

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0839845

איחוד וחלוקה ללא הסכמה במג'אר



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005058468/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בהתאם לסעיף 6.3 בהוראות תכנית 251-0368449, ג/22653 - קרית ספורט במג'אר ומהווה או"ח ללא הסכמה. התוכנית מוגשת מחדש בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 16/11/2022.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה במג'אר

מספר התכנית 251-0839845

1.2 שטח התכנית 10.333 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62 (א) (13) (ב)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	239300
קואורדינאטה Y	755875

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צפונית במג'אר צמוד לדרך 806 ביציאה ממג'אר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות: מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15565	מוסדר	חלק		7-9
15566	מוסדר	חלק		6

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
30/05/2018		8243	7818	תכנית זו ערוכה בהתאם להוראות תכנית -251- . 0368449	כפיפות	<u>251-0368449</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבדאלמגייד שעבאן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבדאלמגייד שעבאן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - תנוחה	19: 31 02/10/2023	עבדאלמגייד שעבאן	01/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חתכים	19: 31 02/10/2023	עבדאלמגייד שעבאן	03/09/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	טבלת הקצאה ואיזון	10: 38 12/07/2023	אמיר ח'ירי	07/07/2023	1	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח מילולי לטבלת הקצאה ואיזון	19: 18 10/10/2023	אמיר ח'ירי	07/07/2023	14	1: 1	רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה	19: 52 02/10/2023	שרה פאעור	01/10/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 58 25/10/2023	עבדאלמגייד שעבאן	25/10/2023	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ל"ר	רשות מקומית	רשות מקומית, ל"ר ל"ר (1)	ל"ר	מג'אר	מג'אר			04-6787000	04-6781038	
	פרטי	אוסאמה קטיש (2)	ל"ר		מג'אר			04-6780997		osama-70@windo wslive.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3 מג'אר מיקוד 20128.

(2) כתובת: ת.ד. 432 מג'אר מיקוד 20128.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוסאמה קטיש	ל"ר		מג'אר	(1)		04-6780997		osama-70@window slive.co m

(1) כתובת: ת.ד. 432 מג'אר מיקוד 20128.

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	עבדאלמגיד שעבאן	33449	אדרי' עבד שעבאן	טורעאן	טורעאן (1)		04-6519506	04-6418695	abedsh@bara k.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אמיר חירי	1246		נצרת	(2)		04-6011577	04-6465217	amir130766@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נבהאן ח'טיב	1142		מג'אר	(3)		04-6781818		abugosh2@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	שרה פאעור	39196217		שבלי אום אל גנס	(4)				faoursara@outlook.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

(2) כתובת: שכי נמסאוי . רח' 720 , בנין 30 , קומה א'.

(3) כתובת: ת.ד. 5066.

(4) כתובת: ת.ד. 207 כפר שיבלי , מיקוד 1680500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בהתאם להוראות תכנית 251-0368449 המאושרת ושינוי הוראות בניה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בין חלקות 7,8,9 בגוש 15565 וחלק מחלקה 6 בגוש 15566 במג'אר .
2. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית .
3. תוספת שטחי בניה .
4. שינוי הוראה בדבר גובהם של בנינים ומספר הקומות.
5. הגדלת תכסית מ 42% ל 45% .
6. הרחבת דרך .
7. הוספת הוראות לעניין הריסת מבנים .



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	10 - 15
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	300
דרך משולבת	100
שביל	400
מגורים ומסחר	1 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	11, 13, 14
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1, 4, 5
דרך / מסילה לביטול	שביל	400
להריסה	דרך מוצעת	300
להריסה	דרך משולבת	100
להריסה	מגורים ב'	11, 12
להריסה	מגורים ומסחר	1, 2, 5
להריסה	שביל	400
מבנה להריסה	דרך מוצעת	300
מבנה להריסה	דרך משולבת	100
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	1 - 3, 5
מבנה להריסה	שביל	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	300	2.90
דרך משולבת	605	5.86
מגורים ב'	4,835	46.81
מגורים ומסחר	4,490.12	43.47
שביל	100	0.97
סה"כ	10,330.12	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	250.05	2.42
דרך מוצעת	185.31	1.79
דרך משולבת	692.69	6.71
מגורים ב'	4,768.23	46.16

