

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0880229

הסדרת דרך גישה למתחם 13 - קיבוץ כפר סאלד

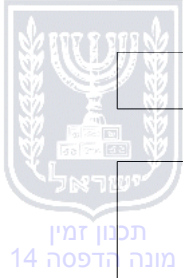
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

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

התכנית באה להסדיר גישה מתוך הקיבוץ ל- 10 מגרשים במתחם 13 בחלק הדרומי של קיבוץ כפר סאלד. מטרת הרחבת הדרך, ליצור חיבור בין המגרשים לבין אזור המגורים של הקיבוץ. הרחבת הדרך באה על חשבון שטח ציבורי פתוח שמפריד בין מתחם 2 ל-3 וחיבור דרך 16 עם דרך 23. התכנית גם מסדירה את גבולות חלק מהמגרשים שעולים על אזור הפארק והברכה הקיימת ע"י הצרחה בין יעוד מגורים ליעוד פארק, ומסדירה מיקום מתחם החנייה שקיים בשכונה.



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 שם התכנית
ומספר התכנית

הסדרת דרך גישה למתחם 13 - קיבוץ כפר סאלד

253-0880229

מספר התכנית

13,359 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****הגליל העליון****קואורדינאטה X**

261785

קואורדינאטה Y

788731

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה****נפה****1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13546	מוסדר	חלק		2, 4

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
253-0297085	2007, 2005
ג/18653	1000, 859, 859 - 850, 559, 504 - 503, 493

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
253-0297085	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0297085 ממשיכות לחול.	7655	3660	27/12/2017
ג/ 18653	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18653 ממשיכות לחול.	6390	3075	13/03/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראתב סבאג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ראתב סבאג		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	25/11/2020	מאלק סבאג	21: 45 25/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/07/2020	ראתב סבאג	08: 47 15/07/2020		לא

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ כפר סאלד	כפר סאלד	(1)		04-6907512	04-6907010	gavribd@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ כפר סאלד ד.נ גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קיבוץ כפר סאלד	כפר סאלד	(1)		04-6907512	04-6907010	gavribd@gmail.com

(1) כתובת: קיבוץ כפר סאלד ד.נ גליל עליון.

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
	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		077-8123334	072-2765147	ms@hermon-eng.com

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

(1) כתובת : אזור תעשיה צפוני ת.ד 5447.



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

הארכת כביש גישה למתחם 13, הצרחת שטחים ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים לפי סעיף 62א(א)1.

2. הרחבת דרך לפי סעיף 62א(א)2.

3. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)4.

4. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני 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 א'	859 - 850
שטח ציבורי פתוח	2009, 2007, 2005
פארק / גן ציבורי	559
דרך מאושרת	503
דרך מוצעת	504
שביל	519
חניון	1000, 595

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	2007

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,439	10.77
חניון	481	3.60
מגורים א'	5,061	37.89
פארק/גן ציבורי	4,252	31.83
שביל	157	1.18
שטח ציבורי פתוח	1,969	14.74
סה"כ	13,359	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,423.59	10.66
דרך מוצעת	503.05	3.77
חניון	480.47	3.60
מגורים א'	5,060.35	37.88
פארק / גן ציבורי	4,251.7	31.83
שביל	152.54	1.14
שטח ציבורי פתוח	1,487.78	11.14
סה"כ	13,359.47	100

4. יעודי קרקע ושימושים

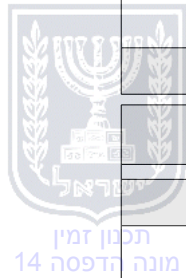
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר.</p> <p>2. משרד/סדנא/קליניקה לדיירי הבית, בהתאם לסעיף ב' לעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.</p> <p>2. מחסן: יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שרות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא.</p> <p>3. חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. בתחום המגרש יותר להקים מבנה חניה, אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז גג המבנה יהיה אלתחום הגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבה החניה עסג משופע לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה, אטליה, יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספי על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף למתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.</p> <p>גדרות:</p> <p>אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה- צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות לא יעלה על 70 ס"מ, תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים/או בי מגרשים לבין שטחי ציבור/כבישים/שבילים יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.</p> <p>4. מתקני אשפה:</p> <p>בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה. מחזור פסולת ופינוי גזם/ פסולת גינה, יהיה ע"י המעצה האזורית לאתר מאושר ובתנאי שיתקיימו במקום מתקני שטיפה וניקוז.</p> <p>5. מיכלי דלק וארובות:</p> <p>מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הביניים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>6. דודי שמש:</p> <p>בג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>7. מתקני חצר:</p> <p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:</p> <p>א. המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני,</p>



