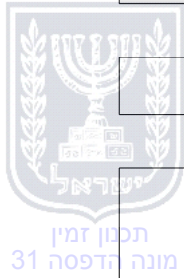


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0416446

מושב חוסן - שינוי יעוד לקרקע חקלאית, שפ"פ, חניון ודרך



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר המשך פיתוח של הפעילות המשקית שבתחום תכנית מס' ג/20462 - שינוי יעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות במושב חוסן, התקפה וכן להרחיב את התכנית הנ"ל מזרחה, בכוונה להתיר ההקמה של משטחים וסככה לאחסון קש, מבנים לגידול פטריות ופטריות ניצנים, מבנה לאחסון אריות ומתקנים נלווים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב חוסן - שינוי יעוד לקרקע חקלאית, שפ"פ, חניון
ודרך

שם התכנית 1.1
שם התכנית
ומספר התכנית

255-0416446

מספר התכנית

59.322 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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 מעלה הגליל

קואורדינאטה X 229348

קואורדינאטה Y 766991

1.5.2 תיאור מקום

צמוד למרכז תעסוקה קיים בחוסן מכיוון מזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צמוד למרכז תעסוקה קיים בחוסן מכיוון מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19897	מוסדר	חלק	12	9-11, 13-16, 35-36

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
19738 ג/	305
20462 ג/	301, 210 - 204, 103 - 102

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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/ 10 / ד / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10. הוראות תכנית תמא/ 10 / ד / 10 תחולנה על תכנית זו.	6189	2086	17/01/2011
תמא/ 22	אישור ע"פ תמ"א	ביום 21/2/18 ועדה מחוזית החליטה לאשר שינוי יעוד מיער נטע אדם קיים לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.	4363	980	19/12/1995
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו. אזור פגיעות מי תהום גבוהה א'-1.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. תשריט המרקמים : מרקם שמור משולב. תשריט הנחיות סביבתיות : רגישות נופית-סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: חקלאיונוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 19738	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19738 ממשיכות לחול.	6839	6847	17/07/2014



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/06/2014	6195	6820	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20462 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20462

הערה לטבלה:

אין האמור בתכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התכנית מכוח תכניות מאושרות שקדמו לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מחייב		11	23/04/2018	ענבל אברהם	23/04/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה		22	23/04/2018	ענבל אברהם	23/04/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		23	26/04/2018	ערן געש	26/04/2018	נספח נופי-סביבתי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		2	23/04/2018	ערן געש	23/04/2018	סקר עצים בוגרים טבלה	לא
ביוב	מחייב	1: 500	1	23/04/2018	ענבל אברהם	23/04/2018	נספח מים וביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 500	1	23/04/2018	ענבל אברהם	23/04/2018	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	25/04/2018	ערן געש	25/04/2018	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	25/04/2018	ערן געש	25/04/2018	נספח נופי חתכים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/04/2018	ערן געש	23/04/2018	סקר עצים בוגרים מפה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/03/2018	צבי נוה	05/03/2018	נספח בינוי ותנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	05/03/2018	רודי ברגר	05/03/2018	תשריט מצב מאושר	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 מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית מעלה יוסף	גרנות הגליל	(1)		04-9105511	04-9807496	
	פרטי			חוסן-כפר שיתופי של ת' חירות בית"ר ע"ש שלמה בן יוסף	חוסן	(2)		04-9977860	04-9977915	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

(2) כתובת: ד"נ מעלה יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה האזורית מעלה יוסף	גרנות הגליל	(1)		04-9105511	04-9807496	
פרטי			חוסן-כפר שיתופי של ת' חירות בית"ר ע"ש שלמה בן יוסף	חוסן	(2)		04-9977860	04-9977915	

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

(2) כתובת: ד"נ מעלה יוסף.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
tzafontichnun@land.gov.il	04-6558266	04-6558211		(1)	נצרת עילית	מדינת ישראל				בבעלות מדינה
	04-9977915	04-9977860		(2)	חוסן	חוסן-כפר שיתופי של ת' חירות בית"ר ע"ש שלמה בן יוסף				שוכר
tzafontichnun@land.gov.il	04-6558266	04-6558211		(1)	נצרת עילית	רשות הפיתוח				אחר

(1) כתובת: ת"ד 580.

