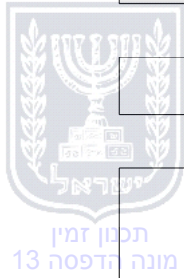


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0283911

מושב גורן - הרחבה



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/03/2017

להפקיד את התכנית

20/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

במושב גורן מאושרות 212 יחידות דיור ו- 420 יחידות אירוח מכוח תכנית מס' ג/12656 וג/21210 התקפות. מטרתה של תכנית זו הינה להרחיב את היישוב ב- 71 יחידות דיור:

- 41 יחידות דיור במגרשים חד משפחתיים בני כ- 370 מ"ר כל אחד
- 30 יחידות דיור ב- 15 נחלות בנות 1 דונם כל אחת.

מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת תמ"א 35. ע"פ תמ"א 35 ותמ"מ 92, מספר יחידות הדיור המירבי ביישוב הינו 450. היישוב מוקף בשטחים המגבילים את אפשרויות הרחבתו: יער קק"ל, שמורת טבע, אזור תעשייה ודרך ארצית. ההרחבה מוצעת על שטח לתכנון בעתיד בתחום תכנית ג/12656 המאושרת. צפיפות הדיור בנחלות המוצעות הינה 2 יחידות דיור/דונם ובמגרשים המוצעים 2.7 יחידות דיור/דונם, אשר תואמות את הנקבע תמ"מ 92 ליישוב פריפריאלי בו מתגוררים עד 2,000 תושבים. באשר לשטחים למבני ציבור, מאושרים כיום 37.98 ד' למבני ציבור וספורט בהם זכויות בנייה = 11,394 מ"ר וכן 0.44 ד' לבית הכנסת הותיק, אשר נותנים ביחד מענה הולם לצרכים של יישוב בן 283 יחידות דיור לאחר הרחבתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב גורן - הרחבה

ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0283911

שטח התכנית 487.806 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	222375
קואורדינאטה Y	773500

### 1.5.2 תיאור מקום

באזורים הדרומי, דרום-מערבי ומערבי של מושב גורן.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: גורן

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18612	מוסדר	חלק		11-13, 18
18613	מוסדר	חלק		25-26
18614	מוסדר	חלק		4, 10, 13
18615	מוסדר	חלק	2-7, 11, 17-24	1, 8, 10, 12-16, 25-26

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפריקהילתי + חקלאיונוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח מוגן מפיתוח + שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
14/09/2003	4095	5224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12656 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12656
30/03/1995	2659	4293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4908 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4908
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9953
08/02/2010	1864	6061	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17621. הוראות תכנית ג/ 17621 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17621



תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/2015	139	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21210. הוראות תכנית ג/ 21210 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21210

הערה לטבלה:

התכנית גובלת בתכנית מס' ג/13710 - יערות פארק גורן



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מחייב		26	11/07/2018	מאיר רוזנטל	11/07/2018	נספח מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		25	20/12/2015	בתיא קשת	11/07/2018	נספח נופי-סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה		18	20/12/2015	בתיא קשת	11/07/2018	תקנון נספח נופי	לא
תשתיות	מנחה		17	23/12/2015	מאיר רוזנטל	11/07/2018	דו"ח הידרולוגי	לא
ביוב	מחייב	1: 1250	1	11/07/2018	מאיר רוזנטל	11/07/2018	נספח ביוב	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1250	1	23/12/2015	מאיר רוזנטל	11/07/2018	נספח ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	04/09/2017	רודי ברגר	29/07/2018	נספח בינוי	לא
מים	מחייב	1: 1250	1	11/07/2018	מאיר רוזנטל	11/07/2018	נספח מים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	2	20/12/2015	בתיא קשת	11/07/2018	נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	21/12/2015	בתיא קשת	11/07/2018	נספח נופי חתכים	לא
קומפילציה	מנחה	1: 1250	1	04/09/2017	רודי ברגר	04/09/2017	נספח קומפילציה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	21/12/2015	בתיא קשת	11/07/2018	נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	21/12/2015	יואל ינון	11/07/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	04/09/2017	רודי ברגר	04/09/2017	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	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013.net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	יואל ינון	80984		חיפה	(2)		04-8622777	04-8622779	yoel@barlev-yenon.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מיכאל סנה	604		נשר	המסילה	22	04-8200421	04-8253160	fml@zahav.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	בתיה קשת	33101		חיפה	שד הלי"ה	13	04-8120933	057-7970114	bkeshet@zahav.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 6058.

