

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0601245

ג/24664 - מתחם תיירות "נחל מחניים"



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל, 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

מטרת התכנית היא פיתוח מתחם תיירות ונופש בשטח המועצה חצור הגלילית, בו ישווק מתחם תיירות הכולל אכסון מלונאי ואולם כנסים. 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-25 דונם הממוקמים בגבול הבינוי הצפוני של הישוב, בסמוך לשכונת הבוסתן. איתור השטח הוא על בסיס תכנית המתאר לחצור הגלילית- ג/18771 אשר אושרה בשנת 2014. האזור מתאפיין בטופוגרפיה הררית המייצרת מבטים פתוחים אל הנוף הטבעי של שמורת נחל מחניים, ומטרתה העיקרית של תוכנית זו היא הקמת מתחם תיירות יוקרתי, תוך מיצוי האיכויות הנופיות והפיזיות של האתר. לתוכנית מתלווה נספח בינוי ונוף להמחשת תפיסת התכנון המוצעת ליזמי התיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/24664- מתחם תיירות "נחל מחניים"

מספר התכנית 259-0601245

1.2 שטח התכנית 24.608 דונם

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, הגליל העליון
קואורדינאטה X	251043
קואורדינאטה Y	766627

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח הצופה אל נחל מחניים וממוקם צפונית לגבול הבינוי של הישוב חצור הגלילית, בסמוך לשכונת הבוסתן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חצור הגלילית - חלק מתחום הרשות:
מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות:

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13843	מוסדר	חלק		1, 31-32, 137, 139, 141
13844	מוסדר	חלק	147	166
14051	מוסדר	חלק		156, 158, 164
14423	מוסדר	חלק		17

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
ג/ 18771	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18771 בתחומה של תכנית זו.	6929	1470	02/12/2014
ג/ 13872	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13872 בתחומה של תכנית זו.	5593	458	08/11/2006
ג/ 9334	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9334 בתחומה של תכנית זו.	4804	49	23/09/1999



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: 34 17/01/2019	חוות דעת סביבתית	לא
מים	מנחה		11	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 53 21/09/2020	נספח מים וביוב	לא
ניקוז	מנחה		18	01/09/2020	ענבל אברהם	11: 54 21/09/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		34	01/09/2020	אילן בן יוסף	11: 44 19/11/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		5	03/03/2019	גונן קשת	12: 13 20/03/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	22/11/2020	שמואל גרואג	11: 25 06/12/2020		לא
מים	מנחה	1: 1250	2	30/07/2020	ענבל אברהם	11: 41 06/12/2020	תשריט מים וביוב גליון 1/2	לא
מים	מנחה	1: 1250	2	30/07/2020	ענבל אברהם	11: 43 06/12/2020	תשריט מים וביוב גליון 2/2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	30/07/2020	ענבל אברהם	11: 46 06/12/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	22/11/2020	יורם שחם	11: 36 06/12/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	09/09/2020	גונן קשת	11: 42 21/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	10/12/2020	כנרת דביר	16: 19 10/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/11/2020	שמואל גרואג	12: 31 19/11/2020		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	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456136	a- tzafon@lan d.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב החרמון 2, נצרת עילית, 1766401.

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	03-6023393		office@groag harel.com
יועץ מים וביוב	יועץ	ענבל אברהם	118405	ענבל הנדסה בע"מ	מסד	(1)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
חשמל ותקשורת	יועץ	ענאן בטחיש	6396	ענאן בטחיש מהנדס חשמל בע"מ	נצרת	(2)		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	(3)		08-6405775	08-9406993	ilanbj@012.net.il
	יועץ תחבורה	כנרת דביר		רעם הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	(4)		03-6344411	03-6341313	office@rameng.net
איכות סביבה	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם-שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	(5)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
	מודד	מחמוד מחאמיד	882	מחמוד מחאמיד שירותי מדידה	אום אל- פחם	(6)		04-6310021		moded1000@walla.co.il
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	גונן קשת		קשת תכנון נוף	קרית טבעון	זרעאל	2	04-9833840		keshetnof@012.net.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	יורם שחם	39937		ירושלים	הסחלב (7)	7	02-6438001		y-shaham@zahav.net.il

