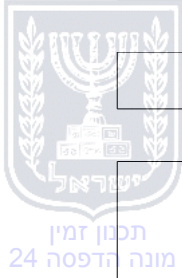


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0237065

אבירים - חניון קמפינג משולב



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
31/10/2018

להפקיד את התכנית
21/08/2019
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. מטרתה של התכנית הינה לאפשר ההקמה של חניון קמפינג משולב במצפה אבירים, ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
 התכנית מציעה לשלב פעילות תיירותית עם פעילות חקלאית תומכת, על בסיס מבני משק חקלאיים קיימים בסמוך שהוצא להם היתר כדין: מתבן, דיר צאן, אורווה.
 החניון יהיה בעל אופי צנוע, משתלב בנוף החורש הטבעי ומתופעל ע"פ עקרונות אקולוגיים. דרכים ושבילים יהיו בתוואים קיימים ללא חפירה או סלילה, הצמחייה תהיה מקומית, בנייה מחומרים קלים וממוחזרים וכד'.
 רוב העצים הבוגרים הקיימים מוגדרים לשימור.
 הגישה לאתר תבצע ע"י דרך מצעים קיימת (זיקת הנאה למעבר ברכב) החוצת את מגרש המגורים הסמוך בו מתגוררים בעלי המקום, המשמשת גישה למבני המשק החקלאיים הנ"ל.

2. התפלגות שטחי הבניה ביעוד תיירות:

- 3 אוהלי לינה קבוצתית: 180 מ"ר
- 4 יחידות אכסון קבועות קלות: 145 מ"ר
- משרד קבלה וניהול: 30 מ"ר
- חנות/מזנון: 39 מ"ר
- מטבח לבישול עצמי: 39 מ"ר
- חלל הסבה: 140 מ"ר
- מחסנים כלליים ואחזקה: 41 מ"ר
- שירותים סניטאריים ציבוריים: 19 מ"ר
- מלתחות, מקלחות ושירותים סניטאריים לאורחי הלינה: 70 מ"ר
- מרחב מוגן: 100 מ"ר
- מסי מיטות: 125.



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 אבירים - חניון קמפינג משולב

מספר התכנית 255-0237065

1.2 שטח התכנית 9.519 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 מעלה הגליל
 קואורדינאטה X 227025
 קואורדינאטה Y 771675

1.5.2 תיאור מקום

צמוד דופן למצפה אבירים מכיוון מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: אבירים

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אבירים			

שכונה במערב הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19688	מוסדר	חלק	49	23, 84, 93

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
25/09/2008	4861	5852	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5765 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5765



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח נופי-סביבתי	13: 26 07/05/2019	ערן געש	06/05/2019	23		מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלאות עצים בוגרים	10: 56 24/07/2019	ערן געש	12/05/2019	3		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ונוף. התקבל בו ייעוץ ממהנדס התנועה צבי נה.	15: 29 29/05/2019	ערן געש	29/05/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים בוגרים	15: 31 29/05/2019	ערן געש	29/05/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט מצב מאושר	12: 21 29/05/2019	רודי ברגר	29/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי			חב' משק חפר בע"מ	אבירים	(1)		04-9870290		eyal.hefer@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מצפה אבירים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חב' משק חפר בע"מ	אבירים	(1)		04-9870290		eyal.hefer@gmail.com

(1) כתובת : מצפה אבירים.

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	04-6558211	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@013net.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(2)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד	מודד	שארלי חדד	897		גוש חלב	(3)		04-6987296	04-6987296	Hdd_char@012.net.il

(1) כתובת : ת"ד 7963.

(2) כתובת : ד"נ משגב..