(3) כתובת: ד"נ משגב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.

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

הרחבת מושב גורן ב- 71 יחידות דיור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

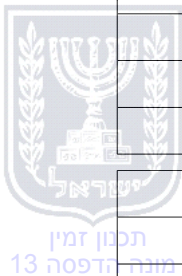
- שינוי יעוד קרקע משטח לתכנון בעתיד למגורים, למגורים בישוב כפרי, לדרך ולשטח פרטי פתוח.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	701, 700
דרך מוצעת	401 - 404, 406 - 409
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
מגורים	201 - 241
מגורים בישוב כפרי	301 - 315
שטח פרטי פתוח	500



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	201 - 236
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	301 - 309
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	500
מבנה להריסה	דרך מאושרת	700
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

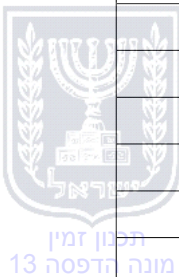
### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.95	116,803	אזור מגורים א
20.29	98,960	דרך מאושרת
0.59	2,862	מגורים בישוב כפרי
0.25	1,200	קרקע חקלאית
0.53	2,580	שטח חקלאי לפי ג/12656
34.76	169,539	שטח למבני משק
0.09	440	שטח למבני ציבור
7.79	37,980	שטח למבני ציבור וספורט
11.11	54,172	שטח לתכנון בעתיד
0.67	3,270	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>487,806</b>	<b>סה"כ</b>

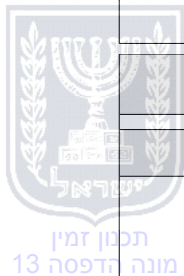
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.79	13,602.94	דרך מאושרת
0.48	2,362.82	דרך מוצעת
86.89	423,864.87	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.13	15,291.11	מגורים
3.09	15,053.1	מגורים בישוב כפרי
3.61	17,630.67	שטח פרטי פתוח
<b>100</b>	<b>487,805.52</b>	<b>סה"כ</b>



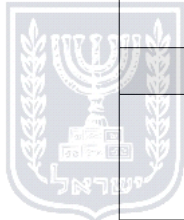
## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. יחידת דיור 1 בכל תא שטח.                  ב. מבנה עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות בכל תא שטח.                  ג. משרד לבעל מקצוע חפשי בכל תא שטח.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.                  ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.                  ג. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.                  ד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.                  ה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.                  ו. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.                  ב. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.                  ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                  ד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.                  ה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.                  ו. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p>
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. 2 יחידות דיור בכל תא שטח.                  ב. מבני עזר אשר יכללו מחסנים ביתיים ו/או חניות רכב מקורות בכל תא שטח.                  ג. 4 יחידות לאירוח כפרי בכל תא שטח.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל</p>