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הקמת מתחם מלונאות וכנסים בצפון מערב חצור הגלילית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדרת יעוד קרקע של אכסון מלונאי בהתאם לתכנית המתאר המאושרת ג/18771.
- ב. קביעת השימושים והתכליות המותרים.
- ג. קביעת זכויות והוראות בניה בשטח התכנית.
- ד. התוויית דרך גישה המתחברת לדרך קיימת.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה והנחיות נופיות וסביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח ציבורי פתוח	5
דרך מאושרת	2
דרך מוצעת	4, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	דרך מאושרת	2
גבול מרחב תכנון	דרך מוצעת	3
גבול מרחב תכנון	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
גבול מרחב תכנון	שטח ציבורי פתוח	5
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	5
זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	2
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	1,958.02	7.96
דרך מאושרת	2,040.93	8.29
מלונאות (אכסון מלונאי) לפי ג/18771	18,505.97	75.20
שטח ציבורי פתוח	2,103.19	8.55
סה"כ	24,608.11	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,174.31	12.90
דרך מוצעת	46.88	0.19
מלונאות (אכסון מלונאי)	18,533.84	75.32
שטח ציבורי פתוח	2,853.07	11.59
סה"כ	24,608.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>א. אכסון מלונאי, בהתאם לתקנים הפיזיים וסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות ובאישורו.</p> <p>ב. אולם כנסים בהתאם לתקנות משרד התיירות.</p> <p>ג. שטחים ציבוריים ושטחי שירות, הדרושים להפעלת אכסון מלונאי ואולם כנסים.</p> <p>ד. מבנה לתחנת טרנספורמציה, או למטרות תשתיות אחרות.</p> <p>ד. נטיעות, ריהוט גן קבוע או פריק, תאורה, שבילים, אלמנטי הצללה, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, והכל בהתאם להנחיות הנספח הבינוי והנוף המצורף לתקנון זה.</p> <p>ה. תשתית גג ירוק בגגות המבנה.</p> <p>ו. מתקני משחק וספורט נופש פעיל.</p> <p>ז. חניות בשטח המגרש, לפי הנחיות נספח התנועה ונספח הבינוי והנוף 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 250:1. הבינוי יהיה מדורג ומשולב בטופוגרפיה. התכנית תציג את אופן השתלבות הבינוי והפיתוח בשולי המתחם תוך פירוט פתרונות תמך, ובשילוב גינון ונטיעות. הפרשי המפלסים בתכנית יקבלו פתרון בתחום המתחם הבנוי ולא בגבולות המגרש, לצמצום גובה הקירות התומכים בגבול המתחם.</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. אלמנטים כגון: מתקני הצללה קבועים, מבני שירות ותחזוקה, מבנה עלייה לגג מחדר המדרגות, פיר מעלית, מסתורים למערכות סולריות, דודי שמש, מזגנים וכיוצ"ב יותקנו ככל האפשר בנסיגה ממישורי חזיתות המבנה וגובהם לא יעלה על המצוין בטבלת הזכויות.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. החנייה במגרש תהיה ע"פ התקן ובהתאם לקיבולת הנדרשת לפי סוג המבנה המלונאי.</p> <p>2. המתקנים יהיו לשימוש המתאכסנים במלון בלבד.</p> <p>3. מקומות חניה לאוטובוסים המשרתים את האכסון המלונאי המוצע בתכנית יותרו בתחום אזור התעשייה חצור הגלילית במגרשי חניה ציבוריים.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>א. כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני רחוב ותאורת רחוב.</p> <p>ב. מעבר מערכות תשתיות תת קרקעיות (חשמל, תקשורת, ביוב וכיוצ"ב).</p> <p>ג. סככות צל, תחנות אוטובוס, תחנות הסעה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תוכנית הדרך המוצעת תתבצע בהתאם להנחיות נספח התנועה המצורף לתקנון זה ובתאום עם תוכניות תקפות סמוכות.</p>

