

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 251-0866400**

**החלפת שטחים במג'אר**

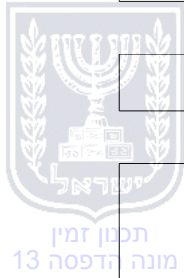
**צפון**

**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי**

**סוג תכנית** **תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר גבולות השצ"פ במגרש 63/4 (עפ"י תשריט חלוקה מאושר) בחלקה 63 בגוש 15574 במטרה לאפשר ניצול יעיל למגרש וזאת ע"י או"ח ללא הסכמת כל הבעלים. התכנית מוגשת ע"י הרשות המקומית ובהסכמתה בהתאם להחלטת מליאת המועצה בישיבה מס' 21/2019 מיום 4/11/2019.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|              |           |     |
|--------------|-----------|-----|
| שם התכנית    | שם התכנית | 1.1 |
| ומספר התכנית |           |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 251-0866400 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 0.683 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

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

237977

קואורדינאטה Y

754373

שכונה מערבית

**1.5.2 תיאור מקום****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**

מערבית

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15574    | מוסדר   | חלק           |                     | 63                |

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

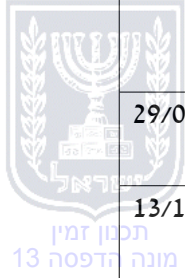
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                         | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/ 13365          | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6508 בגבול תכנית זו . | 5971               | 4601                    |     | 29/06/2009 |
| ג/ 6508           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 6508 בגבול תכנית זו . | 4448               | 183                     |     | 13/10/1996 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך       | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                    | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | עבדאלמג'יד שעבאן |                   |                                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | עבדאלמג'יד שעבאן |                   | תשריט מצב מוצע                 | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 1     | 1                   | 28/10/2020  | אמיר ח'ורי       | 10: 58 13/02/2022 | טבלת הקצאה ואיזון              | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | רקע   | 1: 1     | 7                   | 28/10/2020  | אמיר ח'ורי       | 10: 59 13/02/2022 | נספח מילולי לטבלת הקצאה ואיזון | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 28/12/2021  | עבדאלמג'יד שעבאן | 09: 45 28/12/2021 | מצב מאושר                      | לא                  |

**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        | אמיר אברהמים (2)         |            |          | מג'אר |      |     |            | 04-6418695 | moradebrahim@gmail.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 3 מג'אר מיקוד 20128.

(2) כתובת: ת.ד. 5239 , מג'אר מיקוד 20128.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס        | דוא"ל                  |
|------|--------------|------------|----------|-------|------|-----|-------|------------|------------------------|
| פרטי | אמיר אברהמים |            |          | מג'אר | (1)  |     |       | 04-6418695 | moradebrahim@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 5239 , מג'אר מיקוד 20128.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | תיאור | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס        | דוא"ל                  |
|-------|-------|--------------|------------|----------|-------|------|-----|-------|------------|------------------------|
| בעלים |       | אמיר אברהמים |            |          | מג'אר | (1)  |     |       | 04-6418695 | moradebrahim@gmail.com |

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** הקרקע בבעלות פרטיים.

(1) כתובת: ת.ד. 5239 , מג'אר מיקוד 20128.

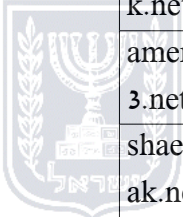
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר  | סוג       | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                |
|-----------------|-----------|------------------|---------------|----------|--------|------------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל          | עורך ראשי | עבדאלמג'יד שעבאן | 33449         |          | טורעאן | טורעאן (1) |     | 04-6519506 | 04-6418695 | abedsh@barak.net.il  |
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי      | אמיר ח'ורי       | 1246          |          | נצרת   | (2)        |     | 04-6011577 | 04-6465217 | amerhori@013.net.il  |
| מודד<br>מוסמך   | מודד      | מוחמד שעבאן      | 670           |          | טורעאן | (3)        |     | 04-6518044 | 04-6411598 | shaeban@barak.net.il |

(1) כתובת: ת.ד. 640 - טורעאן 1695000.

