ד.

ב. 1 יח"ד + 1 יחידת סמך נוספת בשטח מרבי של 100 מ"ר.

ג. 1 יח"ד + 1 יח"א / משרד בשטח של עד 40 מ"ר (בחלק מהמגרשים, כמפורט בטבלה 5).

2 יח"ד למגרש - 360 יח"ד (180 יח"ד ו-180 יח"ד בפיצול):

תכנית זו מאפשרת במגרשים של 2 יח"ד למגרש אחת מהאפשרויות הבאות:

א. 1 יח"ד.

ב. 1 יח"ד + 1 יחידת סמך נוספת בשטח מרבי של 100 מ"ר.

4 יח"ד למגרש: סה"כ 72 יח"ד.

6 יח"ד למגרש: סה"כ 66 יח"ד.

180 יח"ד בתא שטח 200.

24 יח"ד בתא שטח 201.

מגורים ב':

2 יח"ד למגרש: סה"כ 40 יח"ד.

4 יח"ד למגרש: סה"כ 68 יח"ד.

6 יח"ד למגרש: סה"כ 12 יח"ד.

בנוסף, התכנית משנה קווי בנין, משנה תכסית, משנה גודל מגרש מינימלי ומשנה גובה ומס' קומות - הכל בהתאם לסעיפים 62א(א)4, 62א(א)4א, 62א(א)5 ו-62א(א)7.

קיימת טעות סופר בשטח תכנית ג/9532:

במסמכי תכנית ג/9532 המאושרת מופיע שטח תכנית של 257.8 דונם. בחישוב גרפי ע"י מודד של גבול התכנית עולה ששטחה הוא 275.67 דונם. נתון זה תואם גם את גודל תא השטח של רובע בתרא בתכנית הכוללנית של קצרין. חישובי ייעודי הקרקע במסמכי התכנית המאושרת שגויים אף הם ביחס לחישוב הגרפי ע"י מודד. תכנית זו מתקנת את טעות הסופר בהתייחס למצב המאושר ולייעודי הקרקע, המחושבים גרפית ע"י מודד, ותואמים את המצב בפועל (דרכים).

דברי הסבר לתכנית

קיימת טעות סופר בתכנית ג/ 14594, המאפשרת יח"א ברובעים מסוימים בעיר קצרין: בתקנון התכנית המאושרת נרשם (סעיפים 2 ו-9) שברובע בתרא יותרו 53 יח"א ומפורטים תאי השטח הרלוונטיים. אלא שמדובר ב-52 תאי שטח ולא 53. תכנית זו מתקנת את טעות הסופר וקובעת אפשרות של 52 יח"א בתאי השטח הרלוונטיים, ומוסיפה 7 יח"א.

לפי תקן חניה תשע"ו 2016 דרושות לכל יח"ד 2 חניות. בסעיף 3 סעיף קטן 2 סעיף קטן ב' בתקן נקבע כי מוסד תכנון רשאי לקבוע בתכנית מס' מקומות חניה נמוך מהמספר המזערי שנקבע בתוספת אם ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התכנון והתחבורה באזור.

בתכנית זו מבוקש מהועדה המקומית לאפשר תקן חניה של 1 חניה ליח"ד בתחומי המגרש, מהסיבות הבאות: תכנון זמין

מונה הדפסה 31

1. התכנית חלה בשכונה קיימת ולכל יח"ד תוכננה ובוצעה חניה אחת בתוך המגרש.
2. ברוב מגרשי המגורים לא מתאפשר היקף חניה של יותר מ-1 חניה במגרש.
3. קיימת בשכונה רמת שירות טובה של תחבורה ציבורית.
4. השיפועים בשכונה מתונים ונוחים יחסית.
5. קיים עודף היצע של חניה ציבורית.

חניה לשימושים נוספים כדוגמת יח"א, תעסוקה ופיצול יח"ד - בתחומי המגרשים. התכנית מוסיפה חניות בתחומי הדרכים המשולבות כמענה לצורך חניה כולל.

