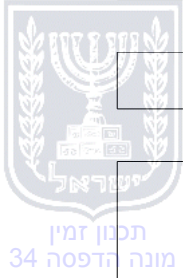


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0818492

בוסתן הגליל גוש 19965 חלקה 9 - מגרש 106



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
חבל אשר  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לתקן חוסר בהירות אפשרי בדבר קביעת זכויות סטטוטוריות שהוגדרו במסגרת תכנית ג/20447 ביחס למגרש 106 במושב בוטן הגליל.

מגרש 106 ממוקם בחלקו המזרחי של בוטן הגליל וכולל את חלקה 9 בגוש 19965 בשלמותה. שטחו 2,877 מ"ר: המגרש נמצא כ-260 מ' צפונית לצומת שומרת וגובל בצד המזרחי בדרך ראשית מס' 4 ובצדדים האחרים בשטחים חקלאיים בבוטן הגליל. כיום קיימים במגרש מבנים בשטח כולל של כ-320 מ"ר שטחי בנייה. בנוסף, קיימים במגרש קירו לבריכת שחייה, מטע זיתים וצריף. רוב המבנים הקיימים נבנו בתקופת המנדט הבריטי ונמצאים בשימוש מיני אז ועד היום, ברציפות. הכניסה הפיזית למגרש והיציאה ממנו נעשים ישירות מכביש מס' 4, לאורך כל השנים.

רמת התחזוקה של המגרש גבוהה.

תכנית ג/4359 לצרכי הסדר רישום של בוטן הגליל (מאושרת מ-1984) קבעה במגרש 106 ייעוד של מגורים ומשק עזר. תכנית ג/20447 (מאושרת מ-2016) הגדירה את ייעודו כמשק עזר והטילה מגבלות סטטוטוריות במגרש, שמצמצמות את יכולת השימוש בו ודרך הגישה אליו.

במסגרת התדיינות שהתקיימה בין הצדדים הובהר על-ידי גורמי התכנון, שזכויות השימוש, הבניה והגישה, ביחס למגרש, לא נפגעו במסגרת התכנית, ולכל היותר נדרש להבהיר זאת בתכנית נקודתית שתאושר ביחס למגרש עצמו ומכאן התכנית שבנדון.

כפועל יוצא מכך - תכנית 201-0818492 נועדה לתקן חשש לפגיעה אפשרית במגרש 106 כתוצאה מפרשנות שגויה של תכנית ג/20447.

התכנית מציעה:

- הבהרה ביחס להשוואת השימושים המותרים במגרש, לשאר משקי העזר ביישוב, כולל מגורים, סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים, יחידות אירוח, בריכה וכד', על-פי תכנית ג/20447.
- הסדרת מבנים קיימים בתחום התכנית.
- הגדרת זכויות בניה על פי השטחים הקיימים ולא בדרך של הפנייה כללית למצב הקיים באופן שיאפשר בין היתר, הריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים תחתיהם, תוך ניצולו של המגרש כמשק עזר.
- הגדרת הגישה הסטטוטורית שנקבעה בתכנית ג/20447, וקביעה הפוזיטיבית כדרך סטטוטורית, המתחברת לדרך גישה קיימת מצד בית העלמין הממוקם בצפון היישוב, תוך הסתמכות על דרך קיימת במרחב. בהקשר זה קובעת התכנית אחריות בדבר התקנת הדרך ואחזקתה, לאחר הפקעתה, על-ידי הרשות האחראית במקום.
- קביעת קו הבניין האחורי של המגרש.
- הריסת מבנים שחורגים מגבולות המגרש ומקווי הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית 106 מגרש 9 - חלקה 19965 בוסתן הגליל גוש

ומספר התכנית

מספר התכנית 201-0818492

4.578 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 62 א (א) (5)

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	חבל אשר
קואורדינאטה X	208831
קואורדינאטה Y	762194

**1.5.2 תיאור מקום**

חלקו המזרחי של היישוב, בסמוך לדרך ראשית מס' 4.

