

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0996983

שינוי הוראות בניה נחלה 79- לבנים



מחוז
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בנחלה 79 בישוב לבנים ביעוד מגורים בישוב כפרי ע"פ תכנית ג/18380.
שטח הנחלה 1645 מ"ר.

בנחלה קיימים המבנים הבאים:

3 יח"ד- מבנה הורים ושתי יחידות נוספות של הבנים (אחת היחידות עתיד להפוך לצימר עם עזיבת הבן).
בית ההורים נבנה בהיתר.
מחסן וסככות שנבנו בהיתר.

זכויות הבניה ע"פ התכנית המאושרת הנ"ל הינן:

520 מ"ר זכויות בניה עיקריות ו-75 מ"ר שטחי שרות, תכסית 60% ב-2 קומות ועליית גג. עבור 2 יח"ד + יח"ד
קטנה בשטח של 55 מ"ר (מתוך סך הזכויות המאושרות) בשלושה מבנים נפרדים.
160 מ"ר עבור יח"א ו-40 מ"ר עבור שימושי תעסוקה בהתאם למפורט בשימושי פל"ח.
קווי הבניין: 5 מטר קדמי 3 מטר צידי ו-0 אחורי.
התכנית מבקשת:

1. הסדרת קווי בנין ומרחק בין מבנים בהתאם לבניה קיימת.

2. ביטול קביעת גודל מקסימלי ליח' אירוח והכפפה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות בדבר גודל יח' האירוח ומספרן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות בניה נחלה 79- לבנים

ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0996983

1.645 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (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 | מרום הגליל |
| | קואורדינאטה X | 246621 |
| | קואורדינאטה Y | 752230 |
| 1.5.2 תיאור מקום | נחלה 79, לבנים | |

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: לבנים

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות לבנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 15547 | מוסדר | חלק | | 14 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 18380 ג/ | 79 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 10/12/2002 | | 746 | 5137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 12564 |
| 07/11/2011 | | 425 | 6315 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18380 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/ 18380 |
| 08/08/2002 | | | 5100 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית מר/ מק/ 100 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | מר/ מק/ 100 |
| 09/07/1992 | | 3881 | 4024 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ במ/ 53. הוראות תכנית ג/ במ/ 53 תחולנה על תכנית זו. כפיפות לעניין שימושים ותכליות בלבד. | כפיפות | ג/ במ/ 53 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | גינץ בליש | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גינץ בליש | | 1 | 1:250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מצב מאושר | 12:47 27/07/2021 | גינץ בליש | 27/07/2021 | 1 | 1:250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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 |
|----------------|-----|----|---------------|---------------------|-------|-------|-----|------------|-----|----------------------------|
| | אחר | | | אגש"ח רמות לבנים | לבנים | לבנים | 1 | 04-6715889 | | mazkirut@l ivnim.org.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------|---------------|----------|-------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| פרטי | הרצל משה | | | לבנים | לבנים | 79 | 04-6792329 | 04-6792329 | yanivmebay@gmail. com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|-----------------------------|--------|--------|-----|------------|------------|---------------------------|
| מתכנת | עורך ראשי | גינין בליש | | ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ | | (1) | | 04-6723999 | 04-6679669 | office@aradp lan.co.il |
| | מודד | סאדק חמיסה | 966 | | מעיליא | מעיליא | | 04-9575346 | | |

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

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 |
|---------------|--|
| הועדה המחוזית | הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה. |
| הועדה המקומית | הועדה המקומית לתכנון ובניה "מרום הגליל". |
| מבנה לפל"ח | מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח בתחום המגורים. |
| פל"ח | פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שרותי הסעדה, משפחתון/צהרון, חנויות קמעונאיות בלבד שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה ושאינן מהווים מטרד לסביבה. |
| פעילות פל"ח | <p>פלח: הנחיות וזכויות</p> <p>הנחיות וזכויות לפל"ח:</p> <p>1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 200 מר למגרש/נחלה. שמושים לא חקלאים יהיו לפי הפרוט להלן-</p> <p>א. עד 160 מ"ר עבור יח' נופש כפרי בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תכנית כוללת מס ג/12564 ליח' אירוח לכל מרחב התכנון.</p> <p>ב. עד 40 מר עבור שמושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).</p> <p>ג. תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א ו-ב וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 200 מ"ר.</p> <p>2. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פלח המשמש כשרות לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 200 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות.</p> <p>3. לא יוצא היתר בניה למבני פלח שהינם לאחסנה, שרותי הסעדה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכ"ס, דו"ח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. במסגרת פל"ח לא יותרו שמושים כגון: מוסך שאינו לכלים חקלאים, אולם אירועים, פאב או מועדון לילה.</p> <p>4. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים. חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל.</p> <p>בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>5. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית.</p> <p>במידה ואין הסכמתם יופנו הצדדים לבורר מוסכם ע"י ועד האגודה שיחליט תוך שבועיים את החלטתו המנומקת ואת מבלי לפגוע בסמכות הוועדה המקומית.</p> |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
|------|------------|

התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת מבנים קיימים בנחלה 79- מושב לבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בדבר קוי בניין ומרחק בין מבנים.

2. ביטול קביעת גודל מקסימלי ליח' אירוח והכפפה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות בדבר גודל יח' האירוח ומספרן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

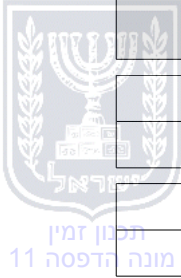
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | |
|--------------------------|-------------------|----------------|
| מגורים בישוב כפרי | 79 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| שטח עתיקות/הסטורי לשימור | מגורים בישוב כפרי | 79 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-------------------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים בישוב כפרי | 1,645 | 100 |
| סה"כ | 1,645 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים בישוב כפרי | 1,645.92 | 100 |
| סה"כ | 1,645.92 | 100 |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>מגורים בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/53 (כמגורים אי) ויח ארוח לפי תכנית ג/12564. תיירות ותעסוקה לא חקלאית ידידותית לסביבה הקיימת כגון שרותי הסעדה, משרדים לבעלי מקצוע חופשי. (ראה הגדרות וזכויות פל"ח) בנוסף רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית בשטח זה. (ראה פרוט שמושי פלח) סעיף 1.9.</p> <p>מבני משק חקלאיים - בתחום הנחלה:</p> <p>בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אשור תכנית זו, יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים (לצרכים חקלאיים) ברמת החלפת גגות, חיזוקים סגירת קירות מחומר קל וכד. בנחלות בהם קיימים שמושים חקלאיים כבדים (בתחום שטח המגורים) ינקטו פעולות למניעת מפגעים סביבתיים אלו, ע"י בעל הנחלה ועל פי הנחיות המשרד לאיכ"הס, ע"מ לאפשר מימוש מטרות התכנית.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>תותר הקמת יח"ד לפי הנחיות רמ"י לצרכי מגורים בנחלה.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחיה - עפ"י תכנית ג/12564 -תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, לשמוש דיירי המגרש בלבד. שטח הבריכה יהיה 50 מ"ר מקס' והיא תרוצף מסביבה ברוחב מזערי של 1.20 מ. בריכה מקורה תמוקם במגבלות קווי הבניה ותהיה ע"ח שטח עיקרי. מרחק הבריכה ממבנים יהיה 5 מ' מינימום והיא תוקף גדר בטיחות. היתר יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, רשות ניקוז כנרת והמשרד להגנת הסביבה.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>חניה מקורה - תותר הקמת חניה מקורה מפולשת מבניה קלה בלבד. ניתן לבנותה בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן וניקוזה לא יופנה למגרש השכן.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>6. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר לעסק כנ"ל הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה או יועצים אחרים.</p> <p>8. כל תעסוקת פל"ח בתחום המגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.</p> |

| מגורים בישוב כפרי | 4.1 |
|---|-----|
| <p>9. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד-45 DBA. בשעות הלילה מ-00:22 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|---------|-----------------|---------|-------|-------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| 5 (6) | 0 | 3 (6) | 3 | 3 (3) | 60 | 595 (2) | | | 75 (1) | 520 | 1450 | 79 | מגורים בישוב כפרי |
| 5 (6) | 0 | 3 (6) | 3 | 8 (8) | 60 | 160 | | | 160 (7) | | 1450 | 79 | מגורים בישוב כפרי |
| 5 (6) | 0 | 3 (6) | 3 | | 60 | 40 | | | | 40 | 1450 | 79 | מגורים בישוב כפרי |
| 5 (6) | 0 | 3 (6) | 3 | | 12 (12) | 12 (12) | | | | 12 (12) | 1450 | 79 | 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* שמושים לא חקלאים יהיו לפי הפרוט להלן:

- עד 160 מ"ר עבור יח' נופש כפרי-בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תכנית כוללת ליח' ארוח לכל מרחב התכנון.
- עד 40 מ"ר עבור שמושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).
- תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א' ו-ב' וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 200 מ"ר.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לנייד זכויות בניה ממגורים (שטח עיקרי) ליח"א בהיקף של עד 50% מהזכויות המאושרות (עד 240 מ"ר).

