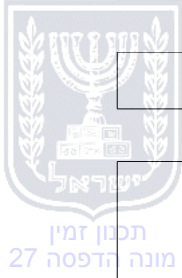


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0859231

משק 43, בית הלל- ג/26175



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/12/2021

להפקיד את התכנית

10/08/2022

תאריך מ"מ 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

התכנית חלה על משק 43 במושב בית הלל.

בשטח התכנית חלות התכניות המאושרות הבאות: ג/7551, ג/12997 ותכנית ג/21904.

תכנית ג/7551 אינה מאפשרת שימושים לפעילות לא חקלאית, תכנית ג/12997 איפשרה תוספת שימושים וזכויות עבור יחידות אירוח ובמקביל הקטינה זכויות למגורים.

תכנית זו מאפשרת תוספת שימושים לפעילות לא חקלאית בנחלה (פל"ח) בהתאם למדיניות הפל"ח במחוז הצפון, וכן מוסיפה זכויות למגורים ולשימושי פל"ח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

משק 43, בית הלל- ג/26175

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

253-0859231

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

18.858 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

256684 קואורדינאטה X

789405 קואורדינאטה Y

מושב בית הלל **1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: בית הלל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	43		בית הלל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13124	מוסדר	חלק	5	

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 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
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
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
13/12/2017		2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
26/11/1987		353	3503	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4917 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 4917
21/06/2004		3183	5306	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12997 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12997
24/11/1994		871	4263	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7551 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7551



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דיאנה שקולניק גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דיאנה שקולניק גורן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר 1: 500	18: 23 26/06/2022	דיאנה שקולניק גורן	26/06/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 27

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	טליה גלעדי			בית הלל	בית הלל		054-7662557		giladi.talya@gmail.com
	פרטי	רנן גלעדי			בית הלל	בית הלל		054-7662557		giladi.talya@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בשטח התוכנית מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דיאנה שקולניק גורן		Di-Arch	חיפה	ליבריה	22	054-6817871		diana@di-arch.co.il
מהנדס יער	אגרונום	גבריאל סטרוגו			כפר סבא	(1)		050-5806550		gabistru14@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(2)		04-9864654		m.h.mhndse@gmail.com

(1) כתובת: הרעות 8/6 - כפר סבא.

(2) כתובת: ת.ד. 1271, כפר מנדא 17907.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם. 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	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 המבקרים. 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	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 וזימות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: 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 מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.

מונח	הגדרת מונח
	קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

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

הגדרת שימושים וזכויות לפל"ח (פעילות לא חקלאית) בנחלה 43 בבית הלל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי קווי בניין

2.2.2 הוספת זכויות למגורים ולשימושי פל"ח.

2.2.3 שינוי פריסת ייעודי הקרקע במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	43A
קרקע חקלאית	43B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	43A
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	43A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	43A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	43B
להריסה	מגורים בישוב כפרי	43A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	3,471.55	18.41
קרקע חקלאית	15,386.13	81.59
סה"כ	18,857.68	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,471.56	18.41
קרקע חקלאית	15,386.14	81.59
סה"כ	18,857.69	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מבני עזר ושירות. ג. מבנים לשימושי פל"ח מקבוצות 1, 2, 3. ד. חדרי אירוח. ה. בריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	<p>1. יחידת הדיור הקטנה תהיה צמודה למגורי בעל הנחלה.</p> <p>2. יחידות האירוח יעמדו בתנאים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבנה משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון חניה, בהתאם לתקן חניה, בתוך תחום המגרש ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופי וניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה הימצאות מבנה מגורים בתא השטח.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות אירוח - אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה הינו אישור משרד הבריאות ורשות המים תחום כנרת וכל האישורים הנדרשים ע"פ חוק.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	יותר שימושים לפי תכנית ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בתמ"מ 2/9.
4.2.2	הוראות
א	בהתאם להנחיות תכנית ג/21904 באזור רגישות 6 בתמ"מ 2/9.

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	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת					
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי															
5	3	4 (4)	4 (4)	2 (3)	9.5 (2)	2 (1)	60	650	120	530	3450	43A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
5	3	4 (4)	4 (4)	2	9.5 (2)		60	200		200 (5)	3450	43A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
5	3	4 (4)	4 (4)	2	9.5 (2)		60	140		140 (6)	3450	43A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
5	3	4 (4)	4 (4)	2	9.5 (2)	8 (8)	60	160		160 (7)	3450	43A	מסחר תעסוקה ותיירות	מגורים בישוב כפרי	
5	5	4 (4)	4 (4)		9				9	9	15350	43B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	

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

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי ששה"כ זכויות הבנייה תשמרנה.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושי הפל"ח המצויינים בקבוצה 2 לאלו המצויינים בקבוצה 3 ולהיפך, בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה, וסך זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר.
- ניתן לבנות בקו בנין 0 בין השטח למגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית.
- שטח חניה מקורה ו/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבניה. ניקוז הגגות לכיוון מגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בנוסף לשתי יח"ד תותר יחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר. שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים..
- (2) עבור גגות שטוחים יותר 8 מ' ועבור גג רעפים יותר 9.5 מ'.
- (3) שתי קומות וגג רעפים.
- (4) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זאת בהתאם לתשריט מצב מוצע.
- (5) לשימושים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9, מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים.

(6) לשימושים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.

(7) לשימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם להגדרתם בסעיף 1.9.

(8) יחידות אירוח.

(9) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6 בתמ"מ 2/9, ובתנאי יידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות עפ"י סעיף 149 לחוק. דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנייה וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וקריא, כולל שלבים לבניית המבנים. העיצוב יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.</p>	<p>6.1</p>																										
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>																										
<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל 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. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 בנין לגבול מגרש או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניית בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="0" data-bbox="478 1276 1262 1881"> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' (מציר הקו)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' (מציר הקו)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>ארון רשת</td> <td>1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3.0 מ'</td> </tr> </table> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	תיל חשוף או מצופה		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2.0 מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' (מציר הקו)		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' (מציר הקו)		כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	ארון רשת	1.0 מ'	שנאי על עמוד	3.0 מ'	<p>6.3</p>
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.0 מ'																										
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'																										
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'																										
תיל חשוף או מצופה																											
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	2.0 מ'																										
כבל אווירי מבודד (כא"מ)																											
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' (מציר הקו)																											
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' (מציר הקו)																											
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																										
כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																										
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל																										
ארון רשת	1.0 מ'																										
שנאי על עמוד	3.0 מ'																										



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6.3	חשמל
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>תברואה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.6	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לכריתה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 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. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.11</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה 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. ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.12</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 ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>	

6.12 הריסות ופינויים	6.12
<p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
6.13 חלוקה ו/ או רישום	6.13
תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5	
6.14 תנאים בהליך הרישוי	6.14
<p>א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>	
6.15 תשתיות	6.15
<p>הנחיות למנגנון ניטור ובקרה לתכניות מתאר ותכניות מפורטות ל "שימושים קולטי מבקרים": לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
זמן משוער למימוש התכנית הינו 5 שנים מיום אישורה.	