מגורים א'	4.1
<p>פסלים.</p> <p>ב. המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.</p> <p>ג. תותר הקמת פרגולה סמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה ע גובה המבנה.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ביחידת המגורים יותר להקים- משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים), ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). לא תתאפשר הקמת יחידה לתעסוקה ללא בניה בו זמנית של בית המגורים או שבית המגורים כבר קיים.</p> <p>השטח לא יעלה על 60 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.</p>	ב
<p>תשתיות</p> <p>היתר בניה למתקנים ותשתיות :</p> <p>1. בבקשה להיתר בניה לתשתיות יוגשו לאישור הוועדה המקומית טיפוסי גומחות למיכלי אשפה בהן ישולבו חיבורי המים וארונות חיבורי החשמל והתקשורת.</p> <p>2. מתן היתר בניה למגורים יותנה במתן היתרי בניה בתחום המיועד להרחבה הקהילתית בקבלת היתר לתשתיות לרבות כבישים , מדרכות, ביוב, ניקוז, אספקת מים, תאורת רחוב וכו'.</p>	ג
שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
<p>השטחים המיועדים לגינון, חורשות , מקלטים ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר קווי תשתית , הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.</p>	
הוראות	4.2.2
פארק / גן ציבורי	4.3
שימושים	4.3.1
<p>השטחים המיועדים לגינון , חורשה ושטחים פתוחים , לרווחת התושבים, ולדרכי מעבר ציבוריות:</p>	
הוראות	4.3.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות , שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי , בריכת נוי, מתקני משחק לילדים, מצפורים, אמפי בחיק הטבע, שולחנות פיקניק, גן פסלים, וכיוב', מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. השטח ללא בניה למעט המפורט להעיל.</p>	א

4.3	פארק / גן ציבורי
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה באישור תכנית בינוי כפי שנקבע בסעיף 6.1 בתכנית ג/18653.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב, נטיעות, תשתיות קוויות.
4.4.2	הוראות
א	תשתיות תשתיות 1. יותר להניח בתוואי הדרך קווי תשתית ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 2. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב, נטיעות, תשתיות קוויות.
4.5.2	הוראות
א	תשתיות תשתיות 1. יותר להניח בתוואי הדרך קווי תשתית ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 2. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים אזור זה ישמש מעבר ציבורי ואמצעי גישה ציבוריים אל מגרשי המגורים ואחרים. ישמרו בו

4.6	שביל
	זכויות המעבר לכלל הציבור, באזור זה תותר סלילה של שבילים להלכי רגל. במעברים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם אך למעט רכב חירום והצלה. רוחב המעבר לא יפחת מ- 2 מ' ותותר העברת קווי תשתית בתחומו.
4.6.2	הוראות
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל. בחניון בקרבת אזורי המגורים יסומנו חניות עם זיקה לשיוך ליח"ד מוגדרת.
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות אדריכלות לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית. תקן החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ב	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. יותר להניח בתחום החניון קווי תשתית באישור מהנדס המועצה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות									
מגורים א'	850 - 859	480	200	50		250 (1)	40	10 (2)	8.5	2	3	3	3	3
פארק / גן ציבורי	559	100	340	85		425	10		3.5	1	3	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	2005, 2007, 2009	100	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	3.5	1	(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת בהתאם לתכנית פיתוח תשתיות, או מפני הקרקע הטבעית אל הנקודה הגבוהה ביותר במבנה, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטחי בניה אלו ניתן לנצל עד 60 מ' לשימושים הנוספים שפורטו בסעיף 4.1 ובהתאם לתנאים הקבועים בסעיף הנ"ל..
- (2) 1 לכל מגרש.
- (3) לא תותר בניה בשצ"פ בגבול תכנית זו למעט המקלטים הקיימים, ערב אישור תכנית זו. שטחי הבניה המותרים בתכניות 253-0297085, ג/18653, ינוצלו בשצ"פ של מרכז הקיבוץ..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים עקרוניים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.
6.2	חניה
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ג. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר או לחילופין במגרש חניה ציבורי המוקצה ליחיד אלה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן: מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ' <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את</p>

