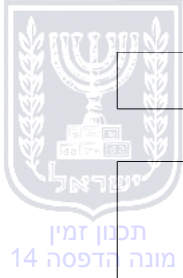


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-1017102

שכונה מערבית טובא זנגריה - שינוי תקנוני



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית ביטול הוראות חובת המפלסים לתוכניות נספח הבינוי/כבישים, שנקבעו מתכנית 259-0100495 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שכונה מערבית טובא זנגריה - שינוי תקנוני

259-1017102

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

122.297 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	255018
קואורדינאטה Y	763624

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בצמוד לגבול הישוב המערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טובא-זנגריה - חלק מתחום הרשות: טובא-זנגריה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערב- טובא זנגרייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13955	מוסדר	חלק		3
13960	מוסדר	חלק	62-166, 168-170, 172-174, 176-182	167, 171, 175
14148	מוסדר	חלק		162
14149	מוסדר	חלק	1, 3	6, 127

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

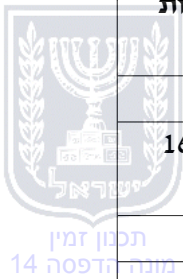
לא רלוונטי

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/03/2019		8927	8162	מחליפה הוראות ותשריט אך כפופה לנספחים	שינוי	259-0100495

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לכל הנספחים המאושרים בתכנית 259-0100495, כפוף לשינויים המוצעים בתכנית זו

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל (1)		רשות מקרקעי ישראל	נצרת			04-6558814	04-6558814	tzafontichnun@mimiovo.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חרמון 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		מועצה מקומית טובא זנגריה	טובא-זנגריה		(1)	04-9008500	04-6937305	

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג		סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabageng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

ביטול הוראה מחייבת לעניין מפלסי הפיתוח לכבישים ולמגרשים בתכנית 259-0100495

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 17, 20 - 48
מגורים ב'	18, 200 - 249
שטח ציבורי פתוח	400
דרך מאושרת	500, 502, 504 - 507, 600, 602 - 608
שביל	300 - 305
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	500, 505, 506 - 602 - 606
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	39 - 48
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	206, 208, 210, 212, 214, 216 - 246
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	300, 304
חזית מסחרית	מגורים ב'	226, 227, 238 - 241
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,200	15.70
חניון	14,610	11.95
יער	8,710	7.12
מגורים א'	41,320	33.79
ספורט ונופש	26,389	21.58
שטח ציבורי פתוח	12,068	9.87
סה"כ	122,297	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	36,538.72	29.88
מגורים	21,957.29	17.95
מגורים ב'	34,318.68	28.06
שביל	3,435.67	2.81
שטח ציבורי פתוח	14,097.77	11.53
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	11,948.9	9.77
סה"כ	122,297.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. יותרו שימושים נוספים בתאי שטח המוגדרים למגורים מתוך זכויות הבניה למגורים:</p> <p>- משרד/סטודיו/חדר עבודה למקצועות חופשיים המיועדים לתושבים המתגוררים ביח"ד- בתנאי שאלו לא מזהמים או מרעישים.</p> <p>- גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון.</p> <p>- מרפאה שכונתית, תחנת בריאות המשפחה.</p> <p>- יחידות אירוח.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.</p>
ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד. כולל מקומות חנייה ליחידות האירוח.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. תותר כניסה משותפת לחניה לכמה תאי שטח מיצרניים.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. יותרו שימושים נוספים בתאי שטח המוגדרים למגורים. השימושים הנוספים יהיו חלק אינטגרלי ממבנה המגורים:</p> <p>- משרד/סטודיו/חדר עבודה למקצועות חופשיים המיועדים לתושבים המתגוררים ביח"ד- בתנאי שאלו לא מזהמים או מרעישים.</p> <p>- גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון.</p> <p>- מרפאה שכונתית, תחנת בריאות המשפחה.</p> <p>ג. מסחר- זכויות הבניה למסחר ייגזרו גם הן מסך השטח המותר להמרה ממגורים לשימושים אחרים פרי יח"ד, כמפורט בסעיף ב'.</p> <p>ד. במגרשים 226,227,238-241 תותר חזית מסחרית והקמת מצללות/קולונדה לאורך דרך מספר 6.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר בניה של מבני מגורים כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. לא תותר הקמת מחסנים בנפרד ממבנה המגורים.</p>
ב	חניה
	<p>1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן, יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד.</p> <p>2. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>3. תותר כניסה משותפת לחניה לכמה תאי שטח מיצרניים.</p>