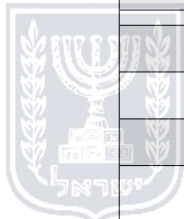


<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מגורים בישוב כפרי</b></p> <p>המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>ג. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>ד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ה. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>ו. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>ב. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ה. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>ו. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p> <p>ז. הועדה המקומית רשאית לאשר הקמתן של 4 יחידות לאירוח כפרי במגרש בשטח של עד 40 מ"ר. כל אחת, בתנאי קבלת אישור משרד התיירות לתכנון הפיזי של יחידת האירוח.</p> <p>היתר בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים, שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. כל יחידת האירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש עליו הן עומדות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של המגרש בו הן יוקמו.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p>א. גינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע.</p> <p>ב. שבילים, קווים ומתקני תשתית הנדסית, מבני תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ג. מרכיבי בטחון ובטיחות, כולל דרך בטחון, גדר ומרכיבי כיבוי שריפות.</p>	
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>אסורה כל בנייה, למעט המצויין בסעיף 4.4.1 לעיל.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>דרך מאושרת</b></p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.
<b>4.6</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח, בהתאמה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח, בהתאמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4) 9	2.7	(3) 1	60	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי			
(5) 2	(5) 2	(2)	2	(4) 9	2	(3) 2	40	220	(2)	(2)	40	(1) 180	366	241 - 201	מגורים	מגורים
(5) 3	(5) 3	(2)	2	(4) 9	2	(3) 2	40	(8) 600	(2)	(2)	80	(7) 520	1000	315 - 301	מגורים ואירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3	(10)	1	(4) 4.5			10	(9) 50		(2)		50	500	500	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
	241 - 201	מגורים	מגורים	5 (6)	3
	315 - 301	מגורים ואירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	5 (6)	3
	500	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח	5	3

**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) ניתן להמיר עד 50 מ"ר למשרד לבעל מקצוע חופשי.
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- (3) בכל מגרש.
- (4) גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (5) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- (6) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- (7) ניתן להמיר עד 160 מ"ר משימוש מגורים לשימוש אירוח כפרי עבור 4 יחידות אירוח.
- (8) א. שטחה המירבי של יחידת דיור = 300 מ"ר, כולל שטחי שירות. לא ניתן לנייד שטחי בנייה מיחידת דיור אחת לשנייה.  
ב. ניתן להמיר עד 160 מ"ר עיקריים משימוש מגורים לשימוש אירוח כפרי.
- (9) סה"כ שטח מותר לבנייה ביעוד זה בכל תחום התכנית.
- (10) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



## 6. הוראות נוספות

6.1

## סביבה ונוף

1. תוכנית פיתוח כחלק מבקשה להיתר בניה / היתר סלילה
  - א. כחלק בלתי נפרד מכל תכנית שתוגש להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח תוך דגש על הפיתוח הנופי ותוך מתן עדיפות לשיקולי הנוף.
  - ב. לא תותר כל פעולת פיתוח ללא ליווי אדריכל נוף מורשה.
  - ג. העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך השתלבות מקסימלית במצב הקיים, תוך מגמה לפגוע בצורה מינימלית בערכי הטבע והנוף- ובפרט בעצים קיימים.
  - ד. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות והשפ"פים הסמוכים על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את השתלבות "חזית ההרחבה המוצעת" כלפי הרחוב וכלפי הסביבה.
  - ה. לבקשת היתר בנייה של כל מגרש לבניה, המבוססת על תכנית מפורטת, תצורף תכנית פיתוח וחזיתות המגרש כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ. 1: 100 או 1: 250 (ק.מ. עפ"י הנחיות הועדה לתכנון ובניה).
  - ו. לבקשת היתר בניה של כביש לבניה, יסומנו עצים מתוכננים בחתכים ובתנוחות כולל בורות לנטיעת עצים ומידותיהם. גם בחתך לתאום מערכות ובכל החתכים הטיפוסיים יסומנו עצים מתוכננים וגם בורות השתילה-במידות שייקבעו ע"י אדריכל נוף.
  - ז. בקשת ההיתר תכלול גם תוכנית שיקום של עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' הצפויים בזמן הבניה.
  - ח. חומרי מילוי וחפירה: לכל בקשת היתר בנייה יצורפו גם כל המסמכים בנושא עבודות עפר. יש לשאוף להציג איזון עבודות עפר בתוך המגרש בין מילוי וחפירה.
  - ט. לכל בקשה להיתר תצורף התחייבות היזם לאיסוף פקעות ובצלים בכל מגרש בו יאותרו פקעות ובצלים, טרם ביצוע עבודות עפר. הפקעות והבצלים יוטמנו מחדש בכל מקום אשר יורה עליו אדריכל הנוף בתיאום עם הרשות המקומית.