(3) כתובת : ת"ד 55.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
חניון קמפינג משולב	ע"פ התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם 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

יצירת מסגרת תכנונית ע"מ לאפשר ההקמה של חניון קמפינג משולב במצפה אבירים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- יעוד קרקע לתיירות.
- יצירת זיקת הנאה למעבר ברכב.
- תיקון קווי בניין במגרש מגורים אי מס' 49.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	49
תיירות	501
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	תיירות	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	49
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	תיירות	501
חורשה לשימור	דרך מאושרת	101
חורשה לשימור	מגורים א'	49
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	301
חורשה לשימור	תיירות	501
מבנה להריסה 2	מגורים א'	49

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	178	1.87
מגורים א'	2,418	25.40
שטח ללא תכנית מפורטת	4,803	50.46
שטח ציבורי פתוח	2,120	22.27
סה"כ	9,519	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	178.26	1.87
מגורים א'	2,417.89	25.40
שטח ציבורי פתוח	2,400.05	25.21
תיירות	4,522.86	47.51
סה"כ	9,519.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני מגורים ומבנה עזר כגון מחסן או חניה. - יחידות אירוח כפרי. - בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב: תנועת כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית הנדסית. - שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ul style="list-style-type: none"> - אין לעקור עצים וצמחיה טבעית. - משטחי הבניה יוכנו עבור כל בית בנפרד. - אין לפתוח משטחי בניה גדולים בשטח ואין לגרום לשפיכות קרקע גדולות הן במהלך הבניה והן בדרך הגישה. - בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב אסורה כל בנייה.
4.2	תיירות
4.2.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניון קמפינג משולב על מתקניו, ע"פ התקנים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, אשר יכלול: משטחים להקמת אוהלים המובאים ע"י מבקרים, אוהלים גדולים ללינה קבוצתית, יחידות אכסון קבועות קלות, משרד קבלה וניהול, חנות/מזנון, מטבח לבישול עצמי, חלל הסבה, מחסנים כללים ואחזקה, שירותים סניטאריים ציבוריים, מלתחות, מקלחות, ושירותים סניטאריים לאורחי הלינה, מרחב מוגן, דרך גישה, דרך שירות וחניה מרכזית, שבילים פנימיים, חורש טבעי, מבנים ומתקני תשתית הנדסית, מבנים ומתקני בטחון ובטיחות. - בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב: תנועת כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>יחידות אכסון קבועות קלות יהיו חד קומתיות, כדוגמת בקתות עץ, בונגלוס, מבני אבן מקומית עם גגות קלים, מבני אדמה וכד'. המבנים יהיו ייעודיים וייחודיים המשתלבים בסיבה הטבעית. הסידורים הסניטאריים ייבנו במבנים המבטיחים רמת תחזוקה וסניטציה גבוהה, עם דגש על עיצוב אדריכלי התואם את אופי החניון.</p>
	<p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>המוקדים המרכזיים בשטח החניון יהיו מוצלים ע"י צמחיה גבוהה ובוגרת. משטחי האוהלים יכללו חיפוי בחומר לא בוהק, וכן סידורים קבועים הכוללים חיבור לחשמל, חיבור למים וניקוז. שבילים להולכי רגל יהיו על מרצפי אבן או תשתית אגרגאטים לא בוהקים. ליד מקטעים המשולבים במדרגות יבוצעו תוואים חליפיים המתאימים לנכים ומוגבלים. חניות יבוצעו מתשתית אגרגאטים לא בוהקים, ויסללו במקטעים באופן שלא ייווצרו רצפי חניה ארוכים של מכוניות פרטיות. בין מקטעי החניה תהיה הפרדה של צמחיה. החניות יתוכננו בשילוב עם הטופוגרפיה הקיימת. קירות תומכים יבוצעו בגבהים נמוכים ובאם ידרש יבוצעו מספר קירות בדירוג, ובמרווחים שיאפשרו שילוב צמחיה במרווחים האופקיים שבין הקירות.</p>