(2) כתובת: ד"נ מעלה יוסף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
rudarch@013net.net	04-8383425	04-8362005		(1)	חיפה		36069	רודי ברגר	עורך ראשי	אדריכל
Ar_eng@netvision.net.il	04-6748111	04-6748111		(2)	סחינין		915	יאסר אבו ריא	מודד	מודד מוסמך
inbaleng@gmail.com		04-6778733		(3)	מסד		118405	ענבל אברהם	יועץ תשתיות	מהנדסת
gaash@netvision.net.il	04-9909933	04-9909581		(4)	יעד		74592	ערן געש	יועץ נופי	אדריכל נוף
mail@zvi-naveh.com	04-8725002	04-8725001	177	שד ההסתדרות	חיפה		32139	צבי נוח	יועץ תחבורה	מהנדס

(1) כתובת : ת"ד 7963.

(2) כתובת : ת"ד 13356.

(3) כתובת : ד"נ גליל תחתון.

(4) כתובת : ד"נ משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

המשך פיתוח של הפעילות המשקית שבתחום תכנית מס' ג/20462 - שינוי יעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות במושב חוסן, התקפה וכן להרחיב את התכנית הנ"ל מזרחה, בכוונה להתיר ההקמה של משטחים וסככה לאחסון קש, מבנים לגידול פטריות ופטריות ניצנים, מבנה לאחסון אריזות ומתקנים נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משפ"פ לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, חניון ודרך.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לדרך, שפ"פ וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- ג. קביעת שימושים, זכויות והגבלות בניה בכל תא שטח.
- ד. הגדרת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית. התכנית משנה גובה המבנים במתחם הקיים וקובעת קווי בניין מחדש בהתאם למצב הקיים בפועל.



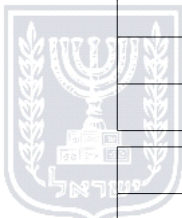
תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	401
חניון	502, 501
קרקע חקלאית	103, 102
שטח פרטי פתוח	204, 203

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	103, 102
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	103, 102
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	401
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	חניון	502, 501
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	103, 102
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	103, 102
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	401
קו ביוב מאסף	חניון	501



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	103, 102
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	32,966	55.57
דרך מאושרת	1,295	2.18
קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות	14,746	24.86
שטח פרטי פתוח	10,315	17.39
סה"כ	59,322	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,294.51	2.18
דרך מוצעת	1,433.13	2.42
חניון	2,074.59	3.50
קרקע חקלאית	53,858.92	90.79
שטח פרטי פתוח	660.98	1.11
סה"כ	59,322.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>1. תא שטח 102 :</p> <p>א. חווה לגידול פטריות ניצנים על מתקניה.</p> <p>ב. מחסנים, מבנים לחיתוך פטריות, בתי אריזה לפטריות ולמוצרי פטריות מוגמרים, בתי קירור.</p> <p>ג. משטחים לאחסון קש.</p> <p>ד. משטחי עבודה, שבילי גישה, קירות תמך ומסלעות, קווים ומתקני תשתית הנדסית, גינון.</p> <p>ה. מתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, אשר יוקמו על גגות המבנים ע"פ הוראות תמ"א 10/ד"10.</p> <p>ו. גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>2. תא שטח 103 :</p> <p>א. מבנים לגידול פטריות וחסה על מתקניהם.</p> <p>ב. מחסנים, מבנים לחיתוך פטריות, בתי אריזה לפטריות ולמוצרי פטריות מוגמרים, בתי קירור.</p> <p>ג. סככות, מתקנים ומשטחים לאחסון קש.</p> <p>ד. מבנים לאחסון אריזות.</p> <p>ה. משטחי עבודה, שבילי גישה, קירות תמך ומסלעות, קווים ומתקני תשתית הנדסית, גינון.</p> <p>ו. מתקנים ליצור אנרגיה נקיה, כגון תאים פוטו וולטאיים, אשר יוקמו על גגות המבנים ע"פ הוראות תמ"א 10/ד"10.</p> <p>ז. גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות.</p> <p>ח. משטחים לאחסון קש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. הפסולת תטופל באופן רצוף תוך קיום פעולות שוטפות ושגרתיות למניעת זיהום מקורות מים ומטרדים סביבתיים.</p> <p>2. הגגות ינוקזו באמצעים אשר יאפשרו הזרמת הנגר לרשת הניקוז, תוך שמירה מרבית על איכות המים המקורית.</p> <p>3. בעסק יהיו שתי מערכות נפרדות לניקוז שפכים :</p> <p>3.1 מערכת לשפכים סניטרים : שפכים סניטרים יחוברו ישירות אל מערכת הביוב האזורית.</p> <p>3.2 מערכת למי עודפי השקיה ומי שטיפה וחיטוי : שפכים אלו ינוקזו אל בריכה אטומה מבטון.</p> <p>3.3 השפכים יישאבו ע"י מערכת שאיבה ישירות לבריכת האיגום במפעל ייצור הקומפוסט של הפטריות.</p> <p>4. במידה ומסיבות מקצועיות (נזק לתהליך הקומפוסטציה) בעלי העסק יחליטו לא להשתמש כשימוש חוזר במי השטיפה במפעל הקומפוסט, בעלי העסק יחויבו לבצע מערכת קדם טיפול לשפכים טרם סילוקם למערכת הביוב של הישוב. מערכת קדם הטיפול תקבע בהתאם לאיכות השפכים הגולמיים ובהתאם לדרישות מועצה אזורית מעלה יוסף או תאגיד המים.</p>

