

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1063510

שינוי קו בניין צידי - גוש חלב

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת דרום מערב ג'ש גוש חלב.
מטרת התכנית : הסדרת בנייה קיימת בהתאם להיתר .
התכנית מבקשת להסדיר קו בניין 2מ' במקום 3 מ' לקיר עם פתחים ו-0מ' לקיר ללא פתחים.



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 שינוי קו בניין צייד - גוש חלב

מספר התכנית 258-1063510

1.2 שטח התכנית 1.036 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
	קואורדינאטה X	241725
	קואורדינאטה Y	769759
1.5.2 תיאור מקום	דרום מערב הכפר.	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14112	מוסדר	חלק		74, 76

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
03/03/2020		4689	8719	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 258-0274738 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	258-0274738
07/11/2013		1137	6689	מחליפה תשריט והוראות וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים	שינוי	ג/ 16923
24/07/2002		3416	5097	כפופה לכל הוראות ג/11908 שלא מהווים סתירה להוראות התכנית.	שינוי	ג/ 11908



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאהר אבו סאלח				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאהר אבו סאלח		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 18 16/02/2022	סמאהר אבו סאלח	30/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

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
	פרטי	מרתא האשול (1)			גוש חלב					rekadh@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 3.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרתא האשול			גוש חלב (1)					rekadh@hotmail.com

(1) כתובת: ת"ד 3.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מרתא האשול			גוש חלב (1)					rekadh@hotmail.com

(1) כתובת: ת"ד 3.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאהר אבו סאלח		סימאהר	מסעדה	מסעדה	1	050-2710182		samaher3777@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ריכאד האשול	1113		גוש חלב	(1)				rekadh@hotmail.com

(1) כתובת : ת"ד 3.



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**

שינוי קו בניין צידי ימני (מזרחי) מ- 3 מטר או 0 מטר ל- 2 מטר או 0 מטר לקיר ללא פתחים + קביעת זיקת הנאה + קביעת מרחק בין מבנים במגרש (מרחק המינימלי בין מבנים הוא 4 מטר).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי ימני (מזרחי) מ- 3 מטר או 0 מטר ל- 2 מטר או 0 מטר וקביעת מרחק בין מבנים לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 4. קביעת זיקת הנאה לפי סעיף בחוק 62 א(א) סעיף קטן 19.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4
דרך מאושרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	136.6	13.19
מגורים ב'	899	86.81
סה"כ	1,035.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.55	13.19
מגורים ב'	899.07	86.81
סה"כ	1,035.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p data-bbox="1157 264 1273 293">שימושים</p> <p data-bbox="1189 315 1273 344">מגורים</p> <p data-bbox="183 360 1273 629">יחידות הארחה משפחתיות (צימרים) - יחידות האירוח ייבנו בהתאם להוראות תכנית ג/11908, ובכפוף למפורט להלן: יחידות האירוח ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש ויותר כתוספת לכמות יחידות הדיור המותרות בו. שטח כולל של יחידת הארחה לא יעלה על 40 מ"ר ומספר יחידות הארחה לא יעלה על ארבע יחידות לדונם; מתן היתר יותנה בפתרון גישה וחנייה מוסדר עפ"י תקן ובהתאם להנחיות הבינוי החלות במגרש.</p> <p data-bbox="183 689 1273 958">משרדים, שירותי ציבור קטנים שימושים לטובת הציבור כגון גן ילדים, פעוטון או משפחתון, מרפאה וכד' - ייבנו במסגרת סה"כ השטח המותר למגרש. בניית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב בקומת הקרקע שלו, ובגישה ישירה לדרך. תנאי להקמת שירותי ציבורי כאמור פרסום לפי סעי' 149 לחוק ועמידה בכל תנאיו, עמידה בתנאי המשרדים הממשלתיים הגופים הנוגעים בדבר, ובתנאי פתרון גישה וחנייה מותאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו.</p> <p data-bbox="183 974 1273 1144">תותר הקמת שפ"פ ע"י איחוד חלקי חצרות של מגרשים גובלים, לרווחת דיירי המגרשים; תנאי להקמת שפ"פ כאמור תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים השותפים בו, באישור הועדה המקומית. שטחים אלה ישמשו לגינון, מתקני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, תאורה, ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p data-bbox="183 1205 1273 1375">שטחי שירות - כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות: כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. לחילופין:</p> <p data-bbox="183 1391 1273 1570">- תותר הקמת מחסן במבנה נפרד, ששטחו לא יעלה על 10 מ"ר, אלא אם נאמר אחרת בהוראות המפורטת לכל יעוד. מחסן כאמור יכול שיבנה בקו בניין צדדי 0, לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.</p> <p data-bbox="183 1585 1273 1711">- תותר חנייה מקורה ששטחה לא יעלה 35 מ"ר, בקו בניין קדמי וצדדי 0: חנייה בקו בניין צדדי 0 לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ותותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש.</p> <p data-bbox="183 1771 1273 1897">מרתפים קומת מרתף תותר בנוסף למניין הקומות המותרות, ששטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p> <p data-bbox="183 1912 1273 2132">- ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש. עיקרי, מעל פני הקרקע או הרחוב הגובלים, לא יפחת מ- 1.20 מ', ויותקנו בהם חלונות לאור שימוש עיקרי במרתף במבנה חדש, מותר בתנאי שגובהן של תחתית תקרות חדרי מרתף לשימוש ואיוור נאות, כנדרש בתקנות לאותו שימוש.</p>