פירוט דברי ההסבר לתכנית - ראה/י נספח עקרונות התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

קצרין - רובע בתרא

220-0893453

מספר התכנית

271.902 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (4א), 62 א (5), 62 א (7), 62 א (8), 62 א (9), 62 א (ג)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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**

קצרין	מרחב תכנון מקומי
264000	קואורדינאטה X
767000	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רובע בתרא קצרין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רובע בתרא קצרין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201007	לא מוסדר	חלק		126
201000	מוסדר	חלק		103

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 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/2019		11826	8288	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/19968 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/19968
27/07/1997		4693	4548	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/9532 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/9532
09/07/2006		4121	5550	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/14594 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/14594
26/12/2000			4946	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/1 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/1
05/05/2002			5071	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/2 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/2
15/08/2002			5102	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/3 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/3
15/08/2002			5102	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/4 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/4
15/08/2002			5102	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/5 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/5
24/07/2003			5209	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/6 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/6
12/08/2003			5214	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/מק/9532/7 ממשיכות לחול.	החלפה	קצ/מק/9532/7



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		7 /9532 ממשיכות לחול.				
קצ/ מק/ 8 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 8 /9532 ממשיכות לחול.	5214			12/08/2003
קצ/ מק/ 9 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 9 /9532 ממשיכות לחול.	5293			29/04/2004
קצ/ מק/ 11 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 11 /9532 ממשיכות לחול.	5338			02/11/2004
קצ/ מק/ 12 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 12 /9532 ממשיכות לחול.	0			31/08/2004
קצ/ מק/ 13 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 13 /9532 ממשיכות לחול.	5372			28/02/2005
קצ/ מק/ 16 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 16 /9532 ממשיכות לחול.	6756	3838		16/02/2014
קצ/ מק/ 17 /9532	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית קצ/ מק/ 17 /9532 ממשיכות לחול.	7026	4903		28/04/2015
1 /74 /1	החלפה		0			21/04/2013
220-0470872	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 220-0470872 ממשיכות לחול.	9371	3087		17/01/2021
10834 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10834 ממשיכות לחול.	4853	2602		09/02/2000

הערה לטבלה:

- מק/ קצ/ 1 /120 , תוקף 4/2/2001, סוג יחס : החלפה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ קצ/ 1 /120 ממשיכות לחול.
 - 1 /74 /2, תוקף 21/4/2013, הוכרז שיכון ציבורי י.פ. 6580. סוג יחס : החלפה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר

הערה לטבלה:

הוראות תכנית 2 / 74 / 1 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 39 28/04/2022	שוהם בן-ארי	28/04/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		15: 48 11/05/2022	שוהם בן-ארי	11/05/2022		1: 1250	מנחה	בינוי
לא		10: 31 23/01/2022	מנאל דאוד	23/01/2022		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח הליכים סטטוטוריים	12: 43 20/01/2022	שוהם בן-ארי	20/01/2022		1: 2500	רקע	הליכים סטטוטוריים
לא	נספח חלוקה מנחה למגרשי מגורים	11: 53 25/05/2022	שוהם בן-ארי	25/05/2022		1: 1250	מנחה	חלוקה לתאי שטח
לא	פירוט דברי ההסבר לתכנית	13: 45 26/06/2022	מוריה יבור-נוימן	26/06/2022	5		רקע	עקרונות תכנון

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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית קצרין	קצרין			04-6969664		handasa@q atzrin.muni. il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז מסחרי קצרין

ת.ד. 28..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קצרין	קצרין	(1)		04-6969664		handasa@qatzrin.m uni.il

(1) כתובת: מרכז מסחרי קצרין

ת.ד. 28..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

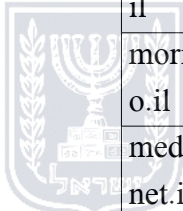
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il
אדריכל	אדריכל	שוהם בן-ארי	4263443	א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	shoham@abt. co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	אדריכל	לילי פישר	79712	א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	lili_f@abt.co. il
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	moriam@abt.c o.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951	04-9924951	medad@012. net.il
מודד	מודד	דובי שלומי	609	דובי שלומי	נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253	04-9510476	talyas@netvi sion.net.il

(1) כתובת : צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת : צמח, ד.ג. עמק הירדן.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 31

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
יחידת סמך	יחידת דיור שעליה תחולנה הוראות סעיף 147 י" לחוק התו"ב.

