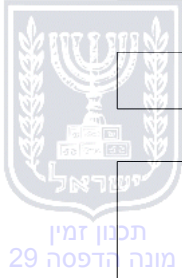


הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0601211

ג/24665 מתחם תיירות "מעלה חוני"



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא פיתוח מתחם תיירות ונופש בשטח המועצה חצור הגלילית, בו ישווקו שני מתחמי תיירות. מהלך זה הנו מימוש של תכנית האב לפיתוח התיירות שהוכנה על ידי המועצה המקומית ומשרד התיירות. עדכון הפרוגרמה התיירותית למתחם בוצע בליווי משרד התיירות ורמ"י. שטח התוכנית הוא כ-37 דונם הממוקמים בסמוך למתחם חוני המעגל ובסמוך לשכונת נווה חן המתוכננת. איתור השטח הוא על בסיס תכנית המתאר לחצור הגלילית אשר אושרה בשנת 2014. האזור מתאפיין בטופוגרפיה הררית ובנוף מיוער, ומטרתה העיקרית של תוכנית זו היא הקמת מתחמי תיירות אטרקטיביים ועממיים, תוך מיצוי האיכויות הנופיות והפיזיות של האתר. לתוכנית מתלווה נספח בינוי ונוף להמחשת תפיסת התכנון המוצעת ליזמי התיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג/24665 מתחם תיירות "מעלה חוני"

ומספר התכנית

מספר התכנית 259-0601211

36.244 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אצבע הגליל
קואורדינאטה X	250715
קואורדינאטה Y	765272

1.5.2 תיאור מקום

שטח מיוער על מדרון מערבית לגבול הבנייה בישוב חצור הגלילית וסמוך לשכונת נווה חן המתוכננת. השטח נחצה על ידי דרך המגיעה מאתר חוני המעגל לכיוון הישוב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות: חצור הגלילית

נפה צפת

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
13838	מוסדר	חלק		18, 54-55
13888	מוסדר	חלק		126, 131-133
13889	מוסדר	חלק	125	120-124
13893	מוסדר	חלק		67, 85

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	בשטח התכנית חל תחום מגבלות הנובע מקרבה לנחל מחניים.	כפיפות	תמא/ 1
23/10/2006	304	5590	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 14554 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 14554
02/12/2014	1470	6929	תכנית זו מחליפה קביעותיה של תכנית ג/ 18771 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 18771
15/11/2016	691	7378	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19515 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 19515



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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				שמואל גרואג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שמואל גרואג		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		35	01/01/2019	רון לשם	14: 38 17/01/2019	חוות דעת סביבתית	לא
ביוב	מנחה		13	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 46 23/09/2020	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		19	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 47 23/09/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		34	01/09/2020	אילן בן יוסף	15: 53 23/09/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		7	03/03/2019	גונן קשת	12: 07 20/03/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	25/10/2020	שמואל גרואג	19: 04 25/10/2020	גליון 1/2	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	25/10/2020	שמואל גרואג	19: 06 25/10/2020	גליון 2/2	לא
מים	מנחה	1: 1250	3	01/05/2019	ענבל אברהם	14: 15 13/05/2019	תשריט מים וביוב גליון 3/3	לא
מים	מנחה	1: 1250	3	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 41 23/09/2020	תשריט מים וביוב גליון 1/3	לא
מים	מנחה	1: 1250	3	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 42 23/09/2020	תשריט מים וביוב גליון 2/3	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 43 23/09/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	25/10/2020	יורם שחם	19: 00 25/10/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	21	08/09/2020	גונן קשת	11: 38 23/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/10/2020	כנרת דביר	16: 52 22/10/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	25/10/2020	שמואל גרואג	19: 47 25/10/2020		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
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	03-9533333	02-5456136	a- tzafon@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, נצרת עילית.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמואל גרואג	24623	גרואג הראל אדריכלים	תל אביב- יפו	הס משה (1)	1	03-6023393		office@groag harel.com
יועץ מים וביוב	יועץ	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
חשמל ותקשורת	יועץ	ענאן בטחיש	6396	ענאן בטחיש מהנדס חשמל בע"מ	נצרת	(3)		04-6461563	04-6452750	anan@bathis h.info

