

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1092840

מצפה נטופה - הגדלת מספר יחידות דיור



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה ניצול מיטבי ומושכל של משאב הקרקע, על ידי תכנון מחדש של מקבץ מגרשי מגורים מאושרים במצפה נטופה, תוך כדי הוספת הזכות לבנות 6 יחידות דיור מעבר ל- 14 היחידות המאושרות - כולל תוספת זכויות בניה והתאמת הוראות הבניה אחרות.
התכנית ערוכה במתכונת של תכנית שאישורה בסמכותה של ועדה מקומית לתכנון ובניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: מצפה נטופה - הגדלת מספר יחידות דיור

מספר התכנית 206-1092840

1.2 שטח התכנית 9.844 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

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 הגליל התחתון

236192 קואורדינאטה X

745261 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השכונה הדרום מערבית ביישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: מצפה נטופה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מספר בית	רחוב	ישוב
כניסה		מצפה נטופה

שכונה השכונה הדרום מערבית ביישוב.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17550	מוסדר	חלק		8-9, 21, 25, 28
17552	מוסדר	חלק		40, 42
17759	מוסדר	חלק		24, 46-47, 73, 94

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

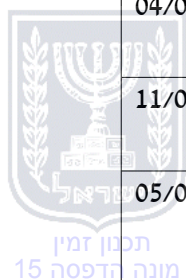
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
71, 21, 19, 17, 15, 13, 11, 9, 8, 6, 4, 1	ג/ 5298

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 4596	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4596 בתחומה בלבד.	3576	3033		04/08/1988
ג/ 5298	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5298 בתחומה בלבד.	3749			11/03/1990
206-0670406	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 206-0670406 בתחומה בלבד.	8840	5670		05/05/2020
ג/ 13618	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו - גודל מגרש מינימלי להקמת בריכת שחיה = 360 מ"ר במקום 600 מ"ר, וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13618 ממשיכות לחול.	5318	3547		01/08/2004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עצים בוגרים - טבלאות	16: 17 02/11/2022	פול גינסברג	25/10/2022	20		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	16: 18 02/11/2022	פול גינסברג	25/10/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	11: 50 20/07/2022	רודי ברגר	19/07/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה האזורית גליל תחתון	כדורי			04-6628210	04-6628212	adir@glt.or g.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		בנייה כפרית	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088296		JenineB@moch.gov. il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה		לאה (1)	04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
	סוקר עצים	פול גינסברג			סאסא		(2)		04-6988702	paulmginsber g@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה		(3)	04-6782595	04-6785643	mate@netofa m.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 7963.

(2) כתובת: ד.ג. מרום הגליל.

(3) כתובת: ד.ג. גליל תחתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

תכנון מחדש של מקבץ מגרשי מגורים מאושרים, תוך כדי הוספת הזכות לבנות 6 יחידות דיור - כולל תוספת זכויות בניה והתאמת הוראות הבניה אחרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע, לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- שינויים בהוראות בנינו ועיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- העברת שטחי בניה ממגרשים חד-משפחתיים לדו-משפחתיים לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ-14 ל-20 לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(17) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים לפי סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	229 - 216
דרך מאושרת	820

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	224
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	820
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	227, 225, 224, 222 - 219, 217, 216
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	229
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	820
מבנה להריסה	דרך מאושרת	228, 227, 223, 222, 219 - 216
מבנה להריסה	מגורים	820
מבנה להריסה	מגורים	229 - 216

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	7,591.03	77.11
דרך מאושרת	2,252.83	22.89
סה"כ	9,843.86	100