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>1. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, שירותים ציבוריים, מערכות השקיה, פינות תצפית, מתקני הצללה וכדומה.</p> <p>2. מתקנים הנדסיים קטנים, חדרי טרפו.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכללו תכנון וביצוע של כל התנאים האפשריים הדרושים לרווחתם של המשתמשים, לרבות תאורה, ניקוז, גינון, השקיה, מעקות, מעברים לנכים, רהוט גן, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, שיהיו בעלי תו תקן ישראלי ת"י 1948 H או כל תקן מחייב אחר שיחול בעת הביצוע, מסעדי יד וגדרות בטיחות יתכננו בכל מקום שהחוק מחייב, הכל באישור ופיקוח מהנדס המועצה.</p> <p>2. הכניסות אל השטחים הציבוריים הפתוחים והשבילים בתוכם יפותחו כך שתתאפשר תנועה נוחה של עגלות תינורות ועגלות נכים.</p> <p>3. תתוכנן ותבוצע תאורה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>א. מעבר לכלי רכב והולכי רגל כוולל חניה, נטיעות, רהוט גן.</p> <p>ב. העברת רצועות תשתית תת קרקעית.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס, תחנות חלוקה דואר.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	<p>1. שבילים מרוצפים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד</p> <p>2. גינון</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטחים יכלול בין היתר: מדרגות, ריצוף, גינון, תאורה, מעבר קוויתשתית ומערכות השקיה.</p> <p>2. לא תותר בשטחים אלה תנועת רכב ממונע אלא לצורך אחזקה או חירום.</p> <p>3. יותקנו אלמנטים המונעים כניסה ותנועת כלי רכב ממונעים.</p> <p>4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ציבוריות בשטחים אלה.</p> <p>5. שבילים בכל שטח התכנית יפותחו במקביל לפיתוח המגורים הסמכים אליהם.</p>
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. מבני חינוך, מתקני ספורט מבונים או חיצוניים.</p> <p>ב. גנים ציבוריים לרווחת התושבים הכוללים גינון, פיתוח שבילים, פינות ישיבה, מתקני משחקים, תאורה, מערכות השקיה, פינות תצפית וכדומה.</p>

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
ג. למרות האמור להעיל, תהיה רשאית הוועדה המקומית לשלב שימושים ציבוריים נוספים, כגון מבני תרבות, דת, מעדונים ציבוריים בכפוף לדרישות הפרוגרמטיות שתקבענה ע"י המועצה, לעת מתן היתר בניה.	
הוראות	4.6.2
הוראות בניו 1. חלק משטח מגרש 401 ישמש כשטח ציבורי פתוח שיאפשר גם פעילויות ספורט.	א
חניה החניה בתחומי המגרש תתכונן עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. בנוסף, תותר חניה לאורך הדרך הסמוכה לצורך הורדה ואיסוף.	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	3	3	3	3	432			72	(1) 360	453	17 - 1	מגורים
3	3	3	3	3	432			72	(1) 360	453	48 - 20	מגורים
3	3	3	3	4	864			144	(2) 720	636	- 200, 18 228, 225 ,237 - 249 - 242	מגורים ב'
0	3	3	3	4	964			(4) 164	(3) 800	636	- 226 238, 227 241 -	מגורים ב'
3	3	3	3	1	3				3%	14096	400	שטח ציבורי פתוח
5	5	5	5	3	(5) 4500			500	4000	1000	401	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, בלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. תותר חניה בקו קדמי אפס. תותר חניה בקו צידי אפס בהסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) - תותר הקמת 2 יחידות אירוח בשטח של עד 40 מ"ר ליחידה. יתרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1. ב. במגבלת שטח של עד 25% ועד 100 מ"ר שיופחתו מתוך זכויות הבניה למגורים..