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ייעוץ ותכנון תיירות רעיוני וכלכלי	יועץ	אילן בן יוסף			נס ציונה	(4)		08-9405775	08-9406993	inbaleng@g mail.com
	יועץ תחבורה	כנרת דביר		רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	(5)	1	03-6344411	03-6341313	office@rame ng.net
	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	(6)	34	02-6427684		shl@shl.co.il
	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד שירותי מדידה	אום אל- פחם	(7)		04-6310021		moded1000@ walla.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	גונן קשת		קשת תכנון נוף	קרית טבעון	זרעאל	2	04-9833840		keshetnof@0 12.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם שחם	39937	אדריכל נוף יורם שחם	ירושלים	הסחלב (8)	7	02-6438001		y- shaham@zah av.net.il

- (1) כתובת: משה הס 1, תל אביב.
- (2) כתובת: מסד ד. נ. גליל תחתון.
- (3) כתובת: פאולוס השישי, 67.
- (4) כתובת: נורדאו 40.
- (5) כתובת: המלאכה 1.
- (6) כתובת: הנטקה 34, ירושלים.
- (7) כתובת: אום אל-פחם.
- (8) כתובת: הסחלב 7, ירושלים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

תכנית לשני מתחמי תיירות ונופש בסמוך למתחם חוני המעגל בשטח המועצה המקומית חצור הגלילית/

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטחים לאכסון מלונאי, שצ"פים ושפ"פים.
- ב. שינוי ייעודי קרקע מאושרים לייעודים המוצעים בתוכנית.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה.
- ג. ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ד. קביעת התכליות המותרות לייעודי הקרקע.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	7
מלונאות (אכסון מלונאי)	1A, 2
שטח ציבורי פתוח	3
שטח פרטי פתוח	1B
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	6, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	4
גבול מגבלות בניה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	1B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	3
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	5
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A, 2
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	7
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	5
מגרש המחולק לתאי שטח	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	1B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	5
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	1B
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	3

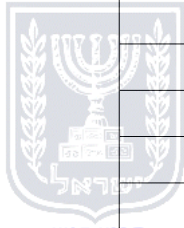
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,136.56	19.69
מבני ציבור	4,816.77	13.29
מגורים ב'	451.84	1.25
מתקנים הנדסיים	1,575.8	4.35
שטח ציבורי פתוח	2,056.64	5.67
תיירות/ מלונאות	20,206.8	55.75
סה"כ	36,244.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,660.7	7.34

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.62	3,122.94	דרך מוצעת
66.54	24,117.59	מלונאות (אכסון מלונאי)
2.33	843.64	מתקנים הנדסיים
8.43	3,055.89	שטח פרטי פתוח
6.74	2,443.65	שטח ציבורי פתוח
100	36,244.41	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. בכל מגרש תותר הקמת אכסון מלונאי, בהתאם לתקנים הפיזיים וסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות ובאישורו.</p> <p>ב. תא שטח מספר 2 מיועד להקמת אכסנייה.</p> <p>ג. יותרו שטחים ציבוריים ושטחי שירות, הדרושים להפעלת אכסון מלונאי.</p> <p>ד. יותרו נטיעות, ריהוט גן, תאורה, שבילים, אלמנטי הצללה, מתקני משחק וספורט נופש פעיל, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, והכל בהתאם להנחיות נספחי הבינוי, הנוף וכן נספחי המים, ביוב וניקוז המצורפים לתקנון זה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה הוא הכנת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 בהתאם למפורט בסעיפים 6.1 ו-6.2.</p> <p>2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד בהתאם לתמ"א 1/12.</p> <p>3. מפלס הכניסה הקובעת יקבע סופית על בסיס תוכנית הבינוי.</p> <p>4. תותר תוספת גובה עבור מעקה מעל לגובה המבנה כפי שמצויין בטבלת הזכויות, עבור אלמנטים כגון: מתקני הצללה קבועים, מתקני שירות ותחזוקה, מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש, מזגנים וכיוצ"ב. כל הנ"ל יותקנו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה וגובהם לא יעלה על המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>5. יותרו רהוט גן קבוע או פריק, גינון ותשתית גג ירוק.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה במגרש תהיה ע"פ התקן ובהתאם לקיבולת הנדרשת לפי סוג המבנה המלונאי.</p> <p>2. מימוש של חניית אוטובוסים תהיה בחניון קרוב באתר חוני המעגל.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>נטיעות לייעור ו/או גינון, מצללות (פרגולות) כהגדרתן בחוק התכנון והבנייה, ריהוט גן, מתקני משחק וספורט נופש פעיל, וחניות. תשתיות חשמל, תקשורת, מים וניקוז יתאפשרו בתת קרקע בלבד.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. פיתוח מגרשי השצ"פ יתבצע במסגרת תוכנית אחת, תכנית פיתוח כוללת בקני"מ 1:250 בה יפורט הפיתוח הנופי בשטחים מחוץ למתחמי התיירות על פי אופי הייעור הקיים ועל פי הוראות נספח הבינוי והנוף המנחה. לא יותר פיתוח השצ"פ עד להכנת תוכנית למגרשים בשלמותם, אשר הוכנה על ידי אדריכל נוף ושתאושר על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ב. הכנת תוכנית פיתוח שטח לשצ"פים תהווה תנאי להיתר בנייה במגרשים 2 ו- A1.</p>