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**

תכנון מחדש של שכונת מגורים בהתאם להוראות תכנית המתאר הכוללנית - רובע בתרא, קצרין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התכנית משנה פריסת ייעודי הקרקע בהתאמה למגרשים הקיימים.
- ב. פירוט תכנית כוללנית בוועדה מקומית עצמאית בהתאם לסעיף 62א(ג) לעניין תוספת יח"ד, הרחבת שימושים מותרים והוראות בניה במגרשי המגורים, השצ"פ ומבני הציבור.
- ג. מתן אפשרות לפיצול דירות בהתאם לתיקון 117 בסעיף 147 י" לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
- ו. שינוי גובה בהתאם לסעיף 62א(א)4.
- ז. שינוי הוראות בדבר בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
- ח. שינוי גודל מגרש מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7.
- ט. תיקון טעות סופר בתכנית ג/9532 המאושרת בנוגע לשטח התכנית ושטח ייעודי הקרקע.
- י. תיקון טעות סופר בתכנית ג/14594 המאושרת בנוגע לכמות יח"א המותרת.
- י"א. הארכת דרך משולבת על חשבון שטח ציבורי פתוח בהתאם לסעיף 62א(א)2.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

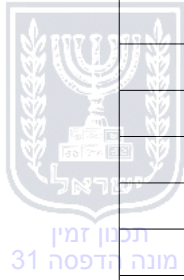
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	18 - 146, 157 - 189, 192, 193, 200, 201, 1073, 1076 - 1080, 1101 - 1104, 1116,
	1140 - 1146, 1176 - 1189, 1192, 2140
מגורים ב'	2 - 16, 205 - 214, 1003, 1006 - 1011, 1013 - 1015, 2007 - 2010
מסחר	550
מבנים ומוסדות ציבור	541, 552
שטח ציבורי פתוח	515, 518, 522, 523, 528, 534, 540, 542, 543
דרך מאושרת	500 - 502
דרך מוצעת	503, 505, 507, 516, 519, 520, 524 - 527, 530, 531
דרך משולבת	506, 508 - 514, 517, 521, 529, 537, 538, 544

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	500, 501
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	510, 514, 537
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	41, 125, 136 - 139, 142 - 146, 1142 - 1146
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	211 - 213
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	540
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	20, 21, 24, 25, 33, 34, 41, 42, 49, 50, 57, 58, 87, 88, 91, 100 - 102, 110, 111, 112, 124 - 124, 131 - 144, 146, 165, 166, 179 - 181, 183, 192, 193, 200, 201, 1101, 1102, 1143 - 1146, 1179 - 1182, 1192
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	2, 3, 9 - 15, 205 - 207, 210 - 212, 1009, 1011, 1013 - 1015, 2009
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	515, 518, 522, 540, 543