4.1	קרקע חקלאית
	<p>5. ייועד מקום במגרש לצורך מתקנים לאצירת פסולת הפטריות. שטח האצירה יהיה מקורה ומנוקז אל מערכת המחזור או מערכת הקדם טיפול בשפכים.</p> <p>6. פינוי פסולת הקומפוסט ופסולת הפטריות הנוצרים בעסק יבוצעו אל אחד מהיעדים הבאים:</p> <p>6.1 ליישום מידי כדשן או כמטיב קרקע, בשדות חקלאיים מעובדים.</p> <p>6.2 למתקן לטיפול בזבל בעלי חיים (אתר קומפוסט) או כל מתקן לטיפול ומיחזור פסולת אורגנית מורשה על פי כל דין.</p> <p>7. חומרים מסוכנים יאוחסנו על פי כל דין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתוכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>2. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>3. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>2. גימור הגגות והחזיתות של המבנים יהיה בצבע מט (לא מבריק) ע"מ למנוע סינוור.</p> <p>3. מבני השירות ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.</p>
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	שבילי גישה, קירות תמך ומסלעות, קווים ומתקני תשתית הנדסית, גינון, גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כביש ציבורי, קווי תשתית הנדסית וגינון.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כביש ציבורי, קווי תשתית הנדסית וגינון.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.5	חניון
4.5.1	שימושים
	חניית כלי רכב ממונעים, שבילי גישה, קירות תמך ומסלעות, קווים ומתקני תשתית הנדסית, גינון, גדרות, שערים, מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
														סה"כ שטחי בניה	עיקרי עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 11	36	36	2158	(1)	2158	5994	102	מבני משק	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	2	(2) 11	36	36	2158	(1)	2158	5994	102	מבני משק	קרקע חקלאית
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)	2	(2) 11	45.46	45.46	21758	(1)	21758	47865	103	מבני משק	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- (2) הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים 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 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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>יינקטו כל הצעדים למניעת זיהום מים וקרקע. סילוק השפכים מתחום התכנית, סילוק פסולת מוצקה והשימוש בחומרי הדברה ואחסונם ייעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, לפי העניין.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>החלוקה המופיעה בתכנית זו הינה חלוקה מנחה בלבד. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור,</p>	<p>6.5</p>

6.5

חשמל

בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים 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 מ' - |
| ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורי מבודד (כא"מ) | 2 מ' - |
| ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו | 20 מ' - |
| ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו | 35 מ' - |
| ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | - |
| ח. כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' - |
| ט. כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת החשמל - |
| י. ארון רשת | 1 מ' - |
| יא. שנאי על עמוד | 3 מ' - |

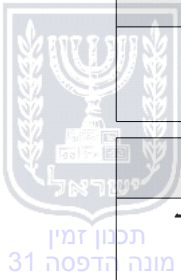
על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. תשתיות מים וביוב בתחום התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית מפורטת שתתבסס על נספח מים וביוב לתכנית זו ושתאושר ע"י משרד הבריאות.
2. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
3. ניקוז.
 - א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 - ב. בכדי להבטיח שתעלות הניקוז לא יגרמו הצפות בשטח התכנית, רום הבינוי יהיה לפחות מטר מעל תחתית התעלות.
 - ג. יש להסדיר מתקן ריסון והשקטת הזרימות.
 - ד. במידה ויתברר כי ביצוע התכנית גורם לארוזיה מואצת וסחיפת חומר לכיוון נחל פקיעין מחוץ לגבולות התכנית, באחריות המבקש למנוע תופעות אלו בתחום התכנית, ע"י דיפון תעלות

