

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-1067370

כפר חיטים חילופי שטחים משטח מבני המשק

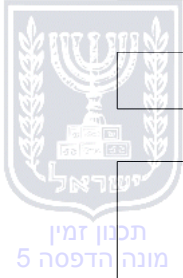
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

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

תכנית זו מחליפה שטחים בין ספורט ונופש למבני משק ושצ"פ ובין מבני ציבור לשצ"פ עבור הסדרת מגרש לחוות סוסים.

מטרות התוכנית:

1. החלפת שטחים - על פי סעיף 62א(א)1 - איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל.
2. שינוי קווי בניין - על פי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי על פי סעיף 62א(א)7.
4. הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2.
5. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני - על פי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כפר חיטים חילופי שטחים משטח מבני המשק	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
	206-1067370		
	132.888 דונם	שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7)	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	247406
קואורדינאטה Y	744912

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר חטים

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
15342	מוסדר	חלק		219
15343	מוסדר	חלק	14-17, 21-23, 34	12

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

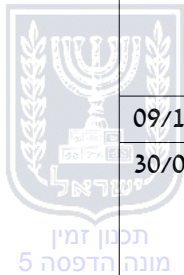
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/12/2019		1937	8564		החלפה	206-0717116
30/03/1997		2836	4508	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8718 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8718
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 /2. הוראות תכנית תממ/ 9 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 9 /2
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור לוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 21 10/05/2022	מיכל דור לוי	06/02/2022	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	(1)		כפר חיטים- מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	כפר חיטים			04-6793791	04-6793051	dotan@kfar- hittim.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : כפר חיטים.

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			04-6558211	04-6558266	

(1) כתובת : החרמון 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל דור לוי		דור אדריכלות ותכנון ערים	כפר תבור	קורנית	12	04-6444036		michal@dor- arch.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

החלפת שטחים בין ספורט ונופש למבני משק ושצ"פ ובין מבני ציבור לשצ"פ עבור הסדרת מגרש לחוות סוסים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים- על פי סעיף 62א(א)1- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל.
2. שינוי קווי בניין- על פי סעיף 62א(א)4.
3. שינוי גודל מגרש מינימאלי על פי סעיף 62 א(א)7.
4. הרחבת דרך והארכתה בהתאם לסעיף 62א(א)2.
5. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני- על פי סעיף 62 א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	464 - 462,460
מבנים ומוסדות ציבור	326
שטח ציבורי פתוח	432,426,425
ספורט ונופש	452 - 450
דרך מאושרת	290,288,287
דרך מוצעת	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	464,462
מבנה להריסה	מבני משק	460
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	426

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

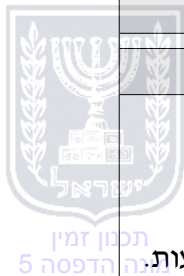
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,041	6.05
מבני משק	84,250	63.40
מבנים ומוסדות ציבור	13,325	10.03
ספורט ונופש	12,790	9.63
שטח ציבורי פתוח	14,481	10.90
סה"כ	132,887	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,950.65	5.98
דרך מוצעת	1,308.63	0.98
מבני משק	84,249.4	63.40
מבנים ומוסדות ציבור	13,325.4	10.03
ספורט ונופש	12,794.26	9.63
שטח ציבורי פתוח	13,258.37	9.98
סה"כ	132,886.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>באזור יותרו הקמת בניין או שימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב ללא צורך לחלק את השטח למגרשים, יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. מבני משק חקלאיים.</p> <p>ב. מבני מיון, אחסנה, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית.</p> <p>ג. בנינים, פעילויות ומתקנים לצרכי מלאכה ושירותים.</p> <p>ד. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ו. דרכים, דרכי שרות ושטחי חנייה.</p> <p>ז. משתלות, שטחי ניסוי וכל פעילות חקלאית אחרת.</p> <p>ח. שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חו"ד של משרד החקלאות.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו הקמת בנינים ושימושים המיועדים לכלל ציבור תושבי הישוב, עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. השימושים המותרים:</p> <p>א. בניני מנהל ומשרדים</p> <p>ב. מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים ומוסדות חינוך.</p> <p>ג. צרכנייה, מחסנים ומבנים לפעילויות כלל יישוביות, חנויות, משרדים ומבני מסחר.</p> <p>ד. בנינים לשרותי רווחה, בתי אבות.</p> <p>ה. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ו. מקלטים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ז. מתקנים הנדסיים.</p> <p>ח. דרכים, ודרכי שירות וחנייה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>המרחק בין בנינים יהיה לפחות של 5.0 מ'. הועדה המקומית רשאית לקבוע מרווחים אחרים, על פי תכנית בינוי.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>א. ככרות, גנים ופארקים ונטיעות.</p> <p>ב. מתקני גן, קיוסקים, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים.</p> <p>ג. מגרשי ספורט ומשחקים ושירותים עבורם.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
	ד. מתקנים ומכולות לאיסוף אשפה. ה. דרכים, שבילים ומתקנים הנדסיים.
4.3.2	הוראות
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	שימושים מותרים : א. מתקני ספורט. ב. נטיעות וגינון. דרכים, שבילים, מתקנים הנדסיים ומבני עזר לשימושים הנ"ל.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. כבישים ומדרכות. ב. חנייה. ג. תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב. ד. קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, מפרצי חנייה ותחנות כלי רכב ציבורים ונטיעות.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. ב. מקומות, דרכים ורוחבם של אותן דרכים יהיה כמסומן בתשריט. ג. איסור בניה ועבודות בדרכים- אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה לסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה. ד. תיעול מתחת פני הדרך- שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רישיון מהרשות המקומית. ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים הגובלים בדרך ציבורית על פי פרט סטנדרטי.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. כבישים ומדרכות. ב. חנייה. ג. תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב. ד. קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, מפרצי חנייה ותחנות כלי רכב ציבורים ונטיעות.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	א. אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. ב. מקומות, דרכים ורוחבם של אותן דרכים יהיה כמסומן בתשריט. ג. איסור בניה ועבודות בדרכים- אין להקים על כל קרקע שהיא מקום של דרך, כל בנין ולעשות עליה כל עבודות חוץ מעבודה הקשורה לסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.