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34,800	12.62
דרך משולבת	33,860	12.28
מבנים ומוסדות ציבור	3,880	1.41
מגורים א	150,680	54.63
מגורים ב	34,820	12.62
מסחר	1,010	0.37
שצ"פ	16,770	6.08
סה"כ	275,820	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.89	29,622.3	דרך מאושרת
0.45	1,226.76	דרך מוצעת
13.34	36,262.92	דרך משולבת
0.88	2,379.65	מבנים ומוסדות ציבור
55.23	150,175.96	מגורים א'
12.57	34,176.31	מגורים ב'
0.37	992.46	מסחר
6.28	17,065.07	שטח ציבורי פתוח
100	271,901.44	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ומבני עזר.</p> <p>בתאי שטח 105-110, 112-115, 117, 119-132, 134-139, 157-162, 164-166, 168-175, 167, 116, 111, 118, 133 ו-163 :</p> <p>תתאפשר יחידת סמך או יחידת אירוח, ובלבד שייבנו בצמוד ליחידת הדיור הראשית ויהיו חלק אינטגרלי ממנה.</p> <p>א. תותר בניית יחידת אירוח אחת לשימוש תיירותי ו/או משרד לאנשי מקצוע חופשיים אפשר תהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים ותהיה על חשבון זכויות הבניה המאושרות למגורים.</p> <p>ב. תותר בניית כניסות נפרדות ומדרגות חיצוניות לשימושים השונים במבנה.</p> <p>ג. לא יינתן רישיון עסק לשימוש תיירותי ו/או משרדי במידה ולא מתקיים שימוש לצרכי מגורים.</p> <p>בתאי שטח 176-189, 1176-1189, 18-61, 193, 97, 74, 75, 100, 101, 1101, 192, 1192, 102-104, 1102-1104, 141-146, 1141-1146, 76-80, 1076-1080, 73, 1073, 140, 1140, 2140 :</p> <p>א. תותר בניית משרד לאנשי מקצוע חופשיים אשר יהווה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים ויהיה על חשבון זכויות הבניה המאושרות למגורים, בכפוף לפתרון חניה.</p> <p>ב. תותר בניית כניסות נפרדות ומדרגות חיצוניות לשימושים השונים במבנה.</p> <p>ג. לא יינתן רישיון עסק לשימוש משרדי במידה ולא מתקיים שימוש לצרכי מגורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג או כחלק אינטגרלי מהגג. במקרה של גג שטוח ייבנה מסתור.</p> <p>2. סככות חניה :</p> <p>א. בחניה בקו בנין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכיוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.</p> <p>ב. תותר רק בניית חניה מקורה על עמודים ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום.</p> <p>3. מחסנים : במחסן בקו בנין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכיוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.</p>
ב	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>יח"א תעמודנה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים ומבני עזר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>1. קולטי שמש ישתלבו בשיפועי הגג. דודי שמש יהיו בחלל הגג או כחלק אינטגרלי מהגג. במקרה של גג שטוח ייבנה מסתור.</p>



מגורים ב'	4.2
<p>2. סככות חניה :</p> <p>א. בחניה בקו בנין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכיוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.</p> <p>ב. תותר רק בניית חניה מקורה על עמודים ללא סגירת קירות אטומים היוצרים מבנה סגור ואטום.</p> <p>3. מחסנים : במחסן בקו בנין 0 יובטח ניקוז הפונה אל המגרש עצמו או לכיוון הרחוב אך בכל מקרה לא יופנה הניקוז למגרש הגובל.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	
שימושים	4.3.1
<p>מבני חינוך כגון : גני ילדים, בתי ספר.</p> <p>מבני ציבור אחרים כגון : בתי כנסת, שירותים קהילתיים, שירותי חירום והצלה וכו'.</p>	
הוראות	4.3.2

מסחר	
שימושים	4.4.1
<p>חנות למוצרי מזון, מסחר.</p> <p>השימושים לא יהוו מטרד רעש, זיהום וכד' למגורים.</p> <p>על הועדה המקומית לקבוע תנאים בהיתר הבניה לניהול המסחר על מנת שלא יהווה מטרד למגורים.</p>	
הוראות	4.4.2



שטח ציבורי פתוח	
שימושים	4.5.1
<p>שטחים לרווחת התושבים ואשר תותר בהם גם פעילות ספורט. יותר קירוי אזורים מוגדרים לצורך הצללה והגנה מגשם ותותר הקמת מתקני תשתיות.</p> <p>גינון, שבילים, גישה לחנויות פרטיות בתוך המגרשים, רחבות מרוצפות, פינות משחק לילדים, מתקני נופש ונוי, מקלטים וחדרי טרפו.</p>	
הוראות	4.5.2
פיתוח סביבתי	א
<p>א. יובטחו מעבר חופשי ונגישות מירבית מאזור המגורים ומערכת הדרכים אל השטחים הפתוחים.</p> <p>ב. כל שטח פתוח יהיה נגיש ונצפה למערכת הדרכים.</p>	