(2) - יותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1. ב. במגבלת שטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד.

- יותר שימוש מסחרי בגודל של עד 30 מ"ר במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר במפלס כניסה למבנה..

(3) 80 מ"ר מתוך סהכ השטחים העיקריים המותרים במגרשים אלה ישמשו לצורך מסחרי בלבד בקומת הקרקע. לגבי יתר זכויות הבניה תותר המרת הזכויות לשימושים נוספים, כפי שמאושר בשאר המגרשים ביעוד זה, כמפורט בסעיפים 4.2.1ב', 4.2.1ג'..

(4) 20 מ"ר מתוך סהכ שטחי השירות המותרים במגרשים אלה ישמשו לצורך מסחרי בלבד בקומת הקרקע. לגבי יתר זכויות הבניה תותר המרת הזכויות לשימושים נוספים, כפי שמאושר בשאר המגרשים ביעוד זה, כמפורט בסעיפים 4.2.1ב', 4.2.1ג'..

(5) זכויות הבניה המצוינות בטבלה זו הן עבור כל השטח ביעוד זה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט(או שפרטיו מפורטים להלן) 28110/0 טובא (צפון) נטור ח' י"פ 1091 עמ' 1371 מיום 18.5.1964 : הנו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה/ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שנויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך</p>	<p>6.4</p>



חשמל	6.4
<p>3 מיכבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת 3 מ'ישנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>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	6.5
<p>מים:</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>- יידרש להסדיר רכישת נפח איגום בברכת פילון מחברת מקורות בהיקף של כ- 150 מ"ק עבור התכנית המוצעת.</p> <p>- מתקן לטיפול במים- עונה על הנדרש הן מבחינת איכות המים והן מבחינת הספיקה.</p> <p>- חיבור צרכן- קוטר חיבור הצרכן עונה על הנדרש.</p> <p>- איכות המים בהתאם לתקנות בריאות העם.</p> <p>- השקעות הנדרשות במים- שידרוג קו 6" לקו 10" לאורך כ-650 מטר.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ובאישור רשות ניקוז.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית</p>	

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- היתרים לפיתוח התשתיות מותנים בפרסום לאישור ברשומות של תכנית תחנת השאיבה מס' 259-0632018.</p> <p>- מתן היתרי בניה מכח התכנית מותנת בתחילת עבודות הביצוע בפועל של תחנת השאיבה.</p> <p>- תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלה של תחנת השאיבה וחיבור למט"ש צח"ר.</p> <p>- השקעות נדרשות בביוב- שדרוג מאסף בתחום הכפר לאורך כ-250 מ,א מקוטר 200 לקוטר 250 מ"מ, הקמת תחנת שאיבה ראשית, ביצוע קו סניקה מטובא למט"ש צח"ר.</p> <p>- טיפול קדם בשפכים- יש להסדיר את טיפולי הקדם עבור העסקים הקיימים. עסקים מתוכננים יעמדו בתנאי המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, תאגיד המים והמועצה, לרבות טיפולי קדם נדרשים להבטחת איכות השפכים.</p> <p>- איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב יעמדו "בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים למערכת ביוב), התשע"א- 2011).</p> <p>ניקוז:</p> <p>- תנאי לכל בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מבנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- כיון הניקוז הכללי של שטח התכנית הנו לכיוון צפון- לכיון נחל ראש פינה ולכיוון מזרח.</p> <p>- נדרשת הסדרת מוצאי ניקוז משטח התכנית לשטח הפתוח.</p> <p>- בתחום התכנית וביחבור לעורקי ניקוז קיימים: פתרונות פיזור נגר וביצוע אמצעי השקטה, שיפור עורקי ניקוז ושימור קרקע למניעת התחתרות קרקע בחיבור לנחל.</p> <p>- ע"מ לצמצם נזקים צפויים מהצפות גשם יש להקים מערכות ניקוז מסודרות.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום פחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.</p> <p>פסולת השכונה תפונה לאתר שיאושר ע"י הגורמים המוסמכים, תוך שימת דגש לאמצעים חלופיים להטמנת פסולת.</p>	