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: בוסתן הגליל

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בוסתן הגליל			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19965	מוסדר	חלק	9	6, 8

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 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 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
03/05/2016	5725	7257	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20447 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 20447
04/08/2002	3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11043. הוראות תכנית ג/ 11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 11043



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	04: 31 22/02/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	21/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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 34

**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
ד"ר	פרטי	נפתלי עמית			שבי ציון	(1)		04-9820784	04-9820784	naftalia@gmail.com
	אחר			בוסתן הגליל כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	בוסתן הגליל	(2)		04-9812087	04-9879666	vaadbustan@barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 167.

(2) כתובת: ד.ג. גליל מערבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נפתלי עמית			שבי ציון	(1)		04-9820784	04-9820784	naftalia@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 167.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	שז"ר זלמן ) (1		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	הנו אשרף	1145		ג'וליס	(2)		04-9560504	04-9560504	hinoashraf@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ת.ד. 1303.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

הסדרת זכויות בניה במגרש בבוסתן הגליל וקביעת פתרון גישה ישים אליו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש לפי סעיף 62א (א) (2) לחוק.
- ב. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ג. קביעת גובהם של בניינים לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ד. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
משק עזר	106
דרך מוצעת	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	משק עזר	106
בלוק עץ/עצים לשימור	משק עזר	106
חורשה לשימור	משק עזר	106
להריסה	משק עזר	106

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	2,877	62.84
קרקע חקלאית	1,701	37.16
סה"כ	4,578	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	1,701.14	37.16
משק עזר	2,877.33	62.84
סה"כ	4,578.47	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים - שתי יחידות דיור.                      ב. חניה מקורה לרכב, מחסנים לשירות המתגוררים הקבועים במקום.                      ג. יחידות אירוח. היתרים יוצאו בהתאם לפרק ג' בהוראות תכנית ג/11043.                      ד. סדנאות או משרדים למקצועות חופשיים, במסגרת מבנה המגורים, לשימוש בעל המקום ומשפחתו. ניתן להמיר זכויות בניה לתיירות (מכוח תכנית ג/11043) למשרדים בשטח של עד 40 מ"ר ובלבד שהבנייה תהיה חלק ממבנה המגורים.                      ה. בריכת שחייה.                      ו. לא יותרו השימושים הבאים: גני אירועים ומפעלים מסוג כלשהו.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח המפרטת את מפלסי הקרקע הסופיים, מפלסי רצפות המבנה, מיקום החנייה, מתקני האשפה, מיכל דלק, עמדות בלוני הגז, ארונות חשמל ותקשורת, פתרונות הניקוז, קווי התשתיות, קירות תומכים, מסלעות, גידור, שילוט, פיתוח חצר. כמו כן, יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, כולל חזיתות של גדרות וקירות הפונים אל הדרך הארצית ונצפים משטחי ציבור. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>2. גדרות - הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב שלה) גדרות - הקמת גדר אינה חובה אלא רשות. גובה גדר קלה דקורטיבית או בנויה (או שילוב שלה) שתייה) בחזית המגרש הפונה לרחוב לא יעלה על 1.50 מ' מגובה הכביש. ביתר החזיתות ניתן להוסיף 0.60 מ' באמצעות גדר קלה דקורטיבית. גובה הגדר יחושב מפני הקרקע הסופית. יותר התקנת שער חשמלי.</p> <p>3. גודלה המירבי של סדנא - 50 מ"ר, על חשבון השטח העיקרי המותר לבנייה.</p> <p>4. גודלו המירבי של משרד - 50 מ"ר, על חשבון השטח העיקרי המותר לבנייה.</p> <p>5. חלוקת המגרש</p> <p>כדי להקים מבנה מגורים נוסף, יחולק המגרש ע"י תשריט חלוקה לצרכי רישום. חלוקה תותר לשני מגרשים בלבד, כך שגודל המגרשים שיווצרו בעקבות החלוקה לא יפחת מ-500 מ"ר. לחילופין ניתן להקים יחידת דיור שנייה בקו בניין 0 והמגרש יהיה במקרה זה דו-משפחתי. פיצול המגרש יותר רק פעם אחת. בעת חלוקת המגרש למגרשי משנה, יינתן פתרון גישה לשני המגרשים.</p> <p>לא ניתן יהיה לפצל את המגרש לאחר שיוקמו בו יחידות אירוח עפ"י תכנית ג/11043, אלא אם המגרש אליו ישויכו יחידות האירוח יעמוד בתנאי גודל מגרש מזערי המאפשר קיומן, בהתאם להוראות התכנית הנ"ל.</p> <p>6. חנייה</p> <p>א. שטח חנייה יוקצה בתחום המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