## 2. עבודות עפר

- א. לפני תחילת ביצוע עבודות העפר - יהיה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, כגון אזורים של פקעות ובצלים לאיסוף או עצים המיועדים לעקירה/להעתקה (בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל). על כל עץ לעקירה יש לקבל אישור לעקירה כנדרש בחוק.
- ב. לא תותר שפיכת עודפי עפר בשטחים סמוכים לגבול התוכנית- בפרט בפארק גורן ובשמורת נחל כזיב. בכל תכנית שתוגש להיתר בנייה- לפיתוח שפ"פים, מגרשים לבניה וכבישים - יצורף מסמך המפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם.
- ג. תוצג גם תכנית שלבי ביצוע לעבודות עפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוען, ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, והיבטים הידרולוגיים. יש לבחון אפשרות של שימוש חוזר בעודפי חפירה בתוך הפרויקט לצורך בנייה, סלילה, עיצוב, פיתוח ושיקום נופי, או ייצוא ושיווק חומר הגלם לגורמים אחרים.
- ד. סלעים מקומיים נבחרים יישמרו במקום מוגדר על מנת לשמש לפיתוח סביבתי במקום.
- ה. שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי: בכל תכנית עבודות עפר שתוגש, יוצגו חלופות לשטחים זמניים לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. יש לבחור בשטחים ללא רגישות או ייחוד נופי.

סביבה ונוף	6.1
<p>השטחים ישמשו לצורך התארגנות, מיון, עיבוד, ועירום זמני שלחומרי חפירה ומילוי. שטח זה יהיה בתחום הקו הכחול של התכנית. בתום השימוש בשטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, יבוטל שימוש זה ויוחזר מצב השטח לקדמותו. לא יינתן היתר לשימוש בשטח הזמני, אלא לאחר שהוגשה ואושרה תכנית לשיקום נופי של השטח ע"י הרשות המקומית. התכנית לשיקום נופי של השטח תלווה בערבות/התחייבות לביצוע ע"י היזם.</p> <p>ו. עודפי קרקע ופסולת בנין יפוננו ע"י מפתחי המגרשים לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון ובניה - שמאפשר ע"י הרשות המקומית. בשום מקרה לא ייערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי ובפרט לא יפוננו עודפי קרקע לשפ"פ. אסור לשפוך שפך בנייה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית, אדריכל הנוף ומפקח הבניה.</p> <p>ז. שיקום עבודות עפר, חפירות, חציבות, מדרונות מילוי שפכי קרקע וכו' יעשו תוך כדי או לכל המאוחר מיד עם תום עבודות הפיתוח הכלליות עפ"י תוכנית שיקום שאושרה ע"י הרשות המקומית. לא יאושר סיום עבודה בטרם בוצע שיקום נופי מלא לכלל עבודות העפר שבוצעו.</p> <p>ח. קווי הדיקור של עבודות העפר יסומנו היטב בצבע בולט על קרקע, סלעים, עצים וכיו"ב בכל מהלך העבודות וזאת בנוסף לסימון ביתדות. לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חציבה, חפירה ומילוי, התוויית דרכים זמניות, דרכי גישה, שפיכת עודפי חפירה וחציבה וכיו"ב.</p> <p>ט. יהיה ולמרות האמור בסעיפים גרם הקבלן לשפיקה או דרדור חומר מעבר לגבול התוכנית, יהיה חייב הקבלן לסלק את החומר ע"י איסוף ידני או מכני או ריסוקו בשטח וקבורתו על מנת להחזיר את המצב בשטח לקדמותו, ולשקם שיקום נופי את השטח שנפגע עפ"י הנחיות אדריכל נוף.</p>	
סביבה ונוף	6.2
<p>י. כל דרכי הגישה והעבודה, מחנות העבודה ושטחי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול/ גבול התוכנית.</p> <p>יא. טרם התחלת ביצוע עבודות עפר במגרשים, שפ"פ 500 לרבות דרך הפטרולים שבתוכו- יש לבצע קירות תומכים כנדרש בגבול התבע- למניעת שפיכה ודרדרת עודפי עפר מעבר לקו הכחול.</p> <p>3. תשתיות-שיקום נופי ותאום מערכות</p> <p>א. תכנון וביצוע תשתיות ייעשה כך שיתאפשר ביצוע כל העצים המתוכננים ברחובות ובשפ"פים על פי התכנית בנספח הנופי. בכל תכנית תאום מערכות יסומנו עצים מתוכננים? בתנוחות ובחתכים.</p> <p>ב. כל קוי התשתיות יהיה טמונים בקרקע- ברחובות ובשפ"פים.</p> <p>4. גינון והשקייה</p> <p>א. יש להקפיד להשתמש בתכנון בצמחייה מקומית- צמחים עמידים, מתאימים לאקלים וקרקע במקום, אשר הינם חסכוניים במים ואשר משתלבים בנוף, בהסתמך על רשימת הצמחים המומלצים המצורפת.</p> <p>ב. בכל האתר יש להבטיח שלפחות 70% מהעצים יהיו בגודל 7 בגוש גדול- משמעו עץ בגובה 2.50 מ' עם קוטר גזע כ-1.5" - כשההתפצלות הנמוכה ביותר של הענפים הראשיים לא תהיה פחות מ- 1.80 מ' מפני קרקע. יתר העצים המתוכננים יהיו בגודל 7 בגוש רגיל- בגובה 1.70 מ' וקוטר גזע כ- 1" - על פי הגדרת סטנדרטים ("תקנים") לשתילי גנות ונוי, הוצאת משרד החקלאות ופיתוח</p>	

