

איתן לשרון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
12-07-2010  
נתקב  
תיק מס' \_\_\_\_\_

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חכ/28 כ"א

שם תוכנית: קביעת זכויות והוראות בניה למבני קייט בנחלות - מושב דור

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חוף הכרמל

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. זכ/28/כ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.5.10 לאשר את התכנית. מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס. _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____ מיום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תוכנית מס' זכ/28/כ פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6073 מיום 27.3.10</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

מושב דור ממוקם באזור תיירותי ממדרגה ראשונה, הפעלת אירוח תיירותי במושב דור ובקיבוץ נחשולים הצמוד למושב מצפון נעשית כבר שנים רבות.

מטרת התכנית לחזק את המושב ולאפשר בנחלות במושב דור הגדלת מספר הצימרים בנחלה.

על פי תכנית חכ/28 ה' יש אפשרות להקים צימרים בשטח של 80 מ"ר בלבד.

התכנית מציעה לאפשר הקמת מבני אירוח – צימרים בשטח עד 160 מ"ר לחזק את התיירות באזור.

בנוסף התכנית מאפשרת הקמת בריכות שחיה בנחלות.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

**קביעת זכויות והוראות בניה למבני קייט  
בנחלות - מושב דור**

**שם התוכנית**

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

חכ/28 כ"א

מספר התוכנית

270.208 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

10/6/2010 תאריך עדכון המהדורה

**סוג התוכנית**

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה  
• ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
		קואורדינטה X	193.100
		קואורדינטה Y	723.750
1.5.2	תיאור מקום	מושב דור – דרומית לקיבוץ נחשולים, צפונית למחלף זכרון יעקב	

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית חוף הכרמל
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
		יישוב	מושב דור
		שכונה	לא רלבנטי
		רחוב	לא רלבנטי
		מספר בית	לא רלבנטי

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11175	• מוסדר	• חלק מהגוש	18-24,26-28,30,32,34,35,37,39,41-43,50-100,104,107-109	,17,29,31,33,36,38,40,46-49,106,111,112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלבנטי
-----------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משח/2	• שינוי		3221	4/7/85
חכ/28/ה' הרחבת מושב דור	• שינוי	הוספת זכויות למבני קייט	4800	7/9/99

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רחל שלם	10/6/2010	לא רלבנטי	16	לא רלבנטי	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רחל שלם	10/6/2010	1	לא רלבנטי	1:2,500	• רקע	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
נחלה	יחידת משק, יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, המחולקת לשני אזורים: "אזור המגורים בנחלה" ו- "אזור התקלאי בנחלה".
אזור מגורים בנחלה	שטח קרקע מתוך הנחלה הנמצא בחלק הקדמי, על פי המסומן בתכנית חכ/28' המאושרת, והמיועד למגורים ולשימושים נוספים חקלאיים ולמבני קייט.
סך הנחלות למושב דור	55 נחלות

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- הגדלת השטח המותר למבני אירוח באזורי המגורים בנחלות ל-160 מ"ר
- מתן אפשרות להקמת בריכות שחיה באזורי המגורים בנחלות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת זכויות והוראות למבני קייט-צימרים באזורי המגורים בנחלות
  - קביעת שטחים
  - קביעת מרווחי בניה
  - קביעת גובה
  - הנחיות לבינוי
  - הנחיות לעיצוב אדריכלי
  - תנאים למתן היתר
- קביעת הוראות בניה להקמת בריכת שחיה באזורי המגורים בנחלות
  - הגדרות לבריכת שחיה בנחלה
  - הוראות
  - תנאים למתן היתר

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	270.208 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כל הערכים מתאימים לנחלה בודדת		6	+ 2	4	חדרים	תיירות /
		160	80+	80	מ"ר	מלונאות

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
יעוד	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
על פי יעוד מתכנית מאושרת אחרת	1		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לפני המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	מעבר	אחוזים	מ"ר	יעוד	מעבר
לא רלבנטי	לא רלבנטי	על פי יעוד מתכנית מאושרת אחרת	↗	לא רלבנטי	לא רלבנטי	על פי תכנית חכ/28 ה'	