4.1	משק עזר
	<p>ב. בנייתה של חניית רכב תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p> <p>ג. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בניין קדמי - 1 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>ד. גובה החנייה ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.5 מ' בגג משופע.</p> <p>ה. במגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתן של חניות רכב מקורות בקו בניין צידי - 0 מ' /או אחורי - 0 מ', בתנאי שהדבר מוסכים על שני בעלי המגרשים הגובלים, שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p> <p>ו. שטחן המירבי של חניות רכב מקורות יהיה 30 מ"ר לכל מבנה מגורים. שטח זה מהווה חלק משטחי השירות המותרים לבנייה.</p> <p>ז. חניות הרכב המקורות ייבנו בבנייה קלה או בבנייה קשיחה, ובכל מקרה חומרי הבנייה והגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמי את התקנים הישראליים.</p> <p>7. בריכת שחייה</p> <p>א. במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה תותר הקמת בריכת שחייה.</p> <p>ב. בריכה סגורה/מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבניין. במקרה זה ייכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבנייה כ"שטח עיקרי" וייכלל בשטח התכסית.</p> <p>ג. בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבניין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצידיים /או האחורי /או הקדמי. במקרה של בנייה במרווח קו הבניין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן. בריכה לא מקורה לא תיחשב באחוזי הבנייה והתכסית.</p> <p>ד. מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</p> <p>ה. במגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר שטח המים של הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר. במגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר שטח המים לא יעלה על 75 מ"ר.</p> <p>ו. במידה ונדרש להקים ביתן מערכות להפעלת הבריכה, ייכלל הביתן במסגרת שטחי השירות ושטח התכסית.</p> <p>ז. היתר בנייה יינתן בתנאי קבלת אישור ממשד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. מחסנים</p> <p>א. ישמשו לאחסנת ציוד וכלים השייכים למתגורר דרך קבע במקום ומשפחתו, והמשרתים את המטרות העיקריות של השימושים המותרים במגרש.</p> <p>ב. גובה המחסן ברוטו מפני קרקע סופיים לא יעלה על 2.5 מ' בגג שטוח או 3.4 מ' בגג משופע. גודלו של כל חלון לא יעלה על 0.25 מ"ר.</p> <p>ג. שטחו של מחסן ביתי לא יעלה על 15 מ"ר ושל מחסן של משק עזר לא יעלה על 30 מ"ר. שטחם של מחסנים יהווה חלק משטחי השירות המותרים לבנייה עפ"י תכנית זו.</p> <p>ד. בנייתו של מחסן תותר בצמוד או בנפרד ממבנים אחרים שבמגרש.</p> <p>ה. במגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בניין צידי - 0 מ' /או אחורי - 0 מ', בתנאי שהדבר מוסכם על שני בעלי המגרשים הגובלים, שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של אי הסכמה, יובאו הבקשה ונימוקי התנגדותו של השכן לדיון והכרעה בוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. חומרי גמר - בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר של המבנה והגדרות. חומרי הגמר יהיו עמידים לאורך זמן ותואמים את התקנים הישראליים. הגגות יעוצבו וייבנו מחומרים</p>