- הכפר, שירותי ההדרכה והמקצוע, המחלקה להנדסת הצומח, גנות ונוי.
- ג. יישמרו העצים הקיימים באתר עד כמה שניתן וייעשו כל הפעולות הדרושות לשימורם ולטיפוחם. יועתקו עצים שלא ניתן לשמרם למקומות שייקבעו ע"י אדריכל נוף.
- ד. פעולות דילול ו/או גיזום בעצים בכלל- יבוצעו אך ורק על פי הוראות ובליווי אדריכל נוף ואגרונום.
- ה. העתקת עצים קיימים תיעשה אך ורק על פי תכנית אדריכל נוף.
- ו. עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית, קק"ל וגורמים נוספים שידרשו על ידי הרשות המקומית.
- ז. בכל שטחי הגינון בשפ"פים וברחובות, תותקן מערכת עם השקיה בטפטוף, מחשבים להשקיה- הכל על פי תכנית השקיה מפורטת שתוכן ע"י בעל ניסיון מוכח בתחום, ובהתאם לדרישות הרשות המקומית.
5. הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח להלן הנחיות המומלצות לביצוע:
- א. מתקן גריסה נייד ומכולה לפינוי פסולת מוצקה ימוקמו באתר בעת הבנייה- על פי תאום ואישור הרשות המקומית. לחילופין, פינוי פסולת בניה לאתר מוסדר ו/או למתקן למיחזור פסולת בנין-ראה סעיף 2 לעיל.
- ב. פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר.
- ג. ימוקמו שרותים לעובדים באתר הבניה.
- ד. צמצום אבק יעשה על ידי הרטבת דרכים בזמן הבניה (לא המלחה).
- ה. שימוש במכונות קידוח ייעודיות בעלות מסנני אבק.
- ו. כיסוי משאיות הנושאות פסולת בנין או פסולת אחרת העשויה לגרום למעוף חלקיקים.
- ז. שטיפת גלגלי המשאיות ביציאה מהאתר.
- ח. יוגדר חניון לרכב וציוד מכני כבד.
6. מניעת פגיעה בשטחים הגובלים באתר ושיקום סביבתי
- א. אין לפגוע בשטחים פתוחים הגובלים באתר. יש לנקוט בזהירות יתר בכל עבודות הפיתוח שיבוצעו בגבולות התוכנית ולהימנע מפגיעה בקרקע, בצומח ובחי בשטחים הגובלים באתר. טרם התחלת עבודות פיתוח, בשלב ראשון, יש להקים קיר ניקיון בגבולות התכנית- בעיקר לאורך הדופן המערבית של המגרשים הסמוכים לפארק גורן ושמורת נחל כזיב.
- ב. הנחיות מיוחדות למניעת פגיעה בגבול שטח פארק גורן / שמורת נחל כזיב - כל עבודות הפיתוח על גבול פארק גורן, לרבות שיקום השטח, יבוצעו בתיאום ובליווי של קק"ל.
- כל עבודות הפיתוח על גבול שמורת נחל כזיב, לרבות שיקום השטח, יבוצעו בתיאום ובליווי של רט"ג.
- גינון ונטיעות בגבול פארק גורן יבוצע מצומח מקומי לפי רשימת הצמחים המצורפת ובתיאום ובליווי של קק"ל.
- גינון ונטיעות בגבול שמורת נחל כזיב יבוצע מצומח מקומי לפי רשימת הצמחים המצורפת ובתיאום ובליווי של רט"ג.
- ג. שטחים פתוחים אחרים הגובלים באתר לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מהתכניות שיוגשו להיתר לבניה. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף. שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע מיד עם