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

(3) כתובת: ת.ד. 64.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

החלפת שטחים ע"י איחוד וחלוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים .
2. תוספת אחוזי בניה .
3. הקטנת קו בניין .
4. הגדלת תכסית וגובה מבנה .
5. קביעת הוראות לעניין הריסת הבינוי בתחום הדרך .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים ב'       | 1       |
| שטח ציבורי פתוח | 10      |
| דרך מאושרת      | 20      |

| סימון בתשריט | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|----------------|
| להריסה       | דרך מאושרת | 20             |
| להריסה       | מגורים ב'  | 1              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד            | מ"ר   | אחוזים |
|-----------------|-------|--------|
| דרך מאושרת      | 30    | 4.39   |
| מגורים א 2      | 484   | 70.85  |
| שטח ציבורי פתוח | 169.1 | 24.76  |
| סה"כ            | 683.1 | 100    |

**מצב מוצע**

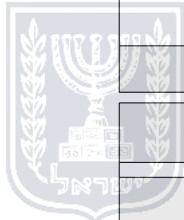
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת      | 29.82     | 4.36         |
| מגורים ב'       | 483.53    | 70.78        |
| שטח ציבורי פתוח | 169.83    | 24.86        |
| סה"כ            | 683.18    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>א. מגורים .</p> <p>ב. משרד/סטודיו/חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים. שימוש זה יותר בקומת מרתף או קומת קרקע בלבד</p> <p>ג. מוסדות ציבור קטנים כגון : גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.</p> <p>בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב , בקומת הקרקע שלו או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| א     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מרתף :</p> <p>1. במבנה מגורים ניתן לבנות דירת מרתף (לפי הגדרתו בחוק ) ובלבד שנתקיימו תנאים אלה :</p> <p>א. לאורכו של הקיר החיצוני של הדירה יהיה שטח פתוח שמפלסו נמוך ב- 0.15 סמ לפחות מרצפה הדירה, הוא יהיה מרוצף ומנוקז ורוחבו לא יפחת מ- 3.0 מטרים.</p> <p>ב. גובהן של תחתית תקרות חדרי המגורים והמטבח בדירה, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.50 מטרים.</p> <p>2. ניתן להתיר בניית מרתף לשטחי שירות, ובלבד שנכנסים במרתף המשרתים כמה יחד יירשמו על שם כלל דיירי המבנה להבטחת השימוש המשותף בהם.</p> <p>שטחי שירות : בהתאם לתקנות הבנייה (חישוב שטחים) . גובה מירב לקומת עמודים מפולשת יהיה 2.20 מ' (מפני ריצוף לתחתית תקרה) . שטחי שירות ניתן לבנות :</p> <p>א. כחלק מן המבנה העיקר , בקומת עמודים, בקומת מרתף, על גג או בקומות אחרות שלו.</p> <p>ב. חנייה מקורה תיבנה ככל הניתן כחלק ממבנה המגורים. חנייה מקורה במבנה נפרד תותר בסככה מפולשת בלבד, בקווי בניין קדמי 1.5 מ' וצדדי 0, או אחורי וצדדי 0 (קו בניין מחייב), ובתנאי שהקיר הצמוד לגבול מגרש יהיה אטום כלפי מגרש שכן, וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.20 מטר מפני ריצוף לתחתית תקרה ושטחו המירבי 6% משטח המגרש.</p> <p>מספר מבנים : על מגרש באיזור מגורים יוקם מבנה מגורים אחד בלבד. במגרש בשטח מעל 600 מר יותרו שני מבנים במרחק מיזער של 5 מ' ביניהם, וכן תותר הקמת 2 יח"ד בקומה אחת - במגבלות תכסית ואחוזי בנייה מאושרים.</p> <p>תנאים להיתר בנייה : חלוקת חלקה אשר שטחה עולה על שטח 800 מ"ר - למספר מגרשים לבנייה, בהתאם לשטח מגרש מזערי, ואישור הוועדה לתשריט חלוקה תואם תכנית זו, אשר יוכן עי מודד מוסמך.</p> |

| 4.2   | שטח ציבורי פתוח                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.1 | שימושים                                                                         |
|       | ישמש למשטחי גינון ולנטיעות, לשטחים מרוצפים ולכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, למתקני |