	מגורים ב'	4.1
	חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים.	
	הוראות	4.1.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה: חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים יותרו בקומת הקרקע בלבד, ובהיקף שלא יעלה על 25% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>לאורך צירי התיירות, שנקבעו בנספח הנופי-סביבתי- יותרו שימושים אלה בקומת הקרקע במלואה ולא יותר מ-50% מסך הזכויות המותרות במגרש, בתנאי עמידה בתנאי איכות סביבה ומניעת מטרדים לסביבה הקרובה.</p> <p>פתרון לאשפה, אצירתה ופינוייה- יוקצו בנפרד מהגישה למגורים וכפי שיאושרו בתכנית פיתוח אשר תוגש למגרש במלואו.</p> <p>לא יותרו שימושי מסחר ומלאכה במגרש אשר קיים בו מוסד ציבורי, אלא אם נבנו השלכותיו ואושר ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והגופים הרלוונטיים למבוקש.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <p>בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר. תכנית הבינוי תציג אפשרות מימוש מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש ושלבם עקרוניים למימושן במידה ואינן מבוקשות כולן בשלב היתר ראשון במגרש.</p> <p>ותור בנייה בקו בניין צדדי 0, בתנאי שהקיר, אשר בגבול המגרש, הינו קיר אטום ללא פתחים, ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבית.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוס גובה הקיר בגבול צד ימיני המזרחי יהיה בגובה 1.7 מטרים.</p>	
	<p>חניה</p> <p>ג</p> <p>משרדים, חנויות ובתי מלאכה קטנים יותרו בתנאי פתרונות גישה וחנייה על-פי התקן הקיים בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p>	
	<p>קווי בנין</p> <p>ד</p> <p>המרחק המינימלי בין מבנים בתא מס' 4 הוא 4 מטר.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>ה</p> <p>זיקת הנאה: זיקת בנאה תשרת רק את המגרשים הכלולים בתכנית, לא יותר בינוי בתחום זיקת ההנאה והיא תשמש למעבר להולכי רגל ולרכב מוטורי.</p>	
	דרך מאושרת	4.2
	שימושים	4.2.1
	<p>כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקוניו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה.</p>	
	הוראות	4.2.2
	דרכים	א

הוראות קווי בניין קו בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה בתשריט. בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע, קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.

הוראות בינוי ופיתוח

לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה ולמתקני תשתית כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.

חרף האמור בס"ק שלעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.

לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית מכורח הדבר.

הטיה, חסימה או ביטול דרך דרך קיימת, המיועדת לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר על-ידי הוועדה המקומית רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי מתקני תשתית קיימים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.

עבודות הטיה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך, לפחות 60 יום מראש, אל בעלי הזכויות בקרקע, העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.



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)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
												שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
3	3	3	2 (2)	1	4	14	5.5	2	60	125	17 (1)	108	350	4	מגורים ב'

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

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

הערה ברמת הטבלה:

* גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודות הנמוכה של היטל המבנה.

* בבניה בקו בנין 2מ' מצד המזרחי יבנה קיר בגבול בגובה 1.7 מטרים.

* גודל מגרש מזערי יהיה 350 או לפי הקיים ולא פחות מ-250

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל חניה מקורה.

