

הוראות התכנית

תכנית מס' 258-1093152

שינוי קווי בניין - 14112/77 - גוש חלב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מעלה נפתלי
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

מדובר בתכנית שמטרתה שינוי בקווי בניין בחלקה 77 בגוש 14112 בגוש חלב.
מדובר בחלקה בעלת מימדים צרים ולא ניתן לממש בה בנייה ללא צמצום בקווי בניין. רוב הבנייה בחלקות
גובלות לחלקה 77 גם כן בוצעה בקו בניין 2 מ' או פחות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי קווי בניין - 14112/77 - גוש חלב

מספר התכנית 258-1093152

1.2 שטח התכנית 1.970 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

241729 קואורדינאטה X

769693 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום מערב גוש חלב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גוש חלב - חלק מתחום הרשות: גוש חלב

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרום מערב גוש חלב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14112	מוסדר	חלק	77	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	תוכנית זו מחליפה תשריט והוראות של תכנית ג/16923 וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים לתכנית.	שינוי	ג/16923
24/07/2002		3416	5097	תוכנית זו כפופה לכל הוראות ג/11908 שלא מהווים סתירה להוראות התכנית	החלפה	ג/11908
05/02/2009		2295	5913	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/16653. הוראות תכנית ג/16653 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/16653



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רנין קאסם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רנין קאסם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 36 01/07/2022	רנין קאסם	01/07/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	חביב סאנדי (1)			גוש חלב			04-6567888		shemesh.ha zafon@gma il.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גוש חלב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	עורך ראשי	רנין קאסם	1270704	שמש הצפון - חברה בע"מ	נוף הגליל	(1)				shemesh.haza fon@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(2)		04-6987296	04-6990885	hdd.char@g mail.com

(1) כתובת: 4076, עופר סנטר, נוף הגליל.

(2) כתובת: גוש חלב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הקטנת קווי בניין צידיים 2 מ' במקום 3 מ' לקיר עם פתחים ו-0 מ' לקיר ללא פתחים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין צידיים מ- 3 מ' ל- 2 מ' או 0 מ' לפי סעיף 62א(א)4.



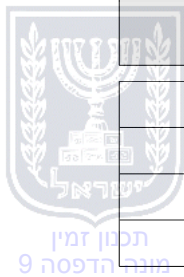
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	83.09	4.22
מגורים ב'	1,748.56	88.76
שטח ציבורי פתוח	138.39	7.03
סה"כ	1,970.04	100

מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	83.1	4.22
מגורים ב'	1,748.56	88.76
שטח ציבורי פתוח	138.4	7.03
סה"כ	1,970.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p> <p>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>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>ותור הקמת שפ"פ ע"י איחוד חלקי חצרות של מגרשים גובלים, לרווחת דיירי המגרשים; תנאי להקמת שפ"פ כאמור תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרשים השותפים בו, באישור הועדה המקומית. שטחים אלה ישמשו לגינון, מתקני משחקים לילדים ולנוער, פרגולות, תאורה, ספסלים ופינות ישיבה.</p> <p>שטחי שירות - כהגדרתם בחוק ובתקנות. שטחי שירות ניתן לבנות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כחלק מהמבנה העיקרי על כל קומותיו, כולל חנייה מקורה, אשר תשולב בקומת הקרקע של המבנה. לחילופין: - ותור 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 מ', תקרתו לא תעלה בגובהה על 2.4 מ' ויותנה בקיר אטום בגבול עם המגרש השכן בגובה של 1.8 מ' לפחות ובניקוז גג החנייה למגרש המבקש. - ותור 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>מרתפים: קומת מרתף ותור בנוסף למניין הקומות המותרות.</p> <p>-שטח המרתף ייחשב במניין זכויות הבנייה המותרות במגרש, עיקרי או שירות - בהתאם לשימוש הנעשה בו.</p> <p>-ניתן להשתמש במרתפים קיימים לכל אחד מהשימושים העיקריים המותרים במתחם, בתנאי עמידה בכל התקנות ובכל תנאי הבטיחות והגהות הנדרשים לאותו שימוש.</p> <p>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> <p>חנויות, בתי קפה ובתי מלאכה קטנים.</p>
4.1.2	הוראות