<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בנייה, אדריכל נוף, והועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p>	



<b>6.3</b>	<b>סביבה ונוף</b>																
<p>ד. בתכנית פיתוח של מגרשים עם חזית לפארק גורן / שמורת נחל כזיב: מגרשים מספר 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 315 ושפ"פ 500, יש לשים דגש על הפיתוח המוצע בגבול המגרש בחזית הדרומית והמערבית של המגרשים שפונה לפארק/לשמורה, כך שישתלב באופי השטח הפתוח הסמוך (פארק גורן / שמורת נחל כזיב), תוך דגש על המנעות מפגיעה בקרקע קיימת ובצמחים ובעצים הקיימים בסמוך לגבול זה. בתוכנית הפיתוח המוצעת תוצג גם תכנית צמחיה מפורטת במגרש. בחזית המגרשים הפונה לפארק גורן/שמורת נחל כזיב יעשה שימוש בצומח מקומי בלבד ולפי רשימת הצמחייה המצורפת. מרווחי השתילה יבטיחו חזית ירוקה רציפה. התכנית תוכן בליווי אדריכל נוף.</p> <p>7. תאורה</p> <p>א. גבולות לפיזור אור מגופי תאורה: תאורת רחובות ובתים לא תחרוג מעבר לשטח התכנית.</p> <p>ב. תאורה משפ"פ לא תחרוג למגרש שגובל בשפ"פ.</p> <p>8. תכנון צמחיה</p> <p>א. להלן רשימת עצים מומלצים לנטיעה:</p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">אלון ארוך עוקצים/זית בוגר</td> <td style="width: 25%;">כליל החורש / קנדי</td> <td style="width: 25%;">דולב מזרחי</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>אלון מצוירימון</td> <td>חרוב</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>אלון תבוראדר סורי</td> <td>ברוש</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>אלון תולעמיש</td> <td>אלה ארץ ישראלית / סינית</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		אלון ארוך עוקצים/זית בוגר	כליל החורש / קנדי	דולב מזרחי		אלון מצוירימון	חרוב			אלון תבוראדר סורי	ברוש			אלון תולעמיש	אלה ארץ ישראלית / סינית		
אלון ארוך עוקצים/זית בוגר	כליל החורש / קנדי	דולב מזרחי															
אלון מצוירימון	חרוב																
אלון תבוראדר סורי	ברוש																
אלון תולעמיש	אלה ארץ ישראלית / סינית																



<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>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> <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 אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