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
41.02	4,237.09	מגורים ומסחר
1.91	196.87	שביל
100	10,330.24	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מרפאה שכונתית / משרד / סטודיו / חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים וחניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. מספר מבנים : במגרש שגודלו קטן מ 600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד . 2. במגרש ששטחו 600 מ"ר ומעלה, אין הגבלה למספר מבנים בתנאי שישמר ביניהם מרחק מזערי של 6 מ', ולכל מבנה תהיה דרך גישה ברכב ומקומות חניה בהתאם לתקנים. 3. חניה מקורה במבנה נפרד תותר כסככה מפולשת בלבד, בקווי בנין קדמי 1.5 מ' וצדדי אפס , או אחורי וצדדי אפס, ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש שכן יהיה אטום, וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.2 מ' מפני הריצוף לתחתית התקרה ושטחו לא יעלה על 25 מ"ר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים מדרך 806. הכניסה למגרשים תהיה מהדרכים הפנימיות.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה וגינון.
4.4.2	הוראות
א	דרכים

<p>4.4 דרך משולבת</p>	<p>4.4</p>
<p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>	
<p>4.5 שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>ישמש למעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, תאורה, גינון.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>4.6 מגורים ומסחר</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>א. מגורים בקומות העליונות. ב. משרדים בקומת קרקע, ק. מרתף או קומה א'. ג. חנויות, סניפי בנק, מסעדות, מרפאות, בתי מרקחת ושימושים אחרים שלדעת הוועדה המקומית אין בהם מטרדי רעש ו/או ריח ואו מטרדים סביבתיים אחרים.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. שימוש מגורים יותר בקומות עליונות בלבד. 2. הקמת חנויות ומשרדים מותנית בהקצאת מקומות חניה למסחר כנדרש בתקנות העדכניות בעת הוצאת היתר בניה ובנפרד ממקומות החניה הנדרשים עבור יח' הדיור במגרש. 3. הגישה למגורים ולמסחר תהיה נפרדת כולל הפרדה במתקני סילוק אשפה. 4. אין גישה לאזור זה מדרך 806. הגישה לאזור תהיה מהדרכים הפנימיות.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	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					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	3	3	3	3	(1)	12	6	45	114	(1)	(1)	24	90	400	15 - 10	מגורים	מגורים ב'
(3)	3 (4)	3	3	3	(1)	15	4	50	166	(1)	(1)	24	142	400	5, 3, 1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(9)	3 (8)	2 (7)	3 (7)	3	2	15	4	50 (6)	195	42 (5)	(1)	24	129	400	2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(3)	3 (4)	3	3	3	(1)	15	4	42	157	(1)	(1)	21	136	400	4	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א - תותר חניה לא מקורה בקו בנין אפס .
- ב - יותר תוספת גובה מבנה עד 2.5 מ' לחדר מדרגות לעלייה לגג בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר או לגג רעפים.
- ג - קו בנין מדרך 806 יהיה 16 מ' מציר הדרך .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה וכן העברת שטח עיקרי לשטח שירות, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- (2) 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת בגובה עד 2.5 מ' או קומת מרתף או קומת מסד.
- (3) לפי תשריט.
- (4) קו בנין אחורי מדרך 806 יהיה 6 מ' מגבול רצועת הדרך .
- (5) לאחסנה וחניה תת קרקעית.
- (6) לא כולל חניון תת קרקעי.
- (7) אפס לחניון תת קרקעי .
- (8) קו בנין מדרך 806 = 16 מ' מציר הדרך.
- (9) לפי תשריט . ואפס לחניון תת קרקעי .

