

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0647669

חלוקת מגרש מגורים א' המצורף לנחלה 18 בבית לחם הגלילית

צפון

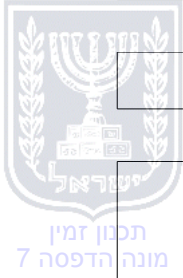
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לפצל ל-2 מגרש מגורים א' המצורף לנחלה בבית לחם הגלילית, על מנת לאפשר יחידת דיור נוספת על חשבון מספר היחידות המותר בנחלה.
על פי ג/21669 הוגדרו תאי השטח המכילים את המבנים הטמפלריים כשטח פרטי פתוח עם מגבלות בניה נוקשות הכפופות להוראות שימור, ובמקומם קיבלו המשפחות חלקות חלופיות ביעוד "מגורים בישוב כפרי" על חשבון הקרקע החקלאית מאחור ובצמידות לשפ"פ.
על פי שינוי 1ב לתמ"א 35, ניתן היה לכאורה להקים בו בית נוסף, אך במקרה זה לא נותר בו מקום מהיותו משמש כולו למבני רפת פעילים.

לפיכך מבקשת התכנית לממש יחידת דיור נוספת זו ביעוד מגורים א', במגרש החדש שנוצר כתוצאה מהפיצול. כמו כן מוסיפה התכנית הוראות תכסית, משנה קוי בנין להסדרת מבנים קיימים בלבד, ומוסיפה ביעוד מגורים א' זכויות בניה לשטח עיקרי ולשטחי שירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרש מגורים א' המצורף לנחלה 18 בבית לחם
הגלילית

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

254-0647669

מספר התכנית

20.243 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (17), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62
א (א) (7), א62 א (א) (8), א62 א (א) (1) (4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

יזרעאליים

קואורדינאטה X

218450

קואורדינאטה Y

738030

1.5.2 תיאור מקום

נחלה במתחם הטמפלרי בבית לחם הגלילית ומגרש מצורף סמוך (מעבר לכביש).

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית לחם הגלילית

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
11376	מוסדר	חלק	7	34, 71

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



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/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017
ג/ 2293	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2293 ממשיכות לחול.	4172	1076	02/12/1993
יז/ מק/ 2293 / 05	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית יז/ מק/ 2293 / 05 ממשיכות לחול.	6322	767	17/11/2011
ג/ 21669	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21669 ממשיכות לחול.	7461	4183	02/03/2017

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				שירה אודסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שירה אודסר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שירה אודסר		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/07/2018	שירה אודסר	18: 33 16/07/2018	מצב מאושר, קטע הגדלה, סביבה על רקע ג/21669, מיקום על רקע מפת הישוב, שובל, טבלת תאי שטח ויעודים.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	11/07/2018	שירה אודסר	18: 34 16/07/2018	נפחי מבנים קיימים ומותרים, דרכי גישה חניות שבילים ורחבות, מרחקי מבנים, חיבור לתשתיות ציבוריות.	לא
אדריכלות	רקע	1: 5000	1	11/07/2018	שירה אודסר	19: 03 15/07/2018	חישוב כמות יחידות דיור בישוב לפי סעיף 8.1.3 (4) (3) בתמ"א 35 (שינוי ב1).	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
ל.ר.	פרטי	צבי ברנדס	ל.ר.		בית לחם הגלילית	(1)				shvilparot@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה במתחם הטמפלרי במושב בית לחם הגלילית..

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	נוף הגליל	(1)	1	04-6558211		
אחר	ברת רשות	אפרת ברנדס	ל.ר.		בית לחם הגלילית	(2)				efrat1122@gmail.com
אחר	בר רשות	צבי ברנדס	ל.ר.		בית לחם הגלילית	(3)				shvilparot@gmail.com

(1) כתובת: מלון פלז'ה רחוב חרמון פינת רחוב כרמל..

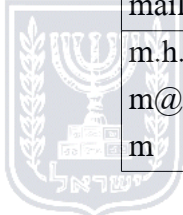
(2) כתובת: נחלה במתחם הטמפלרי, בית לחם הגלילית..

(3) כתובת: נחלה במתחם הטמפלרי בבית לחם הגלילית..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	חסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : 1271 כפר מנדא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

התכנית נועדה לפצל ל-2 מגרש ביעוד מגורים א' המצורף לנחלה בבית לחם הגלילית, לייצר זכויות בניה למגרש החדש על ידי ניוד זכויות ליחיד מיעוד מגורים בישוב כפרי ועל ידי תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות, ולקבוע עבורו הוראות בניה אחרות כגון קוי בנין ותכסית. כמו כן היא משנה קוי בנין להסדרת מבני משק קיימים ביעוד מגורים בישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פיצול מגרש ביעוד מגורים א' ל-2 מגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1).