6.5	<b>חניה</b>																																																
	<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>																																																
6.6	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>																																																
	<p>לא יינתן היתר בנייה טרם אישורה של חלוקה ע"פ דין.</p>																																																
6.7	<b>חשמל</b>																																																
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="159 1052 1260 1612"> <thead> <tr> <th colspan="3">מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>-</td> <td>1 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	מציר הקו			מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'		ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'		ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-		ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-		ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'		ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'		ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל		י. ארון רשת	-	1 מ'		יא. שנאי על עמוד	-	3 מ'	
מציר הקו			מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																														
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'																																															
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'																																															
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'																																															
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																																															
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																																															
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																																															
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																																															
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																																															
ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	בתיאום עם חב' חשמל																																															
י. ארון רשת	-	1 מ'																																															
יא. שנאי על עמוד	-	3 מ'																																															

<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פרטיים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פרטיים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פרטיים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. הוראות הנוגע לעצים המסווגים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר, המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</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. יש לתת תשומת לב ולנקוט בזהירות יתרה סביב העץ לשימור.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים, בהם נדרש שינויי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ 'לשימור' לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה - יש לפעול בהתאם להנחיית פקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסווגים כעצים להעתקה:</p> <p>א. יוזם הבקשה להיתר, מחוייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ, באמצעות אגרונום מומחה. העצים שיעודם העתקה - יועתקו בין החודשים דצמבר-מרץ למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות. עקב ריבוי העצים להעתקה ליוזם חובה לאתר מקומות לקליטתם לפני עונת העתקות כדי להיערך לביצוע מראש. שטחים פוטנציאליים להעתקה: שטחים חקלאיים לא שימושיים, שיקום תשתיות לאומיות, שטחים מוניציפליים פתוחים וכד'.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסווגים כעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות:</p>	





<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>סוג העץ, גילו, גודלו, נדירותו, חשיבותו הנופית, מצבו הבריאותי, בטיחותי ועוד, בהתאם לתאום והנחיה של פקיד היערות.                  ב. יזם התכנית יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.                  4. עבודות כריתה וההעתקה יבוצעו לאחר קבלת היתרי בניה ורשיונות כריתה כדין.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור של תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.                  2. לא ינתנו היתרי בניה לבתי מגורים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שיבוצע בפועל פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב, בהתאם לאמור בנספח הביוב, לרבות חיבור השפכים למט"ש "נהריה".                  3. לא ינתנו היתרי בניה למבנים מכוח תכנית זו, אלא לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:                  א. עמידה בלוח זמנים לשדרוג קווי מים וביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח מים וביוב לתכנית זו.                  ב. אישור בקשת בניה לתשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.                  ג. אישור תכניות לשדרוג בריכות מי שתייה כך שתעמודנה בדרישות משרד הבריאות שבתוקף.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. רשת החשמל. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל ובתשתיות תת קרקעיות בלבד. רשתות חשמל מתח עליון, מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות שנאים פנימיות. תחנות ההשנאה של חברת החשמל או תחנות מיתוג של חברת החשמל תיבנה בתוך מבנים או בשצ"פים, כפי שיתואם ויסוכם עם חברת החשמל ובהתאם לדרישות ולסטנדרטים של חברת החשמל.                  ב. טלוויזיה בכבלים. תעשה הכנה בקווים תת קרקעיים לרשת הטלוויזיה בכבלים, בתיאום עם חברת הכבלים. תותר התקנת ארונות חיבורים בתחום מדרכות ושצ"פים ועפ"י אישור מהנדס המועצה.                  ג. רשת הטלפונים. רשת הטלפונים תהיה תת קרקעית. ארונות חלוקה לרשת הטלפונים ימוקמו במדרכה ובשצ"פ ועפ"י דרישות חברת "בזק", באישור מהנדס המועצה.                  ד. תאורה. רשת אספקת חשמל לתאורה תהיה תת קרקעית. תאורת הרחובות תתוכנן בשימוש בעמודי וגופי תאורה דקורטיביים. מיקום מרכזיות לתאורה יתואם מראש עם חברת החשמל, למניעת הצורך בבניית תחנת טרנספורמציה לצורכי תאורה בלבד.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.17 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

	זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.
--	--