4.1	מגורים ב'
א	<p>איכות הסביבה</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>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר תוגש כחלק מהבקשה להיתר. תכנית הבינוי תציג אפשרות מימוש מלוא יחידות הדיור המותרות במגרש ושלבים עקרוניים למימושן במידה ואינן מבוקשות כולן בשלב היתר ראשון במגרש.</p> <p>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>גובה הקיר בגבול המערבי יהיה בגובה 1.7 מטרים.</p> <p>השלמת פיתוח המגרש, בהתאם לתכנית הפיתוח המאושרת, תהווה תנאי לאיכלוסו</p>
ג	<p>חניה</p> <p>משרדים, חנויות ובתי מלאכה קטנים יותרו בתנאי פתרונות גישה וחנייה על-פי התקן הקיים בעת הוצאת ההיתר, ובהתאם לשימוש המבוקש ולתקנים החלים עליו, בנוסף לחנייה הנדרשת למגורים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לפיתוח אזורי משחק, אזורי ישיבה, שבילים להולכי רגל, אזור כינוס, כיכרות, אלמנטים עיצוביים כגון: מזרקות/פסלים וכו', פרגלות ופביליונים, גינות, ריצוף וכן פתרונות תאורה וניקוז על פי תכנית שתאושר על ידי מהנדס הישוב.</p> <p>בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן - מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב, מיצלות וכיו"ב, במידת הצורך, ובכפוף לתנאים שלהלן, ותור הקמת מקלט ציבורי תת קרקעי לשימוש ציבורי רב תכליתי ו/או מתקני תשתיות הנדסיות כגון מים וביוב, תחנת טרנספורמציה וארונות תקשורת.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות פיתוח כלליות:</p> <p>פיתוח כל שטח פתוח יהיה עפ"י תכנית פתוח שטח למגרש במלואו, קני"מ 1:200 או 1:100 עם פרטים אופייניים 1:5, 1:20 כולל גינות ונטיעות וכולל פתרון תאורה וניקוז, מאושרת ע"י מהנדס הישוב והועדה המקומית כתנאי להיתר. כל שצ"פ, המיועד לשירות הציבור יעמוד בתנאי נגישות</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>מחמירים, לפחות בחלקו העיקרי.</p> <p>הוראות למקלטים:</p> <p>מקלטים בשטחי ציבור פתוחים יהיו תת קרקעיים בלבד. יותר שימוש רב תכליתי במקלטים לצורכי ציבור, פעילויות חברה וקהילה וכד'. הכל בכפוף לתאום עם הג"א ובהתאם להנחיותיהם. הקמתם תותר בתנאי אישור תכניות בינוי ופיתוח למגרש במלואו, אשר יוודאו השארת מרחב פתוח המאפשר קיום פעילות חוץ בהתאם לתפקודו המיועד של השצ"פ ובכל מקרה לא יעלה על 5% משטחו.</p> <p>הוראות למתקני תשתית, תחנות טרנספורמציה וארונות תקשורת במידה ונדרשת תחנת טרנספורמציה, תחליט הועדה המקומית על הקמתה כתחנה עילית או תת קרקעית, לאחר שבחנה את ההשלכות התכנוניות והעיצוביות של כל אחת מהאפשרויות. מיקום תחנה עילית ו/או ארונות תקשורת יופרד משטחי פעילות בשטחי גינון ויגודר, הכל בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם. לביצוע התחנה ילווה פיתוח נופי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת כאמור בס"ק א' לעיל. מתקני מים וביוב יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>חנייה</p> <p>תותר חנייה תת קרקעית ובתנאי שתקרת החנייה תפותח כשטח ציבורי פתוח, לרבות שטחים נטועים בעצי צל.</p> <p>תנאי להיתר לחנייה בחלק קטן מהשצ"פ כחנייה ציבורית לטובת מוסדות או מתקנים ציבוריים סמוכים בלבד. צרוף סקר אפשרויות חנייה במגרשי הציבור הסמוכים אשר יצדיק את נחיצותה, חנייה כאמור תשולב בעצי צל.</p>