4.2	דרך מוצעת
	<p>2. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.</p> <p>3. פיתוח השטח של הדרך המוצעת יבוצע בהתאם להנחיות נספח הבינוי והנוף, ותוכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף ותאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>4. מפלס הדרך יתואם עם מפלס הקרקע הטבעית.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שיקום נופי, נטיעות וגינון בלבד.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השצ"פ יתבצע במסגרת תכנית פיתוח כוללת בקנמ. 1:250 בה יפורט הפיתוח הנופי עפ"י אופי הייעור הקיים.</p> <p>2. התכנית תכלול: פירוט מפלסי הקרקע, קירות תומכים, שבילים, פירוט חומרי הגמר, עבודות חפירה ומילוי נדרשות ושיקום נופי ע"פ הצורך, פירוט והנחיות לגבי מערכות ומתקני תשתיות, ניקוז, חניה והסדרי תנועה, ריצופים, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומיחזור, גינון ונטיעות, שימור מי נגר והשהייתם בשטחי גינון.</p>
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>יותר השימושים הבאים:</p> <p>כבישים וחניה, שבילים, מדרכות ושבילי אופניים, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב, מעבר מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות לסוגיהן, סככות צל תחנות אוטובוס ותחנות הסעה.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>פיתוח תשתית</p> <p>1. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח כמפורט לעיל.</p> <p>2. פיתוח השטח של הדרך המאושרת יבוצע בהתאם להנחיות נספח הבינוי והנוף, ותוכנית הפיתוח תלווה ע"י אדריכל נוף ותאושר בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(4)	(4)	(4)	(4)	2	7 (3)	32 (2)	200 (1)	45	120	20		10	90	18533.84	1	מלונאות (אכסון מלונאי)

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 יימדד 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 ליחידות אירוח.
- (2) - גובה מבנה מתחת לכניסה קובעת- 8 מ'.
- מפלס כניסה קובעת יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הדרך.
- (3) מספר הקומות הוא ביחס למפלס הכניסה בלבד. יתאפשרו רק עד 3 קומות ביחס לקו הקרקע הטבעית.
מספר הקומות המירבי לכוון שכונה קיימת ממזרח לא יעלה על 2 קומות..
- (4) ע"פ התשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

בינוי ו/או פיתוח

תכנית עיצוב אדריכלי:

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.
2. חלק בלתי נפרד מתוכנית העיצוב האדריכלי יהיה תכנית עיצוב נופי, כפי שמופיעה בסעיף 6.2.
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.
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.
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.
6. לא תותקן צנרת גלויה של חשמל, מים, מיזוג אוויר וכו' על קירות המבנים.
7. גגות:
 - הגגות יטופלו ויעוצבו כחזית חמישית.
 - הגמר יהיה בהיר באמצעות יריעות, חצץ או ריצוף.
 - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.



6.2

פיתוח סביבתי

תכנית עיצוב נופי:

1. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית עיצוב נופי נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.
2. בתא השטח המיועד לאכסון מלונאי, תהווה תכנית העיצוב הנופי חלק בלתי נפרד מתוכנית הבינוי המוצעת.
3. תכנית הפיתוח למגרש 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, שבילים, ריצופים, קירות תומכים במגרש, פילרים, גידור, מיקום אשפה ומחזור, פירוט חומרי גמר, גינון ונטיעות.
4. בכל תוכנית פיתוח שטח יושם דגש על נטיעות המשתלבות במרקם הנופי הקיים. יש להעדיף ככל הניתן צמחיה רב שנתית, מותאמת מבחינה אקלימית וחסכונית במים.
5. בשטחי הגינון יש להימנע משימוש במינים פולשים ומתפרצים בעלי פוטנציאל גבוה להתרבות והתבססות בשטחים הפתוחים הסמוכים לשטח התכנית. זאת על סמך מיני הצמחים הכלולים ברשימת צמחי הנוי שאינם רצויים בישראל הזמינה באתר המשרד להגנת הסביבה.
6. הקירות התומכים את הכבישים יהיו בתוך וע"י שטחי המגרשים, כולל ראש הקיר והיסוד, ולא בתחום הדרך.
7. חזיתות קירות תמך בתוך חצרות או הפונים לשטחים גובלים בין אם אלה מגרשי בנייה או



