

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 258-0845636

**שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בגוש חלב**



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

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

שינוי קווי בניין (צפוני ומזרחי) בהתאם למסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**  
 שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בגוש חלב

מספר התכנית 258-0845636

1.2 שטח התכנית 0.989 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 62א (א) (4)

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 נפתלי

325600 קואורדינאטה X

769242 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום איזור מזרחי-גוש חלב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גוש חלב	גיש (גוש חלב)		

שכונה גוש חלב (מזרח)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14108	מוסדר	חלק		96

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
02/10/2017	239	7597	"תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית X בתחומה של תכנית זו"	החלפה	258-0274738
07/11/2013	1137	6689	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16923 ממשיכות לחול.	החלפה	16923 ג/
24/07/2002	3416	5097	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11908 ממשיכות לחול.	שינוי	11908 ג/



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שארלי חדד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שארלי חדד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 43 23/07/2020	שארלי חדד	03/03/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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
יזם	פרטי	יחיא אבו זינב			גוש חלב	(1)				ceo@galilee4e.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב צד מזרחי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיא אבו זינב			גוש חלב	(1)				ceo@galilee4e.com

(1) כתובת: גוש חלב צד מזרחי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יחיא אבו זינב			גוש חלב	(1)				ceo@galilee4e.com

(1) כתובת: גוש חלב צד מזרחי.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שארלי חדד	897	גישבד הנדסה בע"מ	גוש חלב	גיש (גוש חלב)			04-6990885	aidi. 20.a@gmail.c om



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט במגרש מגורים בגוש חלב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי מזרחי מ- 3.0 מ' ל- לפי המסומן בתשריט

שינוי קו בניין צידי צפוני מ- 3.0 מ' ל- לפי המסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



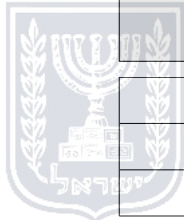
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100
דרך מאושרת	102



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	203.98	20.61
מגורים ב-1	785.7	79.39
סה"כ	989.68	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	203.96	20.61
מגורים ב'	785.72	79.39
סה"כ	989.68	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים</p> <p>יחידות הארחה משפחתיות (צימרים) - יחידות הארוח ייבנו בהתאם להוראות תכנית ג/11908, ובכפוף למפורט להלן: יחידות הארוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותר כנוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידת הארחה לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הארחה לא יעלה על ארבע יחידות לדונם; מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר עפ"י תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p><b>משרדים</b></p> <p>שירותי ציבור קטנים שימושים לטובת הציבור כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון, מרפאה וכד' - ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. תנאי להקמת שירות ציבורי כאמור פרסום לפי סעי' 149 לחוק ועמידה בכל תנאיו, עמידה בתנאי המשרדים הממשלתיים הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.</p> <p>ותור הקמת שפ"פ ע"י איחוד חלקי חצרות של מגרשים גובלים, לרווחת דיירי המגרשים; תנאי להקמת שפ"פ כאמור תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים השותפים בו, באישור הועדה המקומית. שטחים אלה ישמשו לגינון, מתקני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, תאורה, ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p>שטחי שירות ב' - כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות:</p> <p>- כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה.</p> <p>לחילופין:</p> <p>- תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המפורטות לכל יעוד. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, בתנאי הקמתו בקו בניין אחורי ובתנאי שהקיר הגובל במגרש השכן יהיה ללא פתחים, גובהו לא יעלה על 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש.</p> <p>- תותר חנייה מקורה, ששטחה לא יעלה על 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.</p> <p>מרתפים ה' - קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותר; שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p> <p>- ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.</p> <p>- שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור ואיוור נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.</p> <p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים.</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה





4.1	מגורים ב'
	<p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים יותרו בקומת הקרקע בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>לאורך צירי התיירות, שנקבעו בנספח הנופי-סביבתי יותרו שימושים אלה בקומת הקרקע במלואה ולא יותר מ- 50% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>פתרונות לאשפה, אצירתה ופינוייה יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתכנית פיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד ציבורי, אלא אם נבחנו השלכותיו ואושר ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והגופים הרלוונטיים למבוקש.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר. תכנית הבינוי תציג אפשרות מימוש מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש ושלבים עקרוניים למימושן במידה ואינן מבוקשות כולן בשלב היתר ראשון במגרש.</p> <p>תותר בנייה בקו בניין צדדי 0, בתנאי שהקיר, אשר בגבול המגרש, הינו קיר אטום ללא פתחים, ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית.</p> <p>פתיחת חלונות תותר בקיר, הבנוי בקו בנין של 2.7 מ' לפחות.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>משרדים, חנויות ובתי מלאכה קטנים יותרו בתנאי פתרונות גישה וחנייה על-פי התקן הקיים בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p>
4.2 דרך מאושרת	
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>דרכים (קיימות ומוצעות)</p> <p>לדרכים במתחם הגרעין ובמתחם ר 1 יש לקרוא הוראות אלה יחד עם הוראות המתחם הרלוונטי. הוראות קווי בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>בקשות להיתר לסלילת דרכים ברוחב 16 מ' ומעלה, דרך מס' 1, הדרך העורקית במתחם 7 והדרכים במתחמים 5, 6 ומתחם הגרעין - ילוו בנספח נופי, הכולל תכניות צמחיה והשקייה, אשר</p>