דרך מאושרת	
שימושים	4.6.1
<p>דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל.</p> <p>בתחום הדרך יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.</p> <p>מדרכות, נטיעות עצים וריהוט רחוב הכל בתחום הדרך.</p>	

4.6	דרך מאושרת
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	<p>דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים והולכי רגל. בתחום הדרך יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה. מדרכות, נטיעות עצים וריהוט רחוב הכל בתחום הדרך.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. לא תותר הקמת מבנה ו/ או מתקן כלשהו בתחום רצועת הדרך לבד ממתקנים הקשורים בביצוע/ סלילת הדרך, בהחזקתה ותיקונה, ופרט למתקני תשתית כהגדרתם בחוק, ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>ב. תכנית פיתוח של כביש תכלול את כל הגבהים הסופיים, סימון גובה כניסות, שבילים/מדרכות / טיילות בתחום הדרך, חניות בתחום הדרך, פתרונות ניקוז, גובה עליון של קירות, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, שטחי גינון, ריהוט רחוב, מערכות תת קרקעיות. התכנית תלווה בחתכים אופייניים.</p>



4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>שילוב של תנועה מוטורית עם תנועת הולכי רגל, חניה, גינון, פינות שהייה ונוי וכניסות לחצרות בתחום הדרך יותרו תשתיות על ותת קרקעיות, תשתיות ניקוז, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות, חניה.</p>
4.8.2	הוראות



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	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	
(6)	3	3	3	3	2 (5)	8.5	1 (4)	250 (3)	400 (2)	60 (2)		40 (2)	300 (1)	400	105 - 110, 112 - 115, 117, 119 - 132, 134 - 139, 157 - 162, 164 - 166, 168 - 175	מגורים א'	
(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	2 (5)	8.5	1 (4)	250 (3)	400 (2)	60 (2)		60 (2)	280 (7)	400	167	מגורים א'	
(12)	3	3 (11)	3 (11)	3 (11)	2 (5)	8.5	1 (10)	250 (3)	400 (2)	20 (2)	40 (2)	80 (9)	260 (1)	300	1116, 1116	מגורים א'	
(12)	3	3	3	3	2 (5)	8.5	1 (13)	250 (3)	400 (2)	20 (2)	40 (2)	80 (9)	260 (1)	350	176 - 189, 1176 - 1189	מגורים א'	
(12)	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (16)	160 (15)	360 (2)	60 (2)		40 (2)	260 (14)	200	133, 163	מגורים א'	
(12)	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (16)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (14)	200	111, 118	מגורים א'	
(12)	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (14)	200	18 - 61, 193	מגורים א'	
4	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (2)	200	97	מגורים א'	
4	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (2)	200	74, 75	מגורים א'	
4	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (2)	200	100, 101, 1101	מגורים א'	
4	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (2)	200	192, 1192	מגורים א'	
4	3	3	3	3	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (18)	200	102 - 104, 1102 - 1104, 141 - 146 - 1141 - 1146, 76 - 1146 - 80, 1076 - 1080, 73, 1073	מגורים א'	
4	3	(8)	(8)	(8)	2 (5)	8.5	2 (17)	160 (15)	320 (2)	20 (2)	40 (2)	40 (2)	220 (1)	200	140, 1140, 2140	מגורים א'	