4.2	תיירות
	פרגולות: יותר שימוש באבן, עץ או מתכת ושילובים. שילוט: יעשה במערכת תמך מעץ/ אבן ומשטחי כיתוב בחומרים עמידים. רהוט גן: כגון ספסלים, שולחנות ברזיות ופחי אשפה יהיו מעץ או מעטפת עץ ו/או אבן או ממתכת.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתרים הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המתחם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי וכן אישור של תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
ד	זיקת הנאה בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב אסורה כל בנייה.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים - גינון, הנחת תשתיות הנדסיות ומתקני משחק לילדים. - בתחום זיקת הנאה למעבר ברכב: תנועת כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בניה למעט המצויין בסעיף 4.3.1 לעיל.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרכים ציבוריות כולל מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוס וכן נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בניה למעט המצויין בסעיף 4.4.1 לעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה		
(2)	(2)	(2)	(2)		1	4.5	(1)	3.73	3.73	90		90	2418	49	אירוח כפרי	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)		2	7.5	2	21.1	21.1	510		510	2418	49	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	1 (4)	2	7.5	(3)	17.76	17.76	803	100	703	4522	501		תיירות

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) 2 יחידות אירוח.

(2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

(3) מספר יחידות אכסון: $24 = 7$ קבועות + 17 אוהלים המובאים על ידי מבקרים.

(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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>																																	
<p>6.1</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																																	
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>																																	
<p>6.2</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איחוד וחלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.</p>																																	
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>																																	
<p>6.3</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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="0"> <tr> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>20 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>35 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td></td> <td>בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>1 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </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 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.</p>	-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ)	-	20 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-	35 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-		בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון	-	1 מ'	י. ארון רשת	-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד																																
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																																
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אירי מבודד (כא"מ)																																
-	20 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																
-	35 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו																																
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																
-		בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון																																
-	1 מ'	י. ארון רשת																																
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד																																



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב או פתרון חלופי, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- 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>6.5 תקשורת</p>	<p>6.5</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.6 ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים 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 פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ/קבוצת עצים לשימור או עץ להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתרי בניה תותנה בהבטחת ביצוע סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.10

שיקום נופי ומזעור השפעות על הסביבה :

א. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה.

1. כל יחידות האירוח תשתלבנה בנוף החורש הקיים ללא פגיעה בטופוגרפיה ובצמחייה המקומית.

2. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה.

ב. הגנה על עצים וערכי טבע.

1. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים בהתאם לסקר עצים בוגרים וערכים נופיים ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות.

ג. עבודות עפר.

1. עבודות העפר למבנים יהיו בהתאם לטופוגרפיה קיימת, יעשה שימוש בכלי עבודה קטנים תוך פגיעה מינימלית במקום בו תוצב כל יחידה.

ד. תנאים למתן היתר בניה.

1. היתר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ושיקום נופי ע"י ועדה מקומית.

2. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בניה ילוו באדריכל נוף אשר יכין תכניות פיתוח ושיקום

מפורטות שיכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בניה.

3. גובה המבנים כולל מתקני שירות על הגגות לא יעלה על הנתון בטבלת זכויות הבניה.

4. בהיתר הבניה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון אדריכל הפרוייקט, אדריכל הנוף ומהנדס הועדה המקומית.

ה. שיקום נופי.

1. שבילים ודרכים יפותחו בהתאמה לחורש קיים ללא פגיעה בעצים, ישתלבו בנוף וייעשו מחומרים טבעיים. ישתלבו בנוף וייעשו מחומרים טבעיים.

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

3. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו באתר ויפוזרו לצרכי שיקום וגינון.

4. שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.

5. ניתן לבצע הרמת נוף עצים באמצעות גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד. תשתיות ומערכות.

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

2. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.

3. תאורה - תאורה תהיה בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובריאות. מומלץ שהתאורה תהיה נמוכה בלבד בסמוך למבנים.

מומלץ שתאורה בין המבנים תהיה נמוכה (בולרדים), לשימור רוח המקום גם בלילה.

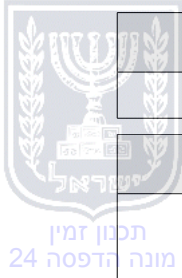
4. שילוט- שילוט צנוע ונמוך (עד 60 ס"מ מפני הקרקע) ומותאם בחומרים ובגווני לנף הטבעי.

שרותי כבאות

6.11

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	6.12
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.	
6.13 היטל השבחה	6.13
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	



7 ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה	