<b>4.1</b>	<b>משק עזר</b>
	<p>שישתלבו בסביבה ולשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. דודי שמש - דודי השמש יוסתרו או ישולבו בעיצוב הגג.</p> <p>ג. תליית כביסה - מתקנים לתליית כביסה לא יופנו לרחוב או יוסתרו ויוצנעו לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ד. מזגנים - מזגנים ומעבים ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו.</p> <p>ה. עיצובם האדריכלי של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו במבני המגורים.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. קווי תשתית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	106	משק עזר	
0	3	(5)	(5)	2	(4) 9	(3) 2	12	(1) 320	(2)	(2)	60	(1) 260	500	2877

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף לזכויות למגורים, בכל מגרש העומד בתנאי גודל מגרש מינימלי לפי תכנית ג/11043 תותר הקמת יחידות אירוח. היתרים ליחידות אירוח יוצאו בהתאם לפרק ג' בהוראות תכנית ג/11043. ניתן להמיר זכויות בנייה לתיירות (מכוח תכנית ג/11043) למשרדים בשטח של עד 40 מ"ר ובלבד שהבנייה תהיה חלק ממבנה המגורים.
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ נשמר.
- (3) בנוסף ליחידות הדיור, יותרו 4 יחידות אירוח.
- (4) גובה המבנים יימדד מן הנקודה הנמוכה ביותר בה חזית המבנה משיק לקרקע.
- (5) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. ביוב  
 כל בניין בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מפורטת לביוב שתצורף בשלה ההיתר לתכנית הבינוי, לשביעות רצון משרד הבריאות. מתן היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים יותנה בהסדרת מערכת תשתיות נדרשות לצורך הפעלתם, בתיאום עם משרד הבריאות.

ב. ניקוז  
 אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי ע"ג שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי דרכים ושבילים או צינורות ניקוז. תנאי לאישור בנייה ע"י הוועדה המקומית הוא אישור תכנית ניקוז ע"י רשות הניקוז האזורית.

ג. מים  
 אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית - בוסתן הגליל. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור אגודת המים.

ד. סידורי תברואה  
 כל האשפה תיאסף במיכלים סגורים עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה האזורית והמשרד להגנת הסביבה. ריכוז האשפה יהיה באחריות הוועד המקומי ופינוי האשפה באחריות המועצה האזורית.

**6.2**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

6.2	<b>חשמל</b>
	<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 יעשה תאום 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 ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים. קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, 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>
6.3	<b>פיתוח תשתית</b>
	קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיה תת קרקעיים.
6.4	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.5	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה עפ"י כל דין.
6.6	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.7	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.8	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.



<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנה קיים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכד', הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. תותר תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום, תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>עפ"י חוק העתיקות, התשל"ח, 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יופסקו מיד העבודות, תשלח הודעה לרשות העתיקות, והעבודות לא יימשכו עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. רשות העתיקות תיודע בכתב 48 שעות לפני תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. כללי לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגורמים המוסמכים לכך. ב. עבודות עפר - עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בניה ופזונו אך ורק לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ג. היתרי בניה - בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. ד. רעש - כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות רעש בלתי סביר 1990, מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן</p>	



<b>6.16</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	ישראל 413.

<b>6.17</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים לשימור, יותנה באישור הוועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ד. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ה. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה שורשיו, לגזרו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, לש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ו. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ל איותר מ-10% מכמות העצים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לעצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו וגודלו וסיבת הכריתה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם כרטיס ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/ היסטורית/ אקולוגית/ מצבו הבריאותי/ בטיחותי ועוד.</p> <p>ג... היזם יחובי בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה בגבולות היישוב.</p> <p>ד. עבודות כריתה תבוצענה לאחר קבלת היתר בנייה ורישיונות כריתה כדין.</p>

<b>6.18</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית 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 סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>

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

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34