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	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(12)	3	3	3	(5) 2	(2) 300	(2) 20	(2) 40	(19) 100	(2) 140	200	מגורים א' 66 - 69, 71, 72, 81, 86, 90 - 96, 98, 99	
(8)	(8)	(8)	(8)	(5) 2	(2) 300			(19) 120	(2) 180	200	מגורים א' 85	
(12)	3	3	3	(5) 2	(2) 280	(2) 20	(2) 40	(19) 100	(2) 120	200	מגורים א' 62 - 65, 70, 72 - 84, 87 - 89	
(12)	3	3	3	(21) 2	(2) 180			(2) 40	(2) 140	200	מגורים ב' 7 - 10, 1007 - 1010, 2007 - 2010, 206, 211 - 213, 214	
(12)	3	3	3	(21) 2	(2) 180			(2) 40	(2) 140	200	מגורים ב' 2, 3, 6, 1003, 6, 1006 - 11, 16 - 1011, 1013 - 1015, 205, 212	
(12)	3	3	3	(21) 2	(2) 180			(2) 40	(2) 140	200	מגורים ב' 4, 5	
(12)	(8)	(8)	(8)	(22) 3	9760			2400	7360	1000	מגורים א' 200	
(12)	(8)	(8)	(8)	3	(2) 100			(2) 15	(2) 85	1000	מגורים א' 201	
(12)	3	3	3	3	(23) 130			(23) 40	(23) 90	1000	מבנים ומוסדות ציבור 541, 552	
4	3	3	3	2	(23) 120			(23) 40	(23) 80	400	מסחר 550	
3	3	3	3	1	(23) 5				(23) 5	100	שטח ציבורי פתוח 515, 518, 522, 523, 528, 534, 540, 542, 543	

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:**

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

א. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה.

ב. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ג. גובה מירבי של הבניין נמדד מ-0.00 של הבנין (מפלס הכניסה) עד רכס הגג.

ד. קווי בניין: לפי המפורט בטבלה לעיל, למעט עבור בניה קיימת נכון לתאריך 1/1/2021 ובתנאי שבניה זו נמצאת בתחומי המגרש. במקרה של תוספת בניה ו/או הריסת המבנה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו. השלמה לקומה עליונה ו/או השלמת חזית לפי בניה קיימת נכון לתאריך 1/1/2021, החורגת מקו הבנין המפורט לעיל- בכפוף לפרסום הקלה והחלטת ועדה מקומית.

ה. קו בנין לסוכך צל - 0 מ'. יותר באישור מהנדס הרשות המקומית קו בנין 0 במקרה של הצבת חניה/מחסן. הניקוז יהיה לכיוון המבקש ולא לכיוון השכן.

ו. קווי בניין: בייעוד מגורים א' ומגורים ב' יותר קו בנין 0 מ' לצורך מיגון, במידה ולא ניתן לאפשר מיגון בתחומי קווי הבניין.

ז. קווי בניין בייעוד מגורים א' ומגורים ב': יותר קו בנין צדדי, אחורי וקדמי של 2 מ' לסככות, פרגולות ומרפסות מקורות בלבד.

ח. קווי בניין: בייעוד מגורים א' ומגורים ב' בעת חלוקה עתידית של המגרש יותר קו בנין 0 מ' בין המגרשים החדשים שיוצרו.

ט. קווי בנין במגרשים פינתיים: במגרשים פינתיים תקבע הועדה המקומית את החזית הראשית לגביה יחול קו הבניין הקדמי. החזית השניה תוגדר כחזית משנית וקו הבניין שיחול בה יהיה אחורי/צדדי בהתאם למיקום.

י. קווי בניין - ייעוד מבנים ומוסדות ציבור וייעוד שצ"פ: בסמכות ועדה מקומית לקבוע קו בנין 0 מ'.

י"א. תכנית: לפי המפורט בטבלה לעיל, למעט עבור בניה קיימת נכון לתאריך 1/1/2021 ובתנאי שבניה זו נמצאת בתחומי המגרש. במקרה של תוספת בניה ו/או הריסת המבנה, התכנית תהיה בהתאם למפורט בטבלה זו.

י"ב. תכנית בייעוד מגורים א' ומגורים ב': מעבר לתכנית המצוינת לעיל, תותר תוספת תכנית אך ורק לקירווי חניה, בשטח של עד 15 מ"ר לחניה.

י"ג. גודל מגרש מזערי בייעוד מגורים א' ומגורים ב': בעת חלוקת מגרשים משותפים גודל מגרש מזערי - 150 מ"ר, עבור דירות פנימיות בבית טורי. גבול המגרש יהיה קו ההמשך של הקו החוצה בין הדירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליח"ד. מתוכם, 100 מ"ר למימוש רק במקרה של תוספת יח"ד.

(2) ליח"ד.