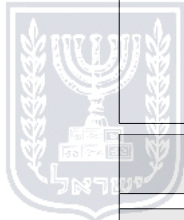
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,252.83	22.89
מגורים	7,591.03	77.11
סה"כ	9,843.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים. - מבני עזר אשר יכללו השימושים : חניה ו/או מחסן. - מרתף, מבנה יציאה לגג. - בריכת שחיה.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בנייה בקיר משותף.</p> <p>א. בתאי שטח מס' 216, 218, 220, 222, 224, 226 המיועדים למגורים דו-משפחתיים, שתי יחידות הדיור שבכל מגרש יהיו מחוברות פיזית על ידי קיר משותף וואו על ידי תקרה/רצפה. במקרה של קיר משותף, הוא יהיה אטום וללא פתחים והגג של כל יחידת דיור לא יתנקז לכיוון הגג/החצר של יחידת הדיור האחרת שבמגרש. הכניסה לכל יחידת דיור תהיה חיצונית, נפרדת ולא יהיה קשר פנימי בין יחידות הדיור.</p> <p>ב. בתאי שטח מס' 217, 219, 221, 223, 225, 227 המיועדים למגורים חד-משפחתיים יותר קיר משותף צידי עם השכן לכיוון כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע. הקיר המשותף יהיה אטום וללא פתחים והגג של כל יחידת דיור לא יתנקז לכיוון הגג/החצר של יחידת הדיור השכנה. במקרה של קיר משותף, נדרשת הסכמה בכתב של שני בעלי הזכויות במגרשים כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>ג. בתאי שטח מס' 228, 229 המיועדים למגורים חד-משפחתיים לא יותר קיר משותף צידי עם השכן.</p> <p>2. מבני עזר.</p> <p>א. תותר הקמת מבני עזר במרווחים הצידי וואו הקדמי של המגרש על פי המצויין בסעיף 5.</p> <p>ב. במקרה של בניית מבנה עזר במרווח הצידי, הקיר הפונה לגבול המגרש יהיה אטום וללא פתחים והגג יתנקז לכיוון החצר של המבקש.</p> <p>ג. במקרה של בניית מבנה עזר במרווח הקדמי, מיקומו יתחשב בתשתיות הנדסיות שבחזית המגרש.</p> <p>3. בריכת שחיה:</p> <p>א. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בלבד בשטח החצר.</p> <p>ב. במידה ובריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ג. במידה ובריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>ד. במידה ובריכת שחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ה. שפת הבריכה תרוצף ברצועה מחומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ו. גובהו של הקירווי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p>



מגורים	4.1
<p>ז. בריכה תגודר ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.</p> <p>ח. התקנת מקפצות אסורה.</p> <p>ט. בריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>דרכים - כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.</p>	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	(2) 2	40	400	(1) 56		34	310	660	218, 216, 222, 220, 226, 224	מגורים	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3) 8.5	(2) 1	40	200	(1) 28		17	155	360	219, 217, 223, 221, 227, 225, 229, 228	מגורים	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

א. במבנה עזר מותר קו בניין קדמי = 2 מ' וקו בניין צידי = 0 מ'.

ב. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

ג. הגבהים של המבנים יימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה. מפלס קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מרתף בלבד.

(2) בכל תא שטח.

(3) 7 מ' לגג שטוח.

(4) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניה והגימור על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ב. חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>																																				
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור בסעיף 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: <table border="1" data-bbox="191 1377 1260 1937"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז.כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח.כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט.כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י.ארון רשת</td> <td>-</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא.שנאי על עמוד</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		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-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'	ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-	ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-	ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'	ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל	י.ארון רשת	-	1 מ'	יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																				
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-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																																			
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																																			
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																																			
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																																			
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																																			
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																																			
ט.כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל																																			
י.ארון רשת	-	1 מ'																																			
יא.שנאי על עמוד	-	3 מ'																																			



<p>6.3 חשמל</p> <p>תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב. 2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ. 3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 4. עצים המסומנים לכריתה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 5. נטיעת עצים חדשים: א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטח אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים. 6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות: - תכונות עצים שיש לתעדף: א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים. - תכונות עצים שיש להימנע מהם: א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק. ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. ד. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות. 7.</p>	<p>6.5</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.5</p>
<p>שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעמור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. ב. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.7</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בנייה 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 הועדה 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 למתן היתר בנייה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.8</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>אופן ביצועה של התכנית. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים: א. לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד. ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p>	

<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.10</p>
<p>ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. ה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. ו. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. ז. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.12</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.</p>