4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>ג. במגרש 3 תותר חפירה והטמנה של מערכות ניקוז ומים, אשר יתוכננו ויאושרו במסגרת תוכנית הפיתוח הכוללת של שטחי השצ"פ וכחלק מן התוכנית האזורית לניקוז של חצור הגלילית.</p>
4.3	<p>מתקנים הנדסיים</p>
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מתקן הנדסי קיים המשמש כמאגר מים. ב. התקנת חדר שנאים ו/או מיתוג. ג. נטיעות וגינון.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תוכנית מאושרת לפיתוח שטח המתקן ההנדסי תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר לאכסון המלונאי בתא שטח 2. ב. תכנית הפיתוח תכלול נטיעות, גינון ועיצוב ארכיטקטוני, בזיקה לתוכנית פיתוח השצ"פ הסמוך ותוכניות המבנים המלונאיים. ג. כחלק מפיתוח רחבת הכניסה תבוצע ע"י היזמים של תא שטח 2 גדר מתכת ושער מתכת למתקן ההנדסי. ד. תתאפשר הסרת הגדר הקיימת והנגשת שטח המתקן, ובתנאי כי יעמוד בהגדרות הבטיחות כפי שמופיעות בחוק התכנון והבנייה. ה. תחוייב אפשרות גישה ממונעת לשטח המתקן מכיוון הכביש ההיקפי, כפי שמופיעה בנספחי התנועה והבינוי המצורפים לתוכנית זו. ו. תותר העברת קווי תשתית למתקן גם בתחומי שימושים אחרים וכן סלילת דרכי נגישות מינימליות שאינן פוגמות בשימושים אחרים. ז. במידת הצורך תותר בשטח המתקן ההנדסי הקמת מבנה אחד לשנאים גם לצרכי האכסון המלונאי בהתאם לסעיף 6.11 בהוראות נוספות. בניית מבנה השנאים למתחם התיירות תהיה כך שהגישה למבנה תתאפשר באופן ישיר מחצרות מתחם התיירות וללא צורך בכניסה לחצר בריכת מי השתיה.</p>
4.4	<p>דרך מוצעת</p>
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני רחוב ותאורת רחוב. ב. מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, ביוב וכיוצ"ב). ג. סככות צל, תחנות אוטובוס, תחנות הסעה.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. לא תבוטל הדרך המיועדת לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה (להלן "דרך מוצעת"), להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תוכנית הדרך המוצעת תתבצע בהתאם להנחיות נספח התנועה המצורף לתקנון זה ובתאום עם תוכניות תקפות סמוכות. ג. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל. ד. פיתוח השטח של הדרך המוצעת יבוצע בהתאם להנחיות נספח הבינוי והנוף, בתוכנית שתלווה</p>

4.4	דרך מוצעת
	ע"י אדריכל נוף ותאוסר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	ישמש כשטח לנטיעות לייעור וחיזוק הצמחייה הקיימת.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. שטח השפ"פ המוגדר בתא שטח 1B ישווק ביחד עם תא השטח הסמוך 1A כמגרש אחד.</p> <p>2. פיתוח שטח השפ"פ יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח למגרש ומהיתר הבנייה במגרש.</p> <p>3. פיתוח השפ"פ יעשה באופי הייעור הקיים, ובהתאם להנחיות נספח הבינוי והנספח הנופי המצורף לתקנון זה.</p> <p>4. יותרו התקנתם של מתקני כושר.</p>
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	תשמש לכבישים, חניות, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון וקווי תשתית.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p> <p>ב. התכנון המפורט יתוכנן ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 4	(2) 16	(1) 150	30	120	50		10	60	12648.7	1A	מלונאות (אכסון מלונאי)
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 4	(5) 16	(1) 100	30	105	40		10	55	11468.89	2	מלונאות (אכסון מלונאי)
						(6) 9		25	50				50	843.64	7	מתקנים הנדסיים

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 המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מספר מקסימלי של יחידות אירוח.
- (2) - מפלס כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הדרך. - תותר תוספת מעקה עד 1.5 מ' מעל גובה המבנה. - תותר תוספת עבור מתקנים טכניים, הצללות וכל המפורט בסעיף 4.1.2 עד גובה 3 מ' מעל גובה המבנה..
- (3) יתאפשרו עד 3 קומות ביחס לקו קרקע טבעית..
- (4) ע"פ התשריט.
- (5) בהתאם להערות גובה מבנה לתא שטח 1A.
- (6) לפי גובה מבנה קיים.