קביעת גודל שטח מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א (א) (7).

הוספת יחידת דיור אחת ליעוד מגורים א' בהתאם לסעיף 62 א (א) (8) ובהסתמך על תוספת יחיד בנחלות על פי

שינוי 1ב לתמ"א 35 (ניוד התוספת ליעוד מגורים א').

הוספת 7% שטח מגורים עיקרי ליעוד מגורים א' לפי סעיף 62 א (א) (17).

שינוי קוי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).

קביעת הוראות תכסית לפי סעיף 62 א (א) (5).

הוספת 45 מ"ר שטחי שרות לכל אחד מהמגרשים ביעוד מגורים א' בהתאם לסעיף 62 א (א) (1) (4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2, 1
מגורים בישוב כפרי	5
קרקע חקלאית	6
שטח פרטי פתוח	3
מגורים תעסוקה ותיירות	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	970	4.79
מגורים בישוב כפרי	1,389	6.86
מגורים, תעסוקה ותיירות	141	0.70
קרקע חקלאית	15,383	75.99
שטח פרטי פתוח	2,360	11.66
סה"כ	20,243	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	970	4.79
מגורים בישוב כפרי	1,389.21	6.86
מגורים תעסוקה ותיירות	140.59	0.69
קרקע חקלאית	15,383.1	75.99
שטח פרטי פתוח	2,360.36	11.66
סה"כ	20,243.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד ל-1 בית מגורים חד משפחתי בכל מגרש.
4.1.2	הוראות
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	סה"כ יחידות דיור ביעוד זה וביעוד מגורים, תעסוקה ותיירות: 1 + 1 יחידת הורים צמודת דופן עד 55 מ"ר. תותר הקמת יחידות כנ"ל ביעוד זה או ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות אך לא בשניהם. 1. שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה ולרבות גידול בע"ח למיניהם. מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית, מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית, מיון אריזה אחסנה וקירור, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. שימושים מבוססי חקלאות, בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים: א. מבנים ומתקנים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, תיירות חקלאית המתבססת על הענף החקלאי במקום, גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, טיפול בכלים חקלאיים, שיווק תוצרת חקלאית מקומית, 3. שימושים תומכים לפעילות חקלאית: תיירות כפרית ושירותים נלווים, משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך טיפול ורווחה, עסקים קטנים כגון גלריות וסדנאות אומן, עיצוב אופנה, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עיצוב מוצר מקומי ומיתוגו, קייטרינג, אפיה, יצור שוקולד וכד'. ניתן יהיה למקם מבנה לשימש תומך חקלאות המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחות, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת עמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת ובתנאי ששטח המבנה המשמש לפעילות לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי שירות. תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש כולל מגרשים גובלים ופתרון תנועתית לרבות כניסות וחניות בתחום החלקה, הסתרה נופית, ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. לא יותרו שימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות החורגים מפעילות המותרת באזור מגורים. לא תותר פעילות או אחסנה הכוללת אחד המרכיבים הבאים: חמרים מסוכנים, חומרים דליקים, חומרים נפוצים, חומרים היוצרים מטרד ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים מזהמי קרקע, אוויר או מים, וכן חומרים שבתהליך יצורם, שינועם ו/או שינועם קיים שימוש באחד או יותר מהחומרים המוזכרים לעיל. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר נשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאחסון תיירותי, חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. לא יינתן היתר בניה לשימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות אם לפי חו"ד משרד החקלאות

4.2

מגורים בישוב כפרי

והמשרד להגנת הסביבה יהוו השימושים מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, אקוסטי, ו/או נשימתי עבור השימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
היתר בניה לשימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בה דרך קבע.
זכויות הבניה ליעודים מגורים בישוב כפרי ומגורים תעסוקה ותיירות הינן משותפות.

הוראות

4.2.2

קרע חקלאית

4.3

שימושים

4.3.1

לפי ג/21904

הוראות

4.3.2

שטח פרטי פתוח

4.4

שימושים

4.4.1

(בהתאם לג/21669) תא שטח זה מהווה את החצר הטמפלרית של הנחלה והוא חלק מהמתחם לשימור. לא תותר כל בניה חדשה בשטח זה. יותרו בו פעולות שימור, שחזור וגינון וכל פעולה הבאה לחזק את פעולות השחזור בהתאם לנספח השימור של תכנית ג/21669.