(א 1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.

(א 2) הבניה הקיימת ערב אישור התכנית תאושר כפי שהיא, וכל בניה חדשה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בטבלת הזכויות.

(א 3) הוועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור משרד להגנת הסביבה.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

- (א 4) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצידי 0 ובהסכמת השכן. יותר קו בנין צידי 0 לשמושי פל"ח בהסכמת השכן בכתב.
(א 5) גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של ממבנה אל קצת מגג.
(א 6) תותר בריכת שחיה בכפוף להוראות משרד הבריאות.
(א 7) מרחק בין מבנים קיימים יהיה עפ"י בניה קיימת ערב אישור תכנית זו או 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 50 מ"ר חניה.
(2) או 35% הגדול מבניהם.
(3) 2 + יחידת הורים קטנה בשטח עד 55 מ"ר בשלושה מבנים.
(4) לגג רעפים ו- 8 מ' גג שטוח.
(5) + עליית גג.
(6) או לפי בניה קיימת ערב אישור תכנית זו.
(7) גודל יח"א עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
(8) מס' יח"א עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
(9) לגג רעפים ו- 4.5 מ' גג שטוח.
(10) לגג משופע ו- 8 מ' גג שטוח.
(11) למבנים קיימים בלבד ובכפוף לאשור משרד הבריאות ואיכ"ס.
(12) על פי הקיים מיום אישור תכנית ג/18380.
(13) למבנים קיימים בלבד ובכפוף לאשור משרד הבריאות ואיכ"ס.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. התקנת דודי שמש לחמום המים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני והסתרתם במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>ב. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>ד. שלטי זיהוי ופרסום לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויותרו רק בהתאם לעצוב החזיתות ושלובם בו, בבקשה להיתר בניה, באשור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הוועד המקומי.</p> <p>ה. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ו. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) אתר עתיקות נחל עמוד 3519/0 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התשלח. 1978.</p> <p>2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלח 1978.</p> <p>3. במידה וידרש עי רשות העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות שתתגלנה יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| <p>6.4</p> | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016), או לתקנות התקפות במועד הרצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| <p>6.5</p> | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום יעשה על פי חוק.</p> |



א.תנאי למתן התר 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

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' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח גבוה- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

כבלי חשמל מתח עליון- בתיאום עם חברת חשמל.

ארון רשת- 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

שנאי על עמוד- 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן.

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.6 חשמל</p> | <p>6.6</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. 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> | |
| <p>6.7 ניהול מי נגר</p> | <p>6.7</p> |
| <p>א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תנאי למתן היתר בניה לעסקים בעלי פוטנציאל לשפכים כמו יקב, בית בד, מחלבה וכדומה יהיה הגשת מסמך המתאר את הפעילות המבוקשת, שמושי קרקע מבוקשים, פרוט תשתיות שידרשו לבצוע התכנית וכן פרוט אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים צפויים כולל התייחסות למניעת זהום מים בתאום עם רשות המים.</p> | |
| <p>6.8 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> | <p>6.8</p> |
| <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p> | |
| <p>6.9 פיקוד העורף</p> | <p>6.9</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| <p>6.10 קולטי שמש על הגג</p> | <p>6.10</p> |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| <p>6.11 שרותי כבאות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.12 תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.12</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה בניית קיר בכל היקף גבולות המגרש.</p> | |
| <p>6.13 תנאים בהליך הרישוי</p> | <p>6.13</p> |
| <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> | |
| <p>6.14 תשתיות</p> | <p>6.14</p> |
| <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת ולפי תכנית ניקוז כוללת מאושרת. 3. ביוב:</p> | |

| | |
|---|---------------|
| 6.14 | תשתיות |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ורשות הניקוז כנרת והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיה 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> | |
| 6.15 | |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------------------------|--|
| 1 | הפסקת מימוש זכויות בניית פל"ח | לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 50% מסך כל הקבולת ליישוב, אלא באישור הועדה המקומית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות והיבטים תכנוניים נוספים. |



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו- תוך 3 שנים מיום אישורה.