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>תכנית עיצוב אדריכלי:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור בוועדה המקומית של תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: גובה המבנה, מספר הקומות מעל הקרקע ומתחתיה, מפלס הכניסה הקובעת, מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. תכנית העיצוב האדריכלי גם תכלול, במידה ויידרש, את שלביות ביצוע המבנה.</p> <p>2. חלק בלתי נפרד מתוכנית העיצוב האדריכלי יהיה תכנית פיתוח עיצוב נופי, כפי שמופיעה בסעיף 6.2.</p> <p>3. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את תוכנית העיצוב האדריכלי ואת תכנית פיתוח השטח שיוגשו ויאושרו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>4. חומרי גמר: בהיתר הבנייה יפורטו החומרים והציפויים של חזיתות וגגות המבנים וכן חומרי בניה אחרים בשטחים המשותפים שבתוך המבנים יהיו מחומרים עמידים ובעלי קיים גבוה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>5. בהיתר הבנייה יפורטו מתקנים חיצוניים כגון מזגנים, דודי שמש, ארובות חיצוניות, אנטנות, צלחות לוויין, מתקנים לתליית כביסה, מיכלי דלק, להסקה, וכדומה יוסתרו באמצעות מסתורים מתאימים או ישולבו באופן אדריכלי בחזיתות המבנה.</p> <p>6. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, מיזוג אוויר וכו' על קירות המבנים.</p> <p>7. גגות:</p> <p>7.1. הגגות יטופלו ויעוצבו כחזית חמישית.</p> <p>7.2. הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות, חצץ או ריצוף.</p> <p>7.3. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>7.4. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>7.5. במידה ויוצבו מערכות על הגג יש להתקינן במסתור.</p>
6.2	פיתוח סביבתי
	<p>תכנית עיצוב נופי:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית עיצוב נופי נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. בתאי השטח המיועדים לאכסון מלונאי, תהווה תכנית פיתוח השטח חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי המוצעת.</p> <p>3. תכנית הפיתוח למגרשים תהיה בקני"מ של לפחות 1: 250 ותכלול: העמדת המבנים במגרש, מפלסי המגרש ביחס לדרכים וביחס למגרשים אחרים, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ צורך. פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, מיסעות, העצים הבוגרים לשימור/העתקה/עקירה לרבות סימון רדיוס סביב עצים לשימור, ככל שידרש, שהינו הטווח המזערי בו אין לבצע כל עבודות חפירה, הנחת צנרת, תשתיות, פיתוח, בניה וכד'. שבילים, ריצופים, קירות תומכים במגרש, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומחזור, פירוט חומרי גמר, גינון ונטיעות.</p> <p>4. בכל תוכנית פיתוח שטח יושם דגש על נטיעות המשתלבות במרקם הנופי הקיים. אופי הצמחיה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים ואת היכולת לתחזקם.</p> <p>5. הקירות התומכים את הכבישים יהיו בתוך וע"י שטחי המגרשים, כולל ראש הקיר והיסוד, ולא בתחום הדרך.</p>



