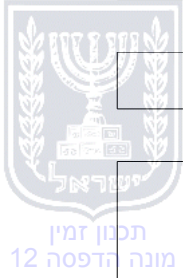


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0627604

ג/24718 - פיצול נחלה 41 (מגרש 43) ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

פיצול נחלה 43 ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.
הוספת שימושי פל"ח מקבוצות 1,2,3 לפי מדיניות הפל"ח של מחוז צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/24718 - פיצול נחלה 41 (מגרש 43) ביובל והקצאת מגרש
לייעוד מגורים א'

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

253-0627604 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
3.449 דונם

1.4 סיווג 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 | הגליל העליון |
| קואורדינאטה X | 256087 |
| קואורדינאטה Y | 795059 |

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב יובל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: יובל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| יובל | | 43 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13237 | מוסדר | חלק | 43 | |

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 |
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35 /1 |
| 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 |
| 16/09/2013 | 228 | 6662 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19748. הוראות תכנית ג/19748 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/19748 |
| 15/10/1981 | 76 | 2756 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/3402 בתחומה של תוכנית זו. | החלפה | ג/3402 |
| 03/05/2001 | 2569 | 4983 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/9489 בתחומה של תוכנית זו. | החלפה | ג/9489 |
| 15/03/2005 | 2027 | 5379 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/12998 בתחומה של תוכנית זו. | שינוי | ג/12998 |



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 | | | | מחמוד בריק | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:250 | 1 | | מחמוד בריק | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1:250 | 1 | 03/03/2019 | מחמוד בריק | 09:37 03/03/2019 | | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 | אליהו אילון | | | יובל | יובל | 43 | 052-8695866 | | bariayalon@gmail.com |
| | פרטי | מרים אליהו | | | יובל | יובל | | 052-8695866 | | bariayalon@gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-----------|------|------|-----|-------------|------------|----------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מושב יובל | יובל | (1) | | 04-6942446 | 04-6942446 | |
| פרטי | אליהו אילון | | | יובל | יובל | 43 | 052-8695866 | | bariayalon@gmail.com |
| פרטי | מרים אליהו | | | יובל | יובל | | 052-8695866 | | bariayalon@gmail.com |

(1) כתובת: הנהלת המושב.

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 | (1) | 2 | 073-2548203 | 02-5456055 | |

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|-------------|---------------|--------------------------------------|---------------|------------|-----|------------|-----|------------------------|
| | עורך ראשי | מחמוד בריק | | בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים | קרית שמונה | שמעוני דוד | 6 | 04-6941095 | | brickm@012. net.il |
| | מודד | נופל מוגרבי | 886 | שירותי מדידות ומיפוי ממוחשב | קרית שמונה | טרומפלדור | 31 | 04-6902841 | | nofel100@gm ail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים | גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. |
| קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות | א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. |
| קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות | א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: ד. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון |

| מונח | הגדרת מונח |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|
| | מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. |

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

פיצול נחלה 43 ביובל והקצאת מגרש לייעוד מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' לפי תכנית מאושרת ג/9489 לייעוד מגורים בישוב כפרי ומגורים א'.
2. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית ג/9489.
3. קביעת זכויות בניה לכל מגרש.
4. הוספת שימושי פל"ח מקבוצות 1,2,3 לפי מדיניות הפל"ח של מחוז צפון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-------------------|---------|
| מגורים א' | 43A |
| מגורים בישוב כפרי | 43B |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 43B |
| מבנה להריסה 2 | מגורים בישוב כפרי | 43B |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 3,448.74 | 100 |
| סה"כ | 3,448.74 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 500.01 | 14.50 |
| מגורים בישוב כפרי | 2,948.74 | 85.50 |
| סה"כ | 3,448.74 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים. חניה מקורה. מחסן. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | מגורים ויחידת דיור קטנה שתהיה צמודה למגורי בעל הנחלה. 2. שימושי פלייח מקבוצות 1,2,3, כמפורט בסעיף 1.9 לעיל. 3. יחידות אירוח. |
| 4.2.2 | הוראות |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | |
|------------------|------------|---------------------------------------------|---------------|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------|-------|---------|---------|-----|----------------------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | | | | | עיקרי | | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | גודל מגרש כללי | | | | | | |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 8.5 | 1 | 50 | 300 | 50 | 250 | 500.01 | 43A | מגורים א' |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 8 | (2) 1 | 50 | 924 | 124 | 800 | 2948.74 | 43B | מגורים בישוב כפרי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 4 | (5) 8 | | (4) 200 | | (3) 200 | 2948.74 | 43B | מגורים בישוב כפרי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | | | | 200 | | (6) 200 | 2948.74 | 43B | מגורים בישוב כפרי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 2 | 8 | | | 862 | | 862 | 2948.74 | 43B | מגורים בישוב כפרי |
| (1) | (1) | (1) | (1) | 1 | 4.5 | | | (4) 100 | | (7) 100 | 2948.74 | 43B | מגורים בישוב כפרי |