6.2

פיתוח סביבתי

- שטחים ציבוריים פתוחים או דרכים, יבנו או יצופו באבן מקומית ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.
8. הקירות התומכים יהיועד גובה 3 מ' וייבנו עד 3 קירות ברצף.
9. פרטי הפיתוח יעמדו בהוראות העיצוב המרחביות שייקבעו ע"י הרשות המקומית בהתאם לפרט ויאושרו ע"י מהנדס המועצה.
10. 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.
11. לאורך הדרך המוצעת יתבצע טיפול נופי בהתאם לנספח הבינוי והנוף המצורף לתוכנית זו.
12. לא יותקנו צינורות תשתית גלויים על פני קירות תומכים הפונים לשטחים ציבוריים.
13. יש להציג תכנית נטיעות מפורטת לשטח שצ"פ- תא שטח 3- לאישור הועדה המקומית אשר תכלול נטיעות של לפחות 15 עצים במיקום שייקבע לפי המצב בשטח.

גדרות:

14. גדר היקפית למתקן האכסון המלונאי בתא שטח 1 תבוצע בהתאם לפרט פיתוח שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
15. לא תאושר גדר העשויה פלסטיק, אריגי בד, ברזנט, מחצלות קנים וכו'.
16. גובה הגדר לא יעלה על 1.5 מטרים. מדידת גובה הגדר תתבצע בפינת המגרש הנמוכה ביותר הגובלת עם הרחוב.
17. באזור משופע ניתן לבנות גדר במקטעים שווי אורך. גובה הגדר יימדד בנקודה הנמוכה בכל מקטע בהתאמה.
18. כאשר הפרש המפלס גדול מ-0.6 מטרים וקטן מ-1.5 מטרים, הגדר תהיה קלה ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים.
19. 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.
20. גדר הגובלת עם הדרך המוצעת- תא שטח 2- תוצב בנסיגה של מינימום 2 מטרים.

כללי:

21. חלה חובה לשקם כל שטח שנפגע ולהחזירו למצב הקודם לרבות עבודות עפר, בינוי, פינוי פסולת, עבודות שזרוע, שתילה והשקיה במידת הצורך לשביעות רצון הרשות המקומית.

6.3

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 50996/0 "עיי מערות (מזרח)" י"פ : 7041 עמ" 5723 מיום : 18/05/2015 ; לא פורסם 22556/0 נחל מחניים ; 3658/0 "עיי מערות" י"פ : 4593 עמ" 807 מיום : 02/12/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
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 בד"ן 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.

<p>עתיקות</p>	<p>6.3</p>
<p>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</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכנית חניות בקני"מ 500:1 בשילוב עם יועץ תנועה, המפרט את היקף החניות בתחום המגרש. 2. החניה תהיה בתחום המגרש הכל בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, ובכל מקרה לא פחות מהמספר המינימאלי המוצע במסמכי התכנית. 3. מקומות חניה לאוטובוסים המשרתים את האכסון המלונאי המוצע בתכנית יותרו בתחום אזור התעשייה חצור הגלילית במגרשי חניה ציבוריים. 4. חניה תת קרקעית- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>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. 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. 4. מניעת זיהום אור: תאורת גבול תופנה אל תוך המתחם תוך הכוונתה לפיזור אור בלתי ממוקד בעוצמה מתונה וצמצום השימוש באור לבן בעוצמה רבה. 5. יש להציג תכנית גינון לאישור הועדה המקומית. איכות אוויר: 6. מטבח האכסון המלונאי יחויב בהתקנת מנדפים ומערכות לנטרול ריחות שייפלטו באמצעות ארובות בפירים שיתנשאו מעל לגג הבניין. 7. מערכות איוורור: אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. 8. פליטת אוויר מחניונים: כל מערכות האיוורור יעמדו בדרישות התקן הישראלי התקף בעת מתן היתר הבנייה. פתחי איוורור, לכניסת אוויר צח לחניונים, ימוקמו בחזית הראשית של הבניין בקומת הכניסה. פתחי הפליטה של אוויר מזוהם מהחניונים ימוקמו בגובה של 2.5 מ' מעל הקרקע ולכיוון שטח פתוח. מיקום פתח לפליטת גזים מהגנרטור יהיה מעל תקרת החניון העליון ובגובה מתאים למניעת מפגע להולכי רגל ולשוהים בשטח הבניין. 9. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום מול היחידה הסביבתית המוסמכת לנקיטת האמצעים הדרושים לשמירת על איכות אוויר ראוי בשטח התכנית, איוורור חניונים וחדרי אשפה, מניעת מפגעי ריחות ממתקני מזון והסעדה.</p>	