6.2	פיתוח סביבתי
	<p>6. חזיתות קירות תמך בתוך חצרות או הפונים לשטחים גובלים בין אם אלה מגרשי בנייה או שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים, יבנו או יצופו באבן מקומית ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.</p> <p>7. הפרשי מפלסים יקבלו מענה בתחום הבנוי תוך צמצום הפרשי גובה בגבולות המתחם. התכנית תציג את אופן השתלבות הבינוי והפיתוח בשולי המתחם תוך פרוט פתרונות התמך, המנעות מקירות שגובהם מעל 3 מ' ובשילוב גינון ונטיעות. קירות תומכים יהיו עד גובה 3 מ' ועד 3 קירות ברצף.</p> <p>8. יש להתייחס אל אזורי הגינון הסמוכים לכל חזיתות המבנים כאל אזורים פוטנציאליים לקירור פסיבי. יש לטעת עצים לצורך הצללה ולמניעת קרינה ישירה, במיוחד בחזיתות דרומיות.</p> <p>9. התכנון הנופי יתחשב בעצים לשימור וישלב אותם ככל הניתן בשטחי הגינון בשילוב עם נטיעות חדשות.</p> <p>10. באתר מחשוףי סלע רבים בעיקר בחלקו הצפוני שראוי לשמרם במסגרת תכנון השטחים הפתוחים. בתכנון הנופי יסומנו מחשוףי סלע לשימור וישולבו בפיתוח.</p> <p>גדרות:</p> <p>11. גדר היקפית למתקן האכסון המלונאי בתאי שטח 2 ו-1A תבוצע בהתאם לפרט פיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>12. לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'.</p> <p>13. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מטרים. מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.</p> <p>14. ברחוב משופע ניתן לבנות גדר במקטעים שווי אורך. גובה הגדר יימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע בהתאמה.</p> <p>15. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מטרים וקטן מ-1.5 מטרים, הגדר תהיה קלה ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים.</p> <p>16. כאשר הפרש המפלס גדול מ-1.5 מטרים, תהיה הגדר מדורגת אל פנים המגרש (ראו נספח סביבה ונוף לתכנית זו). מרווח הדירוג לא יפחת מ-0.6 מטרים נטו וישמש לגינון. הגדר המדורגת תשולב בהיבט העיצובי עם הגדרות הסמוכות לה, כפי שיוצג בבקשה להיתר.</p> <p>פיתוח:</p> <p>16. שטח השצ"פ בתא שטח 3 יפותח על ידי הרשות המקומית במקביל לקידום היתר הבניה הראשון שיוגש עבור אחד ממתחמי התיירות.</p> <p>17. פיתוח שטח המתקן ההנדסי יבוצע בתיאום עם תוכניות פיתוח השצ"פ והאכסון המלונאי הקרוב.</p> <p>18. לא יותקנו צינורות תשתית גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>19. חלה חובה לשקם כל שטח שנפגע ולהחזירו למצב הקודם לרבות עבודות עפר, בינוי, פינוי פסולת, עבושות שזרוע, שתילה, השקייה לפי הצורך, הכל לשביעות רצון הרשות המקומית.</p>
6.3	עתיקות
	<p>סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטי מפורטים להלן) 54203/0 "נחל מחניים [3]" י"פ : 7967 עמ" 927 מיום : 24/10/2018 ; 6216/0 "נחל מחניים" י"פ : 4539 עמ" 4149 מיום : 03/07/1997 ; 7043/0 "נקודת טריאנגולציה V-870" י"פ : 4539 עמ" 4156 מיום : 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p>



תכנון זמין
הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.3

עתיקות

סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקנות החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

2. מקומות חניה לאוטובוסים המשרתים את מגרשים 1A ו-2 יהיו בתחום אתר חוני המעגל, עפ"י נספח תנועה וחניה לתכנית ג/19515, ובהתאם לדרישות התקן על פי נספח התנועה המצורף לתכנית זו.

6.5

איכות הסביבה

שטחים פתוחים :

1. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך ניצול משמר של משאבים סביבתיים מקומיים ובכלל זה מקווי מים ונגר עילי, אבני לקט, צמחייה ודרכי מעבר.

2. תכנון ופיתוח של השטחים הפתוחים יכללו אפשרויות לשימוש בהם כקולטי נגר עילי מסביבתם. לשם כך יש לתכנן את שטחי הגינון באופן שהם מונמכים מסביבתם ובהם באמצעים ממתני זרימה ומשהים, כולל טרסות על מנת להשהות זרימות מקומיות ולצמצם סחיפת קרקע.

3. תכנית הגינון תאושר ע"י הועדה המקומית.

4. בעת עבודות הפיתוח יש לשמר אדמת חישוף משטחים טבעיים לשימוש בגינון המתחם לאחר השלמת הפיתוח. שטח לחישוף ועומק הקרקע ייקבעו על פי הנחיית הרשות הסביבתית המוסמכת.

5. מניעת זיהום אור : תאורת גבול תופנה אל תוך המתחם תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעוצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעוצמה רבה.

איכות אוויר :

6. מטבח האכסון המלונאי יחויב בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שייפלטו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג הבניין.

7. מערכות אוורור : אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.

8. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול היחידה הסביבתית המוסמכת לנקיטת האמצעים הדרושים לשמירת על איכות אוויר ראויה בשטח התכנית, אוורור חניונים וחדרי אשפה, מניעת מפגעי ריחות ממתקני מזון והסעדה.

6.5

איכות הסביבה

פסולת:

9. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים על פי הנחיות היחידה הסביבתית ברשות המקומית ובאישורה.
10. פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה. בתכנון המפורט תובטח תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחום התכנית, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב המבנים, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.
11. בשטחים פתוחים במתחם יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה.

ניקוז ושפכים:

12. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי חוק תאגדי מים וביוב - כללי תאגדי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקונו, וברמה שלא תפגע בצנרת הביוב העירונית ובמתקני הביוב.
13. תותר יצירת שפכים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בדרישות אלה, ובתנאי שיהיו בתחום המגרש.
14. במוצאי הנקזים לנחל ולאפיקיו יותקנו מערכות לשאיבת מי קיץ, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב. תנאי להיתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום נגר עילי הינו קיום מערכת במוצא הנקז המשרת אותו.
15. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים ובמערכת הטיפול בתשטיפים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז במקרי תקלה במערכת הראשית.
16. לא יתאפשר ניקוז של הנגר שמקורו באזור המלון דרך שכונות מגורים. לא תתאפשר הזרמה של נגר בעל פוטנציאל לזיהום למערכת הניקוז הרגילה של השכונה ולמובלים.

בררכת שחייה:

17. כתוצאה מהתפעול השוטף של הבריכה ושימוש בחומרים מסוכנים יש לפעול עפ"י ההנחיות המפורטות בחוק התכנון והבנייה.
18. איורור האזור בו מתוכננת הבריכה ייעשה בהתאם לסעיף 21.1.2.15 בחוק התכנון והבנייה.
19. איורור חדר המכונות ייעשה בהתאם לסעיף 21.1.2.17 בחוק התכנון והבנייה.
20. איורור ארון החומ"ס ייעשה בהתאם לסעיף 21.1.2.18 בחוק התכנון והבנייה.
21. תנאי להיתר בנייה/הפעלת הבריכה יהיה תאום מול היחידה הסביבתית המוסמכת בנושא אחסנת חומ"ס ואופן פריקתו וטעינתו.

6.6

איכות הסביבה

בנייה ירוקה:

1. בקשות להיתר בנייה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצ"ב, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס הוועדה, בהתאם להנחיות ומדיניות המועצה התקפות

איכות הסביבה	6.6
<p>לאותה עת.</p> <p>3. תכנון גגות המבנים יתבצע תוך התייחסות לתפקודם כחזית חמישית. לפחות 50% משטח הגג יתפקד כאזור שהייה נגיש למשתמשי המבנה, לפחות 20% משטח הגג יגונן, ומערכות המבנה ישולבו בתכנון האדריכלי תוך הבאה בחשבון של נצפותם.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>חומרים מסוכנים:</p> <p>24. יותר שימוש ואיכסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, תוך עמידה בכלל תנאי חוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה בדבר מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (מרץ 2014) על עדכוניו, או מסמך מעודכן לעניין זה, ובתנאי שמרחקי ההפרדה כהגדרתם בחוזר זה אינם חורגים מתחום המגרש.</p> <p>25. גנרטור ומיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. רעש:</p> <p>26. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש (אולם כינוס) לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות. לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.</p> <p>27. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.</p> <p>28. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן. פריקה וטעינה:</p> <p>29. שעות הפריקה והטעינה בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד</p> <p>30. אזורי הפריקה והטעינה של המבנה יתוכננו באזור מקורה או המוסתר על ידי מבנה המרכזי, ללא קו ראייה ישיר מבתי המגורים.</p> <p>31. אי הפעלת מנועי אוטובוסים בזמן העצירה, שלט האוסר הפעלת מנועי אוטובוסים יוצב במגרש. קרינה:</p> <p>32. המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ופעולות הבנייה:</p> <p>33. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>א. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.</p> <p>ב. כל שטחי ההתארגנות ימוקמו אך ורק בתוך הקו הכחול של התכנית. לא יותר שימוש בשטחים הפתוחים הסובבים את שטח התכנית לפריקת ציוד או שפיכת עודפי עפר, פסולת בניין או לצורך אספקת אדמה, מלוי וצמחייה מקומית למתחמים שבתוך שטח התכניתית כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. אתרי ההתארגנות ועבודות עפר לא יוקמו בטווח של 100 מ' מערוצי נחלים.</p> <p>ד. בעת עבודות עפר יותקנו גדרות ותעלות ניקוז למניעת גלישות ותשטיפים אל ערוצי הנחלים ואל שטחים פתוחים בסביבת התכנית. מתחמי העבודות יסומנו, ותימנע הפרה של קרקע מחוץ לגבולות המתחם.</p>	