6.6 ניהול מי נגר	6.6
<p>בשטח התכנית לא תבוצענה החדרת מי נגר. נגר גשם ינותב אל המערכות הציבוריות. בעת תכנון מפורט יש לפעול בהתאם להנחיות נספח הניקוז ולקבל את התייחסות רשות הניקוז האזורית. אין לבצע כל פעולה להחדרה לניצול מי הנגר העילי להעשרת מי תהום.</p>	

6.7 שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים של תכנית 259-0100495 בסימונים של עץ לכריתה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	

<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. הגובה המרבי המותר לבניה, לא יחרוג ממשטחי הגבלות הבניה המשותפים ע"י שדה התעופה מחניים. ב. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבני, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה וערי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ג. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה למשרד הביטחון. ד. באזור בו פני הקרקע בתחום התכנית מגיעים ל 300 מטר מעל פני הים לא תותר בניה לגובה או הקמת מתקני עזר לבניה לגובה העולה על 15 מטר מפני הקרקע. ה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית. ו. כל שימוש בעגורנים ומנופים בתחום התכנית מותנה באישור רשות שדות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי לכל בניה ופיתוח- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע כל העבודות החיוניות במערכות מים וביוב בישוב כלהלן: 1. שדרוג מערכת אספקת המים בישוב בהתאם למפור בנספח המים.</p>	<p>6.13</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>2. השלמת עבודות להקמת תחנת שאיבה ראשית לביוב ליישוב וצינור סניקה ממנה עד למט"ש האזורי.</p> <p>3. תחילת עבודות שדרוג המט"ש בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא בדבר מילוי תנאי זה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית, ובמידת הנדרש מחוצה לה, ע"י משרד הבריאות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.14
<p>1. היתר בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תוכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח שתאושרנה ע,י הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בבשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת נספח בינוי לכל תא השטח שיציג חלוקת שטח של מגרשים המיועדים לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור כך שחלק משטח המגרש ישמש בפועל כשטח ציבורי פתוח ויאפשר גם פעילות ספורט.</p> <p>3. ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.</p> <p>4. מתן היתרי בניה יותנה בקיומו של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון הביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית של הרעש הצפוי בשכונה משדה תעופה מחניים, בהתייחס לנספח לתכנון אקוסטי של תמ"א 15, והגשתה לוועדה במקומית. במידה ויוחלט לאור מסקנות הבדיקה שיש צורך במיגון אקוסטי, השלמת ביצוע המיגון יהווה תנאי למתן תעודת גמר.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה במגרשי מגורים :</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין- חומרי גמר, עיצוב רחוב וכו' עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1: 100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה במגרשי המגורים יוגשו לוועדה נספח בינוי למגרש המציג ניצול מקסימלי ששל כלל זכויות הבניה (יחידות דיור ואחוזי בניה) ויכלול פתרונות תנועה וחנייה. לא יינתן היתר בניה באופן הפוגע בניצול מקסימלי של כלל זכויות הבנייה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והסדרת מקומות חניה.</p>	



כתב שיפוי	6.15
<p>יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית לתכנון ובניה בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה- 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה, והננו מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישלמו על ידה על פי דרישתה הראשונה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף לתכנית.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון.</p>

6.18	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

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

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

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מאישור התכנית.