<p>6.6</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	
<p>בתחום התכנית ו/או הגדלת מתקן הריסון.</p> <p>4. מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.7</p> <p>ביוב</p>	
<p>בתחום מסדרון התשתיות בו קיים קו מאסף ביוב אזורי תאסר כל בניה, ויותר ביצוע עבודות להגנה של קו הביוב וחציית הקו על ידי שבילי גישה/משטחי עבודה וגינון, באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<p>6.8</p> <p>תקשורת</p>	
<p>קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.9</p> <p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	
<p>היתר בנייה לתוספת בנייה על מבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים והתוספות מעליה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.10</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ו. בכל מקרה של עץ לשימור יפרט מגיש הבקשה את צורת השימור של העץ במהלך העבודות מרחק התקרבות לצמרת ולגזע, הגנה על הגזע באמצעים מכניים, חיתוך שורשים מינימאלי, הכנת מערכת השורשים בהדרגה באמצעות השקיה ודישון לקראת חיתוך שורשים..</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p>	



<p>6.11 סטייה ניכרת</p>	<p>6.11</p>
<p>התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.12 פיקוד העורף</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.13 שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים חקלאיים בתכנית הינו קבלת חו"ד משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, משרד הבריאות ורשות הניקוז.</p> <p>2. הגנה על עצים וערכי טבע.</p> <p>א. תכנית הבינוי והתוויית דרכי הגישה יתחשבו במיקום עצים קיימים, מחשופי סלע וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים להעתקה/לכריתה ומסלע לשימור. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.</p> <p>3. עבודות עפר.</p> <p>א. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת.</p> <p>4. תנאים למתן היתר בניה.</p> <p>א. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי באישור ועדה מקומית.</p> <p>ב. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בניה ילוו באדריכל נוף רשום אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בניה.</p> <p>ג. גובה המבנים כולל מתקני שירות על הגגות לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבנייה.</p> <p>ד. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים כולל הגגות, עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.</p> <p>ו. תצורף תכנית שיקום להיתר בנייה בה יסומנו עצים לשימור ועצים להעתקה, מיקום שתילת עצים ושיחים, סוגי העצים והשיחים, מערכת השקיה ותכנית להשקיית השתילים בשנים הראשונות.</p> <p>ז. בשלב היתר הבנייה יש להתייחס לנושא ביסוס וקרקעות ומציאת פתרונות לביסוס המבנים ומרכיבי הפיתוח.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת פתרון לזבל הפטריות והמצעים המשומשים המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>	



6.14

תנאים למתן היתרי בניה

5. שיקום נופי.

א. שיקום נופי לדרכי גישה - באם מבוצעות עבודות עפר או פריצה לדרכי גישה לאתר נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית לשולי הכביש ומדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.

ב. קירות תמך וקירות פיתוח - חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן בדוגמה פראית בעלת גוון פטינה טבעי.

ג. ערימות חישוב קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך גינון.

ד. שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אלה הסביבה הטבעית.

ה. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין.

תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.

ו. המלצות להוראות מוצעות שמטרתן שימור עצים - לבקשת ההיתר תצורף תכנית נטיעות אשר תפצה את עקירת העצים ביחס של 2 עצים לפחות לכל עץ המיועד לעקירה. נטיעות הסתרה ישולבו בתכנית הפיתוח שתצורף להיתר בנייה.

ז. לאורך גדרות חיצוניות יש לשלב נטיעות כחלק מהשיקום הנופי. הגדר תהיה מסוג גדר רשת לא אטומה.

6. תשתיות ומערכות.

א. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיות. עבודות לאספקת תשתיות למתחם יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.

ב. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.

7. תכנית לטיפול במפגעי ריח.

א. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית לטיפול במפגעי הריח בהתאם למסקנות סקר הריחות ואו"ב בהתאם למסקנות ודרישות המשרד להגנת הסביבה ולו"ז לישומן, וכן השלמת פירוט התהליכים המבוצעים במפעל על כל חלקיו.

8. טופס 4.

א. לא ינתן טופס 4 ואישור אכלוס על ידי הועדה המקומית ללא אישור המשרד להגנת הסביבה כי כל התנאים והדרישות בהיתר מולאו כנדרש.

ב. תנאי למתן טופס אכלוס הינו הגשת תכנית ביצוע לטיפול בגזי הפליטה מתאי הפסטור. לוחות זמנים לביצוע ייקבעו בתנאים לרשיון העסק הזמני שיינתן עד ביצוע מלוא התכנית.

6.15

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית, יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31