דרך מוצעת**4.6**

ד. תיעול מתחת פני הדרך- שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך רישיון מהרשות המקומית.

ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים הגובלים בדרך ציבורית על פי פרט סטנדרטי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	
										שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)		2	12 (1)	40	40			40	1000	- 462,460 464	מבני משק		
5	5	4	4	1	2	7	30	35			5	25	300	326	מבנים ומוסדות ציבור	
						12 (3)	20	20				20	3000	452 - 450	ספורט ונופש	

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) למעט מבנים מיוחדים כגון: אסמים, מיכלים, מערכות שינוע וארובות, באישור הועדה המקומית את הגובה המקסימלי.

(2) ע"פ תשריט מצב מוצע, בהתאם לתכנית 206-0717116..

(3) לאולם ספורט.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. תכנית עיצוב ארכיטקטוני. פירושו - תכנית ותשריט שמתכננים עבור בניינים אשר יוקמו בגבולות התכנית הזו כפי שנקבע בטבלת האזורים במטרה להשוות לשטח מסויים מראה ארכיטקטוני אחיד ומושלם. תכנית העיצוב במידה ותידרש, תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. פיקוח על הבנייה. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לפקח פיקוח מלא על כל התכניות הארכיטקטוניות של הבניינים וכל בניין העומד להבנות בכל אזור ואזור מבחינת כל העניינים הנוגעים למראה, בחירת חומר בניין או אופן בנייה. הועדה המקומית רשאית להכיל בכל רשיון בניין תנאים לגבי המראה החיצוני של כל בניין (צורת גג, צורת מרפסות, צבע הבניין וכו').</p> <p>ג. סירוב ושונות. הועדה המקומית יכולה לסרב להוציא היתר בנייה עבור כל בניין הכפוף לתיאור ארכיטקטוני כאמור, כל זמן שתכניות הבניין אינן מתאימות לכל התנאים של העיצוב הארכיטקטוני.</p>	<p>6.1</p>
	<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>הפקעות:</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>רישום:</p> <p>לתכנית תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חלוקה ו/או רישום</p> <p>חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ"י) 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ"י) 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד 3.0 מטר</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>




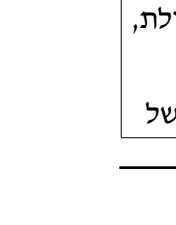


6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, חברת מי גת, רשות המים תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. תשתית מערכת הולכת השפכים הגרביטציונית המתוכננת מתבססת על רומי קרקע קיימת.</p> <p>3. במידה ויבנו במגרשים מבנים נמוכים יותר, אותם יהיה צורך לחבר אל מערכת הולכת השפכים הגרביטציונית, יהיה על בעל המגרש להתקין מערכת סניקת ביוב ולחברה לרום תשתיות הביוב הנדרשות. הנ"ל על חשבון ובאחריות בעל המגרש.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>בתחום האזור המשקי ייקבע מקום לאיסוף גזם ופסולת יישובית כתחנת מעבר זמנית לפני העברה לפתרון הפסולת האזורי, בתיאום ואישור הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי הפסולת של השכונה ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>המתקנים יהיו אחידים בכל הישוב, במידת האפשר ולשיקול דעת מהנדס המועצה. ככל האפשר, יבוצעו נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>



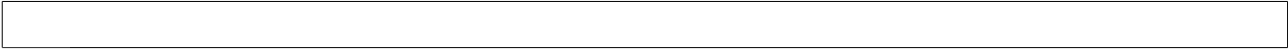
6.7	חיזוק מבנים, תמא / 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>

6.8	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p>

	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.9</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>עבודות עפר : כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה עפ"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. שפך בניה - לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית. במגרשים הגובלים בגבול התכנית ייבנו קירות התמך / או המסלעות לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. למעט בהיתר, אשר יתקבל ממוסדות היישוב והוועדה המקומית. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.</p>	<p>6.10</p>
	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגורים.</p>	<p>6.11</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 5</p>	<p>פיתוח תשתית</p> <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. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.12</p>
	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מניעת מטרד. כוחה של הוועדה המקומית יהיה יפה לצרף לתעודת היתר לעבודה או שימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים לדעתה, למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, בפסולת, או כל מטרד הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש. ב. בניינים מסוכנים. בידי הוועדה להרשות, במידה וזה דרוש להרחקת סכנה, תיקון או שינוי של</p>	<p>6.13</p>



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.13</p>
<p>בניין אשר לדעתה טעון תיקון דחוף עקב מצבו המסוכן או הבלתי מתאים. וכל תיקון או שינוי כזה יוכל להעשות בהתאם להוראותיו של המהנדס.</p> <p>ג. יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתת אותו בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה חקלאית.</p> <p>ד. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.</p> <p>ה. רעש. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל- "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.</p> <p>ו. איכות אוויר. תדרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא בתקנים ובהוראות לחוק.</p> <p>ז. פסולת ואשפה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. בתכנית הבינוי יקבע שטח לריכוז הפסולת ומתקנים שיקבעו לאצירה ולטיפול, ובלבד שיהיה נסתר ויבטיח הדרישות לעיל.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.15</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.16</p>
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.17</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה 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.</p> <p>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>ביצוע התכנית</p>	<p>7</p>
<p>שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5