(3) מ"ר.

(4) לתא שטח. 1 יח"ד למגרש, או: 1 יח"ד למגרש + 1 יח"א/משרד בשטח של עד 40 מ"ר, או: 1 יח"ד + 1 יחידת סמך בשטח מרבי של 100 מ"ר..

(5) ומרתף. תותר תוספת של קומת עליית גג, ובלבד שיישמר גובה המבנה המותר בהוראות תכנית זו.

(6) לפי רוזטה. תא שטח 108: קו בנין קדמי- 3 מ'. תאי שטח 165 ו-166: קו בנין קדמי לרחי' סער (דרך מס' 6)- 3 מ'.

(7) ליח"ד. מתוכם, 10 מ"ר למימוש רק במקרה של תוספת יח"ד.

(8) כמסומן בתשריט.

(9) ליח"ד. מתוכם, 40 מ"ר למימוש כתוספת לשטחי שירות מעל הקרקע (מרחב מוגן וגגונים).

(10) לתא שטח. 1 יח"ד למגרש, או: 1 יח"ד למגרש + 1 יח"א/משרד בשטח של עד 40 מ"ר, או: 1 יח"ד + 1 יחידת סמך בשטח מרבי של 100 מ"ר.

(11) קו בנין 0 בין תאי שטח 116 ו-1116.

(12) לפי רוזטה.

(13) לתא שטח. 1 יח"ד למגרש, או: 1 יח"ד + 1 יחידת סמך בשטח מרבי של 100 מ"ר, או: 1 יח"ד + משרד בשטח של עד 40 מ"ר. מתוך סה"כ זכויות הבניה בטבלה.

(14) ליח"ד. מתוכם, 60 מ"ר למימוש רק במקרה של תוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

(15) מ"ר. ליח"ד.

(16) 2 יח"ד לתא שטח. בנוסף, לכל 1 יח"ד יותר: 1 יח"ד, או: 1 יח"ד + 1 יח"א/משרד בשטח של עד 40 מ"ר, או: 1 יח"ד + 1 יחידת סמך בשטח מרבי של 100 מ"ר.

(17) לתא שטח. בנוסף, לכל 1 יח"ד יותר בנוסף גם: 1 יחידת סמך בשטח מרבי של 100 מ"ר, או משרד בשטח של עד 40 מ"ר. מתוך סה"כ זכויות הבניה בטבלה.

(18) ליח"ד. מתוכם, 80 מ"ר למימוש רק במקרה של תוספת יח"ד.

(19) ליח"ד. מתוכם, 60 מ"ר למימוש כתוספת לשטחי שירות מעל הקרקע (מרחב מוגן וגגונים).

(20) לתא שטח.

(21) תותר תוספת של קומת עליית גג, ובלבד שיישמר גובה המבנה המותר בהוראות תכנית זו.

(22) ומרתף.

(23) % מתא השטח.



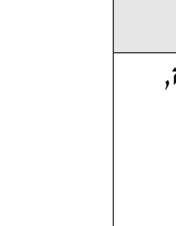



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31


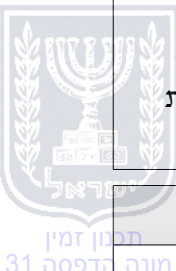

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.1 חניה</p> <p>א. למגורים ומבנים ומוסדות ציבור: תהיה בתוך המגרשים. ב. למבקרים: לאורך הכבישים וברחוב המשולב. ג. מספר מקומות החניה בתחום המגרש יקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לסעיף 147 י' לחוק התכנון והבניה. ד. מספר מקומות החניה לרכב פרטי ורכב משא ייקבע בהתאם לחוק.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הפקעות: ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p> <p>רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכולל חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.3 חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה: 1. תכנית זו כוללת חלוקה מנחה בהתאם למגרשים קיימים בקרקע בבעלות רשות מקרקעי ישראל. 2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. 3. תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית. 4. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 31</p>	<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. תחנות ההשנאה, ככל האפשר, ימוקמו בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..</p> <p>10. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים :</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה- אישור תאגיד המים והביוב בישוב ומהנדס הועדה המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. איכות המים תהיה בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p> <p>4. תתאפשר השקיה במים איכות שאינה מי שתיה, לרבות מים מושבים, בכפוף לאישור משרד הבריאות.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות.</p> <p>2. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, עפ"י הוראות משרד הבריאות להנחיות מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור משרד הבריאות.</p>	