איכות הסביבה	6.5
<p>פסולת:</p> <p>10. יובטחו דרכי טיפול בפסולת אצירה, טיפול וסילוק שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים על פי הנחיות היחידה הסביבתית ברשות המקומית ובאישורה.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. בשטחים פתוחים במתחם יכללו מתקני אשפה ביתית חסיני נבירה.</p> <p>בררכת שחייה:</p> <p>13. שימוש בחומרים מסוכנים לתפעול השוטף של בריכת השחייה יהיה עפ"י חוק התכנון והבניה.</p> <p>14. אוורור האזור בו מתוכננת הבריכה ייעשה בהתאם לסעיף 21.1.2.15 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>15. אוורור חדר המכונות ייעשה בהתאם לסעיף 21.1.2.17 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>16. אוורור ארון החומ"ס ייעשה בהתאם לסעיף 21.1.2.18 בחוק התכנון והבניה.</p> <p>17. תנאי להיתר בנייה/הפעלת הבריכה יהיה תאום מול היחידה הסביבתית המוסמכת בנושא אחסנת חומ"ס ואופן פריקתו וטעינתו.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>18. יותר שימוש ואכסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים לתפעול בריכת השחייה, 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 הפרדה כהגדרתם בחוזר זה אינם חורגים מתחום המגרש.</p> <p>19. גרטרור ומיכלי דלק יונחו על מאצרות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>20. בשלב היתר לאכלוס יש להסדיר היתר רעלים מול המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>רעש:</p> <p>21. 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>פריקה וטעינה:</p> <p>22. שעות הפריקה והטעינה בין 07:00 בבוקר לבין 19:00 בערב בלבד</p> <p>23. אזורי הפריקה והטעינה של המבנה יתוכננו באזור מקורה או המוסתר על ידי מבנה המרכזי, ללא קו ראייה ישיר מבתי המגורים.</p> <p>24. אי הפעלת מנועי אוטובוסים בזמן העצירה, שלט האוסר הפעלת מנועי אוטובוסים יוצב במגרש.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>25. קרינה:</p> <p>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</p>	



איכות הסביבה	6.6
<p>הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.</p> <p>26. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות העפר ופעולות הבנייה:</p> <p>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> <p>ה. מתחמי הבינוי יגודרו עד גמר העבודות ומקורות פסולת יאוחסנו במתקנים חסיני נבירה.</p> <p>27. רעש ורעידות:</p> <p>ו. תנאי להוצאת 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>28. מניעת מטרדי אבק בשלבי הקמה:</p> <p>ז. כדי למנוע מטרדי אבק ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:</p> <p>ח. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.</p> <p>ט. 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>י. 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>יא. 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>יב. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.</p> <p>29. נגישות ותפקוד הרחוב:</p> <p>יג. 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>יד. יבוצע טיטוא/שטיפה של הרחובות ברדיוס של 50 מ' סביב אתר העבודות, על בסיס יומי.</p>	
<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p>6.7</p>



חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

2. במידה שהמבנים המלונאיים יוזנו באמצעות חיבור מתח גבוה לרשת החשמל המקומית, אזי חדרי החשמל של המתקן ישלבו בתכנון המפורט של הבינוי.

3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

4. 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 מת 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.