(2) או 0, בתנאי שהקיר אשר בגבול המגרש בנוי קיר אטום ללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון מגרש המבקש ובתנאי ווידוא תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, ובהתאם להוראות המפורטות לכל יעוד ולמתחם בו הוא נמצא.</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>	<p>א. תנאים למניעת מפגעים רשאית הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, לקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים - בכל בקשה להיתר, אשר יש לה השלכות, בין היתר, על אחד או יותר מהנושאים הבאים: רעש ומניעתו, שפכים, ניקוז, פסולת מוצקה, פסולת בניין, זיהום מים קרקע ואויר, מיקרואקלים ואוורור, וכד'.</p> <p>ב. רעידות אדמהגוש חלב נמצאת באזור רגיש לרעידות אדמה, וממוקמת על קרקע המפתחת גלישות קרקע בקלות. בסמכותה של הועדה המקומית לחייב הכנת סקר לעמידות ברעידות אדמה ו/או למניעת גלישות קרקע כתנאי למתן היתר בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים המיועדים למתקנים הנדסיים. 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>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ'יקו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'יכבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'יכבלי חשמל מתח גבוה <p>בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p>

חשמל	6.4
<p>3 מישנאי 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>	<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לאישור תכנית מפורטת - תנאי לקבלת היתר בניה - הכללת חיבור המבוקש למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. חיבור למערכת הביוב בפועל יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי להיתר בתחום התכנית - תכנית פיתוח למגרש נשוא הבקשה, הכוללת ניקוז, התואמת הנחיות איכות הסביבה לבנייה משמרת מי נגר עילי כמפורט להלן ומאושרת ע"י מהנדס המועצה המקומית. התכנית תבחן בהתאם לתכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית, תוך הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המתחם אשר בו הבקשה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוחה שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p>

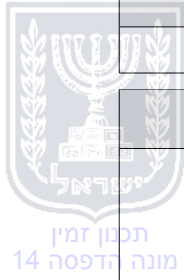


<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, למערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ג. דרכים וחניית בתכנון דרכים וחניית ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p align="right">אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, תותנה בהבטחת סידור לנכים ותנאי נגישות מחמירים, בשטחים פתוחים לכלל הציבור יותנה היתר בניה באבטחת סידור לנכים ותנאי נגישות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>סילוק פסולת עפר ובניה:</p> <p>א. נוהל סילוק עודפי עפר ופסולת עפר ובניה: לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנות והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכה כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפי הוצאות ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפיה יעשה מאמץ למחזור את פסולת הבניין שתיווצר, טרם פינויה לאתר מוסדר (את סילוק או אתר טיפול).</p> <p>3. בדיקת קיום אישור על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפי מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה היתר הבניה או הריסה למבנה גדול (כמפורט להלן) יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. מבנה גדול - כל אחד מאלה:</p> <p>בניה למגורים העולה על 250,1 מ"ר.</p> <p>בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה, בחישוב לפי נוסחה</p>	



	<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
	<p>נהוגה, על 250 טון. בהריסה, מבנה או מבנים ששטח הרצפה שלהם גדול מ- 500 מ"ר. ג. חציבה ומילוי הבקשה להיתר תכלול פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון יינקטו הצעדים הבאים: עודפי חציבה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי יעשה באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי יעשה באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאח התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף 1) (יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
	<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד, ככל שיידרש ויאושר בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. אישור שירות הכבאות על ביצוע הדרישות לשביעות רצונו יהיה תנאי לאכלוס המבנה.</p>	
	<p>תשתיות</p>	<p>6.11</p>
	<p>שטחי הפיתוח החדשים למגורים, המוצעים בתכנית זו, יפותחו בד בבד עם פיתוח תשתיות הביוב, הניקוז, המים ומערכת הדרכים. כבלים: מערכות כבלים ותקשורת חדשות יהיו תת-קרקעיות בלבד</p>	
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.12</p>
	<p>תנאי לביצוע התכנית: כל פיתוח בהתאם לתכנית זו ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות שטחי הציבור הבנויים והפתוחים הנדרשים כמענה לאוכלוסיית מתחם הפיתוח האמור ולפי העניין. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצות דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הנופים הרלוונטיים. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטיים. תנאי להיתר בניה: בניית קיר אטום בגבול המזרחי בגובה של 1.7 מ', אי בניית הקיר</p>	

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
כאמור יהווה סטייה ניכרת מתכנית.	
6.13 הפקעות לצרכי ציבור	6.13
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
6.14 הנחיות מיוחדות	6.14
פיתוח שטח במדרונות: בשטחים ששיפועם מעל 20% ובמגרשי קצה על מדרונות, ייוצבו המדרונות במסלעות או לחילופין בקירות תומכים מדורגים, שבהם גובה כל מדרגה לא יעלה על 0.3 מטר. בין שתי מדרגות ייכלל שטח נטיעה ברוחב 60 ס"מ נטו לפחות. הקירות והמסלעות ייכללו בתכנית הבקשה להיתר. אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
מיד עם אישורה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14