6.3

חשמל

קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. לא ינתנו היתרי בניה לפני השלמות מערכת תשתית לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כינרת.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ובאישור של מנהלת הכנרת.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מסודר.

6.5

איחוד וחלוקה

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.

6.6

ניהול מי נגר

נגר עילי

הוראות מעודכנות לאזור א-1:

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד

6.6

ניהול מי נגר

ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

שמירה על עצים בוגרים

ועדה מקומית לא תיתן היתר הכרוך בהעברה או בכריתה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83ג לחוק אלא לאחר שהוצג לפניו רשיון לפי פקודת היערות. במידה ולא תינתן התייחסות פקיד היערות בתוך 30 ימים ממועד הפנייה אליו, תיתן הוועדה המקומית את היתר הבניה. מתן היתר הבניה אינו בא במקום רשיון לפי פקודת היערות.

6.8

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.9

סקר סייסמי

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סייסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.10

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.
תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.11

פיקוד העורף

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.

6.12

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה ע"י רשות הכבאות, עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

1. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
 2. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות בינוי כוללת שתציג דרכים, מים, ניקוז וחשמל באישור מהנדס הרשות המקומית.
 3. הוראות מעבר:
1. הוראות מעבר בדבר בינוי ו/או שימוש הסותרים תוכנית זו.
 2. שימוש קיים ומותר שהופך לשימוש שאינו מותר בעקבות תכנית זו.
 3. מבנה ו/או שימוש שהיה מותר והפך אסור לפי תכנית זו יהיה במעמד חורג וזאת על מנת לאפשר להתאים בהדרגה למצב כפי שאושר בתכנית זו לפי סעיפים 178-187 לחוק התכנון והבניה.



6.13	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>4. מתן היתר בניה חדשה/הרחבת מבנה קיים במתחם שטרם חולק למגרשים יאושר על בסיס תשריט החלוקה העקרוני.</p> <p>5. התווית וביצוע תשתיות חדשות תהייה לאורך עורקי התנועה ו/או שטחי ציבור ו/או בגבולות מגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.</p> <p>6. שטחי ציבור פתוחים, דרכים, חניות ושבילים ישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם תשריט החלוקה טרם אושר ו/או בוצע.</p> <p>7. לא יחסמו דרכי גישה למבנים קיימים, גם אם הדרך עוברת דרך מגרשים אשר שוייכו לחברים, כל עוד לא הוסדרה דרך גישה חלופית.</p>



6.14	תשתיות
	<p>תשתיות קימות, תחזוקתן:</p> <p>עד ביצוע תשתיות חדשות מחוץ למגרשי המגורים, תישמר לרשות האפשרות לטפל ולתקן במקרה של כשל, בתשתיות הציבוריות הנמצאות במגרש המגורים הפרטי.</p> <p>1. בעת תיקון ייעשה מאמץ להעתקת התשתית הציבורית מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>2. יוחזר המצב לקדמותו כולל התיקונים הנדרשים בפיתוח המגרש, זאת על חשבון הרשות המבצעת את התיקון.</p>



6.15	תשתיות
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קו 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 הרשות המקומית, ובהתאם להנחיות תחום כנרת.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה ורשות מקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יהיה אחראי, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית והקיבוץ.</p> <p>ה. אישור אגף המים במועצה האיזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>



חומרי חפירה ומילוי	6.16
<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>	
מבנים קיימים	6.17
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאית הועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 41, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.</p>	
היטל השבחה	6.18
<p>א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.19 הפקעות לצרכי ציבור	
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 על פי סעיף 26 לחוק התכנון.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה שמספרה ג/18653 ועל כן כפופה לשלבים שבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14