5. 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>6.7 חשמל</p>	<p>6.7</p>
<p>על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p>6.8 תקשורת</p>	<p>6.8</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>6.9 מעליות</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.10 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.10</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.11 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.11</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>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</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 האזרחית.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>1. מפה מצבית שתוכן ע"פ הוראות תוכנית זו תכלול את סימון ההידרנטים הקיימים במרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס. 2. אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר יינתן על רגע מפה זו, בהתייחס להידרנטים קיימים והתאם לחוק.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמת הבקשה להיתר לתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

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.

פיתוח המגרש:

על מבקשי היתר הבנייה 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 הבנייה. תוכנית זו תהיה בקנה מידה 1:100 ותכלול תכנון קירות תומכים, מונה הדפסה 24 תכנון זמין מונה הדפסה 24 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.

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.

פסולת:

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 וכמפורט להלן:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה או ההריסה ממבקש ההיתר, בטרם הוצאתו.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמחוזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.

ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

חניות:

לבקשה להיתר הבנייה תצורף תוכנית חניה בקנ"מ 1:500, כפי שמופיעה בסעיף 6.3.

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. מונה הדפסה 24 תכנון זמין מונה הדפסה 24

נגישות לנכים:

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

6.15 בניה ירוקה	6.15
<p>א. 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 בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובנייה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס הוועדה, בהתאם להנחיות ומדיניות המועצה התקפות לאותה עת.</p> <p>ג. תכנון גגות המבנים יתבצע תוך התייחסות לתפקודם כחזית חמישית, ובהתאם להנחיות המופיעות בסעיף 6.1. 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>	
6.16 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.16
<p>ביוב:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>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.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב העירונית באישור מהנדס הוועדה המקומית, תאגיד המים והביוב ותחום כנרת-רשות המים.</p> <p>4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ועל פי כללי תאגידי מים 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 בוועדה המקומית.</p> <p>6. תותר יצירת שפכים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בדרישות אלה, ובתנאי שיהיו בתחום המגרש.</p> <p>7. טרם ביצוע תשתיות איסוף השפכים יועברו תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת לאישור תחום כנרת- רשות המים.</p> <p>ניקוז:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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 הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p> <p>3. יש לוודא שמירה על כל אפיקי הזרימה ולהיות מתואמים עם רשות ניקוז בכל עבודות הפיתוח הסמוכות לנחל.</p> <p>מים:</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

	<p>6.16</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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 במגוון עם מי שתיה יעמדו בתקני ישראלים 5452 ו-1205. 5. תיאסר בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>אשפה:</p> <p>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 בניה או הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בניה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) טיפול בפסולת בניין התשס"ה 2005 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 שתמחזור או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר. 5. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
	<p>6.17</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים 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>6.18</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בניה תותנה באבטחת סידורים לנכים ותנאי נגישות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
	<p>6.19</p> <p>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</p>	



<p>6.19 פיתוח תשתית</p> <p>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 בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>פתרון לביוב יהיה באישור משרד הבריאות לעת אישור לאכלוס</p>	<p>6.20</p>
<p>6.21 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>א. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב, בלשכת רישום המקרקעין, על פי התחום המסומן בתשריט. ב. תוקף רישום זיקת ההנאה יחול עד למועד סלילת דרך מתארית מס' 5 המאושרת על פי תוכנית המתאר ג/18771, המשכית לדרך המוצעת כמסומן בתשריט. ג. בתחום זיקת הנאה יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.2, תכנית פיתוח לתחום זיקת ההנאה תשולב בבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית. ד. תנאי להיתר יהיה רישום זיקת ההנאה כאמור.</p>	<p>6.21</p>
<p>6.22 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>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 לשטחה. 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.</p>	<p>6.22</p>
<p>6.23 מיגון אקוסטי</p> <p>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. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.</p>	<p>6.23</p>



מיגון אקוסטי	6.23
<p>3. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).</p> <p>4. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת המשתמשים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>5. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p>	
היטל השבחה	6.24
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.</p>	



ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה	