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>כפי שנקבע בהגדרה של "דרך" בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 על תיקונו, למעט מסילות ברזל, ולרבות ריהוט רחוב ופסי ירק. כן יותרו מתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתיפקודה</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>דרכים</p> <p>הוראות קווי בניין קו בניין מדרכים מאספות יהיה 5 מ' ומשאר הדרכים 3 מ', אלא אם מצוין אחרת ברוזטה בתשריט. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע, קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים, בתוספת של עד 30% מקו הבניין הקיים, כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך.</p>

דרך מאושרת**4.3**

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.

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

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

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
3	3	2	2	1	4	14	5.5	2	60	125	17 (1)	108	350	2,1	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 מבנה ימדד מפני קרקע טבעית בנקודה הנמוכה של היטל המבנה.
- בבניה בקו בניין 2 מ' מצד המערבי יבנה קיר בגבול בגובה 1.7 מטרים.
- גודל מגרש מזערי יהיה 350 מ"ר או לפי הקיים ולא פחות מ- 250 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה.
- (2) או 0 מ' בתנאי שהקיר אשר בגבול המגרש בנוי קיר אטום ללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון מגרש המבקש ובתנאי ווידאוי תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבניה..
- (3) או 0 מ' בתנאי שהקיר אשר בגבול המגרש בנוי קיר אטום ללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לכיוון מגרש המבקש ובתנאי ווידאוי תנאי אור ואוויר בהתאם לתקנות בכל חלקי הבניה..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<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>
6.2	איכות הסביבה
	<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>
6.3	הפקעות ו/או רישום
	<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>
6.4	חשמל
	<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 או 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 ינתן 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 <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 או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

חשמל	6.4
<p>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>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>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 יתכלל 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 עבודות 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>6.5</p>
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	







6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>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>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, 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 וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p>	



6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
<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 והבנייה.</p>	

6.7 פסולת בניין	6.7
<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</p>	

	פסולת בניין	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p>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: בניה למגורים העולה על 250,1 מ"ר. בבניה אחרת, כל בניה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה, בחישוב לפי נוסחה 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 אינרטיבית. 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>	
	פיקוד העורף	6.8
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד, ככל שיידרש ויאושר בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	שרותי כבאות	6.9
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</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>	
	תשתיות	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</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>	
	תנאים למתן היתרי בניה	6.11
	<p>תנאי לביצוע התכנית: כל פיתוח בהתאם לתכנית זו ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית</p>	

6.11 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות שטחי הציבור הבנויים והפתוחים הנדרשים כמענה לאוכלוסיית מתחם הפיתוח האמור ולפי העניין.</p> <p>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.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, בהתאם למפורט בכל מתחם ומתחם, ובהתאם להנחיות הגופים הרלוונטיים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בניית קיר אטום בגבול המגרש המערבי בגובה 1.7 מ', אי בניית הקיר כאמור יהווה סטייה ניכרת מתכנית</p>	



6.12 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	

6.13 הנחיות מיוחדות	
<p>פיתוח שטח במדרונות:</p> <p>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.</p> <p>אופי הקירות יהיה אחיד בכל מבנן. היה ואין בנמצא תכנית פיתוח כוללת למתחם, היתר הבניה הראשון במתחם ייקבע את אופי הקירות התומכים מבחינת סוגי האבן, גודלה וסידורה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד בעת אישורה.