| 4.2   | שטח ציבורי פתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | נופש, למשטחי חניה, לשבילים להולכי רגל, למצללות ולמעברים מקורים, למסלולי אופניים. שטח זה ישמש בין היתר לשינטוע כרמי זיתים קיימים בהתאם לנספח נופי בתכנית המתאר המאושרת.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.3   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.3.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|       | תשמש לשבילי הולכי רגל, לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים, לטיילות, למעברים מקורים ומצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדוכני מפעל הפיס, לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.<br>מקומות דרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. בתשריט חלוקה ו/או בתכנית מפורטת - ניתן יהיה לקבוע מקומות נוספים לדרכי גישה ו/או להרחבתן, והן לא יהוו שינוי עקרוני לתכנית זו |
| 4.3.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| א     | <b>דרכים</b><br>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                      | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד לדונם | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|------------|----------------|------------|----------------------|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|------|--------------------|---------|--------|-----------|
|                  |            |                |            |                      |                                             |                      |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |      | גודל מגרש<br>מזערי |         |        |           |
|                  |            |                |            |                      |                                             |                      |                         |                             | עיקרי                    | שרות |                    |         |        |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה<br>הקובעת | 13 (1)                                      | 8                    | 42                      | 170                         | 20                       | 150  | 400                | 1       | מגורים | מגורים ב' |
| 4                | 2          | 3 (3)          | 2          | 4 (2)                |                                             |                      |                         |                             |                          |      |                    |         |        |           |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## הערה ברמת הטבלה:

- א. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.  
ב. גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) + 2.5 מ' לעליה לגג בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, או לגג משופע ..  
(2) + עליית גג בשטח עד 20 מ"ר מתוך סה"כ אחוזי בניה מותרים ..  
(3) או אפס ללא פתחים ובהסכמת שכן גובל ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 6. הוראות נוספות

| 6.1                              | בינוי ו/או פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------|-------------------------------|------|--------------------------------|------|-------------------------------|------|-------------------|--|-------------------------------|------|-------------------------|--|----------------------------------|---------|---------------------------------|---------|-----------------------|--------|-----------------------|------|------------------------|---------------------|-------------|------|------------------|------|
|                                  | <p>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.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור את מבקש היתר הבניה מתכנית הפיתוח אם הבקשה היא לפעולת בניה מצומצמת לדעת הועדה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| 6.2                              | חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
|                                  | החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן התקף במועד הוצאת היתרי בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| 6.3                              | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
|                                  | <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.</p> <p>ב. תחנת השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th><th>מצייר הקו</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף</td><td>3 מ'</td></tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד</td><td>2 מ'</td></tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td><td>5 מ'</td></tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td><td></td></tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td><td>2 מ'</td></tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td><td></td></tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td><td>20.0 מ'</td></tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td><td>35.0 מ'</td></tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td><td>0.5 מ'</td></tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td><td>3 מ'</td></tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td><td>בתאום עם חברת החשמל</td></tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td><td>1 מ'</td></tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td><td>3 מ'</td></tr> </tbody> </table> | מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן | מצייר הקו | 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 | 5 מ' | תיל חשוף או מצופה |  | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו | 2 מ' | כבל אווירי מבודד (כא"מ) |  | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ' | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | 35.0 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתאום עם חברת החשמל | י. ארון רשת | 1 מ' | יא. שנאי על עמוד | 3 מ' |
| מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן        | מצייר הקו                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| 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    | 5 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| תיל חשוף או מצופה                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו    | 2 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| כבל אווירי מבודד (כא"מ)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | 20.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו  | 35.0 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך            | 0.5 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה            | 3 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון           | בתאום עם חברת החשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| י. ארון רשת                      | 1 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |
| יא. שנאי על עמוד                 | 3 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |           |                               |      |                                |      |                               |      |                   |  |                               |      |                         |  |                                  |         |                                 |         |                       |        |                       |      |                        |                     |             |      |                  |      |



| 6.3 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <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.</p> <p>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> |
| 6.4 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | <p>קבלת היתר למבנה ציבורי יהיה לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות עפ"י תקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקוניו, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.5 | פסולת בניין                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6.6 | פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.7 | תנאים בהליך הרישוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | <p>1. 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>2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.8 | תנאים למתן היתרי בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|     | <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו - הריסה בפועל של הבינוי החורג לתחום הדרך</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|            |                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.9</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b>                                              |
|            | ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין. |



|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה . |
|--|-----------------------------------------------|