6. הוראות נוספות





 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי המצורף לתכנית זו הינו בינוי מנחה בלבד. 2. כל בקשה להיתר בניה בתחום תכנית זו תכלול תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 הטעונה אישור הועדה המקומית. בתכנית הפיתוח יסומנו מפלסי הקרקע הסופיים, שבילים ודרכי גישה, שטחי גינון, גדרות, מסלעות, רחבות מרוצפות. יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת. התכנית תכלול חתכים לאורך ולרוחב המגרש עם סימון קו קרקע טבעי ומפלסי החפירה והמילוי וחומרי הגמר. הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. ב. תנאי להיתר בניה יהיה אשור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית. ג. תותר חלוקת משנה בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בסעיף 5. ד. השטחים הציבוריים יירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	<p>6.2</p>
	<p>6.3 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>6.5 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנת השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 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. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <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</p>	<p>6.5</p>



חשמל		6.5
5 מ'	תיל חשוף או מצופה	
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	
20.0 מ'	קבל אווירי מבודד (כא"מ)	
35.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
0.5 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
3 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	
1 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	
3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	
1 מ'	י. ארון רשת	
3 מ'	יא. שנאי על עמוד	
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטרים 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>		

ביוב, ניקוז, מים, תברואה		6.6
א. מים:		
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.		
ב. ביוב:		
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת, תאגיד " פלג הגליל " והגורמים המוסמכים לכך.		
בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת.		
ג. ניקוז:		

<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית לתו"ב ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>תחום התכנית כלול באזור א 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34 ויחולו עליו ההוראות כלהלן:</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p> <p>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.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אשור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה קבלת חו"ד מפורטת של מהנדס ביסוס לביסוס כל המבנים המוצעים כולל קירות ו/או קירות תמך, משטחי חניה, מגרשי משחקים וכד'..</p> <p>2. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת קודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965:</p>	<p>6.12</p>

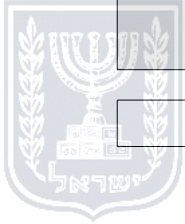
	מבנים קיימים	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום דרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים - רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קווי המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה קווי מתאר אלו תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים אחרים, המצויינים בתשריט התכנית :</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר מבנים קיימים שאינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המבנים מקיימים את כל יתר הוראות התכנית . 2. המבנים אינם חודרים לדרכים ו/או לשטחים ציבוריים . 3. יש לפרסם לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר בניה . 4. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר אישור המבנה הקיים . תוספת לפי קווי המתאר של המבנה אשר אינם עומדים בקווי הבניין בתכנית זו - יאושרו רק לאחר פרסום לפי סעיף 149 לחוק. 	
	דרכים תנועה ו/או חניה	6.13
		לא תתאפשר נגישות ישירה למגרשים מדרך 806 . הכניסה למגרשים תהיה מהדרכים הפנימיות .
	גגות	6.14
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>א. בבקשה להיתר בניה תחול חובת טיפול בגג המבנה כבחזית נוספת.</p> <p>ב. קולטי השמש ודודי השמש וכל מתקן אחר המוצב על הגג, יוסתרו לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה .</p>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.15
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. במגרשים שגודלם עולה על 1 דונם תנאי למתן היתר בניה אישור תשריט חלוקה תכנוני בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בתכנית או, לחילופין, הגשת תכנית בינוי אשר תציג מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. 2. במגרשים בבעלות מדינה: תנאי למתן היתר בניה יהיה מיצוי מלוא זכויות הבנייה המותרות במגרש, הן מבחינת מספר יחידות הדיור והן מבחינת היקף הבנייה, לרבות פתרונות התנועה והחניה הנדרשים למימושן. לא יוצא היתר בניה למגרש אשר אינו כולל את מלוא יחידות הדיור וזכויות הבניה המותרות בו, ולא תינתן תעודת גמר ליחידה כלשהי אלא לאחר גמר הבנייה לכל יחידות הדיור. הקלה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת. 	
	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.16
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<ol style="list-style-type: none"> א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. 	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 20 שנה מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25