הוראות

4.4.2

מגורים תעסוקה ותיירות

4.5

שימושים

4.5.1

במבנים הטמפלרים הקיימים ובמבנים שנבנו בהיתר כדין, יותר שימוש למגורים ושימוש פלי"ח מקבוצות 2-3 בהתאם למפורט בסעיף 4.2. תותר יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר צמודת דופן ביעוד זה או ביעוד מגורים בישוב כפרי, אך לא בשניהם.
לא תותר כל תוספת בניה מעבר לבניה הקיימת בפועל ומיועדת לשימור ושיחזור בהתאם לתיק התיעוד והנחיות נספח השימור והמועצה לשימור אתרים היסטוריים, אלא בכפוף להוראות הנספח לשימור בתכנית ג/21669.

הוראות

4.5.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	2, 1	485	42%	45			45	1 (1)	8.5	2	1	3	3	4	5
שטח פרטי פתוח		3	2360	0 (2)	0 (3)			0 (4)	0							
מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	4	141	(5)				100 (6)	1 (6)	8.5 (2)	2	1	3	3	4	5
מגורים בישוב כפרי	מגורים תעסוקה ותיירות	5	1389	451 (7)	100 (8)			45 (9)	1 (9)	8.5	2	1	3	3	4	5
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	5		1001				72	0	9	1	0	3	0	0	0
קרקע חקלאית	מבני משק	6	15383	(10)					0		1	0	1	1	1	0

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:

- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת שטחי בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- גובה המבנים בטבלה מתייחס לגגות שטוחים. לגגות משופעים: 9.5 מ'.
- זכויות הבניה לתאי שטח 3,4,5 יחשבו יחד ויהיו 1 יח"ד + 1 יחידה צמודת דופן עד 55 מ"ר, ועד 451 מ"ר + 100 מ"ר שטחי שירות לכל שימושי מגורים, תעסוקה ותיירות.
- קוי בנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים: לפי התשריט.
- תכנית זו אינה פוגעת בזכויות בניה שהוקנו בתכניות מאושרות קודמות. במקרה של סתירה תקבע התכנית המיטיבה.
- תא שטח 6, קרקע חקלאית: לפי ג/21904.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יחידת דיור לכל מגרש.
- (2) או בהתאם לקיים..
- (3) או בהתאם לקיים.
- (4) בהתאם לקיים.

(5) לפי הקיים.

(6) + יחידה צמודת דופן עד 55 מ"ר. יחידות אלה יותרו ביעוד זה או ביעוד מגורים בישוב כפרי אך לא בשניהם..

(7) בהפחתת הקיים בתא שטח 4.

(8) בהפחתת הקיים בתא שטח 4..

(9) + יחידה צמודת דופן עד 55 מ"ר. יחידות אלה יותרו ביעוד זה או ביעוד מגורים תעסוקה ותיירות אך לא בשניהם..

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי ג/21904.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

1. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל ו/או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הצבת קולטי שמש כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן.

6.2**חניה**

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.

6.3**חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משורך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ'. בקו מתח נמוך תיל מבודד (תא"מ על עמוד): 2.0 מ' בקו מתח נמוך ? תיל מבודד צמוד למבנה: 0.3 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ'): 20 מ' מציר הקו. בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ'): 35 מ' מציר הקו. 2. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים. 3. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'. מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל. מארון רשת: 1.0 מ' משנאי על עמוד: 3.0 מ' 4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. 5. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת. 2. אספקת הימים באישור אגודת המים של היישוב. 3. אישור תכניות וחיבור ביוב ע"י מהנדס המועצה האזורית.

6.5**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסד ומאוסר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.

6.6**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.

6.7**שרותי כבאות**

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להיתר בניה.

6.8**עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט הינו חלק מהישוב בית לחם הגלילית שהינו אתר עתיקות מוכרז כדין

6.8

עתיקות

עפ"י י.פ. 1164 מתאריך 8.3.1965 עמ' 1446, ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שיוני בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכות 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.

6.9

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.10

חלוקה ו/או רישום

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון שאישר אותה תשריט חלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש	

7.2

מימוש התכנית

מימוש התכנית עד כ- 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.