איכות הסביבה	6.7
<p>ה. מתחמי הבינוי יגודרו עד גמר העבודות ומקורות פסולת יאוחסנו במתקנים חסיני נבירה.</p> <p>רעש ורעידות :</p> <p>תנאי היוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות חפירה וחציבה) הוא הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש והרעידות וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש והרעידות בעת העבודות. נספח הביצוע יוגש לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>מניעת מטרדי אבק בשלבי הקמה :</p> <p>34. כדי למנוע מטרדי אבק ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות :</p> <p>ו. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ז. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועפ"י הצורך.</p> <p>ח. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.</p> <p>ט. משאיות היוצאות מאתרי בניה ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.</p> <p>י. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>נגישות ותפקוד הרחוב :</p> <p>יא. בכל עת תשמר גישה פנויה למדרכות וישמרו מעברים להולכי הרגל בסביבת אתר העבודות. תאורת הרחוב תוגבר בקטע שבו גדר אתר העבודה סמוכה למדרכה בה עוברים הולכי רגל.</p> <p>יב. יבוצע טיטוא/שטיפה של הרחובות ברדיוס של 50 מ' סביב אתר העבודות, על בסיס יומי.</p>	



הפקעות ו/או רישום	6.8
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.	

חשמל	6.9
<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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. במידה שהמבנים המלונאיים יוזנו באמצעות חיבור מתח גבוה לרשת החשמל המקומית, אזי חדרי החשמל של המתקן ישלובו בתכנון המפורט של הבינוי.</p> <p>ג. באם תידרש הקמת תחנות שנאה חדשות, יותקנו במבנה שיוקם לשם כך בשטח המתקן ההנדסי. גודל המבנה לשנאי אחד יהיה 4.50X4.50 מ' ולשני שנאים 4.50X6.50 מ'.</p> <p>ג. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים בשטח המתקן ההנדסי, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ד. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	

6.9

חשמל

ה. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים-
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני; 2.25 מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני; 1.75 מציר הקו

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו (שטח בנוי): 5.00 מ' מהתיל הקיצוני; 6.50 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו (שטח פתוח): - מ' מהתיל הקיצוני; 8.50 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (שטח בנוי): 9.50 מ' מהתיל הקיצוני; 13.00 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (שטח פתוח): - מ' מהתיל הקיצוני; 20.00 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: - מהתיל הקיצוני; 35.00 מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני

כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני

כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל

ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני

שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ו. 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לפירה, 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית



- ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת חיבור המבנים למערכת ביוב ציבורית קיימת עם פתרון קצה. מערכת הביוב במגרש תסומן בתכנית הפיתוח ותהייה חלק מהיתר הבנייה.
 3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית באישור מהנדס הועדה המקומית, תאגיד המים והביוב ותחום כנרת-רשות המים.
 4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 5. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי כללי תאגידי מים מונה הדפסה 29 תכנון זמין
 - וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקוניו, וברמה שלא תפגע בצנרת הביוב העירונית ובמתקני הביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת תכנית איסוף וסילוק שפכים מפורטת באישור בועדה המקומית.
 6. תותר יצירת שפכים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בדרישות אלה, ובתנאי שיהיו בתחום המגרש.

ניקוז :

1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
2. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז המצורף, לרבות פתרונות קצה של הניקוז והקמה של מתקנים לשיכוך אנרגיה במוצאי הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

מים :

1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי לפיתוח השטח יהיה העתקת קווי המים הקיימים בשטח התכנית, בהתאם לנספח המים והביוב של תכנית זו, באישור תאגיד המים.
3. אספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים העירונית המרכזית, צנרת המים הביתית תותקן בהתאם להוראות הרשות המקומית ותקני משרד הבריאות ורשות המים.
4. כל האביזרים הבאים במגע עם מי שתיה יעמדו בתקני ישראלים 5452 ו-1205.
5. תיאסר בניה מעל קווי מים ראשיים.