## 4.2

## דרך מאושרת

יוכן בלווי אדריכל נוף מוסמך לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. הרדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב חדש בצומת לא יפחת מ-8 מטרים. עיקול דרך מספר 29 (במתחם מ 1), מחייב שדרוג בטיחותי. תוואי הדרך במקום יורחב בהתאם להתווינו בנספח התחבורה המצורף לתכנית זו. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. חרף האמור בס"ק שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון מונות הדפסה 8 תכנון זמין סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר. הטייה, חסימה או ביטול דרך דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית. הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית קיימים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה. עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להפגע מהעבודות האמורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
3	0	3	1.8	1	4	14	8.57	3	60	125	17	108	350	100	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

\*תותר העברת אחוזי בניה ננעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

\*גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל בניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או עפ"י מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאים למניעת מפגעים רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים - בכל בקשה להיתר, אשר יש לה השלכות, בין היתר, על אחד או יותר מהנושאים הבאים: רעש ומניעתו, שפכים, ניקוז, פסולת מוצקה, פסולת בניין, זיהום מים קרקע ואויר, מיקרואקלים ואוורור, וכד'.</p> <p>ב. רעידות אדמה גוש חלב נמצאת באזור רגיש לרעידות אדמה, וממוקמת על קרקע המפתחת גלישות קרקע בקלות. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הכנת סקר לעמידות ברעידות אדמה ו/או למניעת גלישות קרקע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 תשתיות</b></p> <p>שטחי הפיתוח החדשים למגורים, המוצעים בתכנית זו, יפותחו בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב, הניקוז, המים ומערכת הדרכים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב</b></p> <p>תנאי לאישור תכנית מפורטת - תנאי לקבלת היתר בניה - הכללת חיבור המבוקש למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. חיבור למערכת הביוב בפועל יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניקוז</b></p> <p>תנאי להיתר בתחום התכנית - תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת ניקוז, התואמת הנחיות איכות הסביבה לבנייה משמרת מי נגר עילי כמפורט להלן ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תבחן בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, תוך הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המתחם אשר בו הבקשה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית.</li> <li>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> </ol> <p>ג. דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.5</b></p>



<b>6.6</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>כבלים :</p> <p>מערכות כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת-קרקעיות בלבד</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א.מרחקים מקווי חשמל עיליים לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>ב.מערכות תת-קרקעיות מערכות חשמל חדשות בשטחים מבוניים יהיו תת-קרקעיות. במקרים בהם לא ניתן להעביר קווים תת-קרקעיים, משיקולים טכניים אשר יפורטו, יהיו הקווים עיליים, וייקבעו, בכל מקרה לגופו, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p>ג.מרחקים מקווי חשמל תת-קרקעיים אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>ד.מרחקים מדרכים המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.8</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.9</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>סילוק פסולת עפר ובניה :</p> <p>א.נוהל סילוק עודפי עפר ופסולת עפר ובנייה לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>(1)קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל</p>



<p><b>6.9 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזר את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (אתר סילוק או אתר טיפול).</p> <p>(3) בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה ההיתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה:</p> <p>בניה למגורים העולה על 1,250 מ"ר.</p> <p>בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה, בחישוב לפי נוסחה נהוגה, על 250 טון.</p> <p>בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר.</p> <p>ג. חציבה ומילוי הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>בהעדר איזון יינקטו הצעדים הבאים:</p> <p>עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>מילוי יעשה באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי יעשה באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 הפקות ו/או רישום</b></p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תנאים לביצוע התכנית</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטיים.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 עתיקות</b></p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק</p>	<p><b>6.14</b></p>



<p><b>6.14 עתיקות</b></p> <p>העתיקות תשל"ח.</p>	<p><b>6.14</b></p>
<p><b>6.15 פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד, ככל שיידרש ויאושר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.15</b></p>
<p><b>6.16 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שירות הכבאות על ביצוע הדרישות לשביעות רצונו יהיה תנאי לאכלוס המבנה.</p>	<p><b>6.16</b></p>
<p><b>6.17 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות מחמירים ; בשטחים פתוחים לכלל הציבור יותנה היתר בניה באבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.17</b></p>
<p><b>6.18 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>פיתוח שטח במדרונות : בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים, שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 3.0 מטר. בין שתי מדרגות ייכלל שטח נטיעה ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות ייכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה.</p>	<p><b>6.18</b></p>
<p><b>6.19 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p><b>6.19</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מיד עם אישורה</p>	