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס בהסכמת השכן הגובל בכתב, ובתנאי שניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש של המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- לפי תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.
- בנוסף ליח"ד תותר יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- לשימושים מקבוצה 3 בלבד ובהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.
- יחידות אירוח.
- לשימושים מקבוצה 1 בלבד ובהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.
- לשימושים מקבוצה 2 בלבד ובהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.

6. הוראות נוספות

| | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------|---------------------------------------|--|----------------------------------------|--|
| 6.1 | הוראות בדבר תנאים להיתר בניה | | | | | |
| <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 43B: לא יוצא היתר בניה בנחלה אלא לאחר הסדרת כל השימושים הקיימים בנחלה כולל שימושים חקלאיים ושימושי פל"ח. לא יינתן היתר בנייה על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתיות הרלוונטיות לאותם מבנים. לא יאושר אכלוס מבנים שייעודם חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> | | | | | | |
| 6.2 | עיצוב אדריכלי | | | | | |
| <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</p> | | | | | | |
| 6.3 | חניה | | | | | |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה לביתני האירוח תוסדר בתוך תחומי מגרש על פי התקן הנ"ל. לא תותר חנית אורחים לנופשים על דרכים ציבוריות.</p> | | | | | | |
| 6.4 | חשמל | | | | | |
| <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה 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 בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, תעשייה ומלאכה, תיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: <table data-bbox="399 2016 1256 2141"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> <td></td> </tr> </table> </p> | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | מציר הקו | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' | | קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ' | |
| מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | מציר הקו | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' | | | | | | |
| קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ' | | | | | | |





| חשמל | 6.4 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : | |
| תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' | |
| קבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ' | |
| קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' | |
| קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' | |
| קבל חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | |
| קבל חשמל מתח גבוה 3.0 מ' | |
| קבל חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל | |
| ארון רשת - 1.0 מ' | |
| שנאי על עמוד - 3.0 מ' | |
| <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> | |

| ביוב, ניקוז, מים, תברואה | 6.5 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| מים : | |
| תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. | |
| ניקוז : | |
| תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. | |
| ביוב : | |
| תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. | |
| אשפה : | |
| 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. | |

| | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 6.6 | ניהול מי נגר | |
| | העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. | |
| 6.7 | חיזוק מבנים, תמא/ 38 | |
| | היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. | |
| 6.8 | שמירה על עצים בוגרים | |
| | <p>בתא שטח 43B מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. 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. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> | |
| 6.9 | פסולת בניין | |
| | <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> | |
| 6.10 | פיקוד העורף | |
| | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית. | |
| 6.11 | פיתוח תשתית | |
| | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> | |

| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6.12</p> | <p>שרותי כבאות</p> |
| | <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> |
| <p>6.13</p> | <p>חומרי חפירה ומילוי</p> |
| | <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סילוקה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> |
| <p>6.14</p> | <p>מבנים קיימים</p> |
| | <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו.</p> |
| <p>6.15</p> | <p>היטל השבחה</p> |
| | <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> |
| <p>6.16</p> | <p>הריסות ופינויים</p> |
| | <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> |

| | |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.16 | הריסות ופינויים |
| | ד.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|------------------------|------------------------|
| 1 | הריסת/העתקת הקונטיינר. | מיד לאחר אישור התכנית. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12