	<p style="text-align: right;">6.5</p> <p style="text-align: center;">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>3. אטימות קווי ביוב חדשים תיבדק לפני הפעלתם בפיקוח מטעם תחום הכנרת ברשות המים. 4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות. 5. אם יידרש ע"י משרד הבריאות או המשרד להגנת הסביבה, יבוצע קדם טיפול של שפכים במתקני קדם טיפול בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית. 6. תחנות השאיבה לביוב וקווי הביוב יתוכננו באמצעים המיטביים ובמיגונים הנדרשים למניעת זיהום קרקע, מי תהום ומי נחל, לרבות התקנת מערכות לגיבוי להפסקת חשמל ומערכת לטיפול בריח. 7. לא תותר הזרמת ביוב או שפכים מטופלים לנחלים ולתעלות הניקוז. 8. צנרת הביוב האזורית לא תטיל מגבלות מחוץ לתחום פרוזדור הצנרת.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. 2. תהיה הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות השפכים.</p> <p style="text-align: right;">אשפה :</p> <p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לטיפול בפסולת יבשה ורטובה. 2. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי פסולת ויסומנו בהיתר הבניה.</p>
	<p style="text-align: right;">6.6</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p style="text-align: right;">אנרגיה ואקלים :</p> <p>ייעשה שימוש ככל הניתן באנרגיה סולארית. ריצוף משטחי הליכה ומדרכות יועדף בחומרים שאינם אוגרי חום. לנטיעות בשטחים ציבוריים ולאורך מדרכות יועדפו עצים המאפשרים הצללה והקלה מחום.</p> <p style="text-align: right;">בניה ירוקה :</p> <p>תכניות פיתוח חדשות יכוונו לעקרונות התכנון של בניה ירוקה בהתאם להחלטת המועצה המקומית והועדה המקומית בנושא.</p>
	<p style="text-align: right;">6.7</p> <p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחומי כל מגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקייה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>
	<p style="text-align: right;">6.8</p> <p style="text-align: center;">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בניה לבניה ציבור, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדסת הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>

<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>א. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. ב. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</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>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.11</p>
<p>ככל שידרשו מנופים או מתקנים לבניה שגובהם מעל גובה 24 מ', יש לקבל אישור נציג שר הביטחון.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.13 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאי למתן היתר בניה- הצגת פתרונות גישה וחניה, וחיבור לתשתיות ציבוריות.</p>	
<p>6.14 תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>שירותים כללים: א. רשתות ציבוריות לרבות מים, ביוב, חשמל, טלפון, טלוויזיה, ניקוז יבוצעו לפי דרישות הרשות המקומית ויהיו תת - קרקעיות. ב. כל הבתים יחוברו לרשת מים וביוב מרכזי. ג. ניקוז מי הגשמים במערכת תיעול מתאימה אשר תשרת את המגרשים הפרטיים והציבוריים כאחד. ד. סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתיאום ואישור הרשות המקומית. ה. תאופשר גישה לרכב חרום לכל מגרש ציבורי. תשתיות: 1. כל מערכת התשתית (צנרת, כבלים וכיוצ"ב) יהיו תת קרקעיים ככל הניתן. 2. תכנון התשתיות ייעשה בגישת איחוד תשתיות במגמה לצמצם אילוצים ולאפשר תכנון יעיל יותר של השטח. 3. כל תוואי קווי התשתיות, המים, הביוב ובכלל ישולטו ויסומנו כחוק.</p>	
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.15</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי ת"י 413, או כל תקן שיחליף אותו.</p>	
<p>6.16 עתיקות</p>	<p>6.16</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>	

6.16

עתיקות

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תתבצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.