אשפה :

1. 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.
2. לא יינתן היתר בנייה או הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) טיפול בפסולת בניין התשס"ה 2005 מונה הדפסה 29 תכנון זמין וכמפורט להלן :
3. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה או ההריסה ממבקש ההיתר, בטרם הוצאתו.
4. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.
5. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל

<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.10</p>
<p>ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p>6.11 תקשורת</p>	<p>6.11</p>
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. 2. קווי טלפון וכול סוגי התקשורת האחרים בתחום תוכנית זו יהיו תת קרקעיים. 3. כל החיבורים לבניינים ולמתקנים יהיו תת קרקעיים או בתוך המבנים. הכל על פי דרישת חברת החשמל וחברת בזק.</p>	
<p>6.12 ניהול מי נגר</p>	<p>6.12</p>
<p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. 2. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. 4. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. 5. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.13</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור ב. תנאי להיתר בניה בתאי שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שייקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.14 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת היתרי בניה תותנה באבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.15 פיקוד העורף</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות</p>	



<p>6.15 פיקוד העורף</p> <p>האזרחית.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 שרותי כבאות</p> <p>1. מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תוכנית זו תכלול את סימון ההידרנטים הקיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רגע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים והתאם לחוק.</p> <p>3. קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>פתרון לביוב יהיה באישור משרד הבריאות לעת אישור לאכלוס.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה למגרש הכלול בתוכנית זו כל עוד לא אושרה תכנית לביצוע דרכים ציבוריות על פי תוכנית הנדסית מפורטת התואמת הוראות תוכנית זו אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ביצוע מעגלי תנועה בתחום דרך מוצעת ובהתאם לנספח יהווה תנאי בהוצאת היתר בניה לתכנית עפ"י תכניות באישור משרד התחבורה.</p> <p>פיתוח המגרש:</p> <p>על מבקשי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם בהתאם לתוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס הוועדה ולשביעות רצון מהנדס המועצה ותהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. תוכנית זו תהיה בקנה מידה 1:100 ותכלול תכנון קירות תומכים, גדרות ומעקות, הסדרי חניה, סימון עצים בעלי ערך נופי כולל גובה הקרקע בבסיס הגזע, סימון עצים לשימור/העתקה/עקירה, האמצעים שינקטו למניעת פגיעה במגרשים הגובלים, מיקום בלוני גז, אשפה, מוני מים, חשמל, הידרנטים וכיוצ"ב. כמו כן תכלול התוכנית ניקוז השטח ושימור מי נגר עילי.</p>	<p>6.19</p>

6.19

תנאים למתן היתרי בניה

על בעלי ההיתר או הבאים במקומם לבצע בשטח המגרשים את כל עבודות הפיתוח ע"פ תוכנית הבניה והפיתוח המצורפת להיתר.

בעלי הקרקע או הבאים במקומם יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניין במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום בתחום המגרש למתקנים לאצירת אשפה והרחקתה. בבקשה להיתר בנייה יש לסמן מקום זה. סידורי סילוק האשפה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית, ויאושרו ע"י מחלקת התברואה של המועצה.

חניות:

לבקשה להיתר הבנייה תצורף תוכנית חניה בקני"מ 1:500, כפי שמופיעה בסעיף 6.4.

מערכות סולאריות:

בקשה להתקנת מערכות סולריות על גג המבנה תעמוד בהוראות תמ"א 10/ד/10 ועפ"י כל דין, ובכל מקרה תציג פתרונות להסתרה ויזואלית של הקונסטרוקציה עליה מותקנת המערכת.

נגישות לנכים:

קבלת היתר בנייה תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.20

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בנייה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, על עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות המגרשים הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים הפתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

היתר בנייה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.

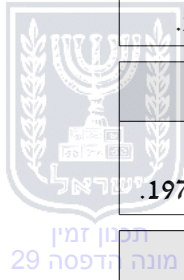
6.21

מיגון אקוסטי

1. כתנאי למתן היתר בניה בכל תא שטח תערך בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה. והכנת דוח אקוסטי מעודכן ומפורט הכולל הן את מפלסי הרעש והן אמצעי בידוד והשתקה אקוסטיים של המערכות המכאניות (גנרטור, מפוחים, מערכות אינסטלציה, מעליות, דלתות כניסה, קירות, וכד'). בהתאם לדו"ח, הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות בחניונים ובמבנים יעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

2. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

מיגון אקוסטי	6.21
<p>3. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת המשתמשים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p>	
מעליות	6.22
<p>תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
היטל השבחה	6.23
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה