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<p><b>4.1 שם ייעוד: מגורים בחלקה א' בנחלה – על פי יעוד מתכנית מאושרת אחרת חכ/28 ה'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.1.1</b></p>
<p><b>א. מגורים ושימושים חקלאיים בנחלה – על פי תכנית חכ/28 ה'</b></p>	<p><b>א.</b></p>
<p><b>ב. מבני קייט-צימרים" – עד לשטח של 160 מ"ר</b></p>	<p><b>ב.</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.1.2</b></p>
<p><b>א. מגורים ושימושים חקלאיים – על פי תכנית חכ/28 ה'</b></p>	<p><b>א.</b></p>
<p><b>מבני קייט-צימרים"</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מותר להקים בתחום אזור המגורים בנחלה מבני קייט - "צימרים".</li> <li>2. השטח המותר יהיה תחום המגורים שבחלקה א'.</li> <li>3. השטח הכולל של מבני הקייט לא יעלה על 160 מ"ר, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ולא יקטן מ- 20 מ"ר וסה"כ יתרו עד 6 צימרים בכל נחלה.</li> <li>4. גובה תקרתו, בגג שטוח, לא יעלה על 3 מ' מפני קרקע טבעית וגובה שיא תקרת הגג המשופע לא יעלה על 5.2 מ' מפני קרקע טבעית. השטח ביציע/עליית הגג לא יחשב מתחת ל- 1.80 מ'.</li> <li>5. כל יחידת קייט- "צימר" תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון.</li> <li>6. יש להבטיח בסמוך לכל יחידת קייט- "צימר" שטח מגונן (שטחי דשא, נטיעות ומקום ישיבה לאורחים).</li> <li>7. מבנה הקייט- "צימר" יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים.</li> <li>8. מבנה הקייט- "צימר" הנ"ל לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שנייה למגורי דור המשך, באזור המגורים בנחלה.</li> <li>9. <u>מרחקים</u>: ישמר מרחק של 6.0 מ' לפחות בין "צימר" ל" צימר" ולמבנה אחר בנחלה.       <ol style="list-style-type: none"> <li>9.1. תהיה אפשרות להצמיד עד 2 יחידות מבני קייט/צימרים ביחד במבנה אחד.</li> <li>9.2. מבנה קיים המבוקש להפכו לשימוש למבנה אירוח ואינו עומד במרחקים הנדרשים – הועדה המקומית תשקול לגופו של ענין את נושא המרחקים.</li> </ol> </li> <li>10. את מבנה הקייט- "צימר" הנ"ל ניתן יהיה להקים באזור המגורים בנחלות בלבד ומבנה ה"צימר" יהיה חלק בלתי נפרד מהנחלה לכל דבר ועניין, לרבות העברת זכויות ורישום בספרי המקרקעין.</li> <li>11. הבקשה להיתר בניה ל"צימר" תכלול בתוכה את מיקום הבית ל"בן ממשיך", הקיים או המיועד.</li> <li>12. לבקשה להיתר יצורף נספח בינוי שיציג את מלוא פוטנציאל הבניה של כלל המבנים באזור המגורים בנחלה.</li> <li>13. כל בעל נחלה אשר ירצה בפיתוח הנחלה לתיירות כפרית "צימרים", יגיש תכנית כוללת לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את המבנים ללינה, פיתוח סביבתי כולל דרך גישה בתחום הנחלה, חניות, מדרכות וגינון. התכנית תוגש בשלמות גם אם מגיש התכנית מעוניין בשלב ראשון לממש רק חלק ממנה.</li> <li>14. לא יותר שימוש במבני הקייט למגורי קבע.</li> <li>15. דרך הכניסה תוכל להיות <b>משותפת</b> לשני נחלות צמודות בהסכמת השכנים ובאישור מהנדס המועצה.</li> <li>16. הקמת מבני הקייט תהיה על פי התקנים של משרד התיירות.</li> </ol>	<p><b>ב.</b></p> <p><b>הנחיות תכנוניות למבני קייט "צימרים"</b></p>
<p>1. גגות מבני הקייט- ה"צימרים" יהיו מרעפי בטון או חרס או "שינגלס" או גגות</p>	<p><b>ג.</b></p>

<p>שטחים מבטון. תותר הקמת עליית גג וקומת גלריה אשר לא תחשב במנין השטחים עד לגובה של 1.8 מ' בין רצפה לתקרה.</p> <p>2. תותר הקמת פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>3. לא תותר הקמת גגות אסבסט, פח גלי או פלסטיק.</p> <p>4. גימור המבנה יהיה טיח, ציפוי אבן, או עץ או שילוב ביניהם.</p>	<p><b>עיצוב אדריכלי למבני הקייט</b></p>
<p><b>1. מים ושפכים</b></p> <p><b>שימור מים:</b> ינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי בתחומי המגרשים והנחלות על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ג 2003. <b>שפכים:</b> תנאי להיתר יהיה חיבור לפתרון קצה במט"ש מעין צבי.</p> <p><b>2. רעש:</b></p> <p>מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי. בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על: בשעות היום – (7.00 – 19.00) עד 45 DBA. בשעות הלילה – (19.00 – 07.00) לא יעלה על רעש הרקע.</p>	<p><b>ד. הנחיות איכות הסביבה</b></p>
<p><b>הגדרות מושגים</b></p> <p><b>בריכת שחיה:</b></p> <p>מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לשימוש לצורכי הדיירים בלבד, ולא לשימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המגורים ומשמש את בעליו.</p> <p><b>שטח המים:</b></p> <p>שטח פני המים של הבריכה, היטל על.</p> <p><b>ביתן מערכות:</b></p> <p><b>ביתן מערכות עילי</b> – חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הדרושים לשם הפעלת הבריכה, כגון: משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכד'. <b>ביתן מערכות תת-קרקעי</b> – כנ"ל, אך בנוי מתחת למפלס הקרקע, הכניסה אליו תהיה מלמעלה.</p> <p>ביתן מערכות תת – קרקעי יהיה בנוי בתוך קווי הבניין, אך יוכל להיות מבנה נפרד. מידותיו של ביתן המערכות (עילי או תת קרקעי) לא יפחת מ- 4 מ"ר.</p> <p>שטח חדר המכונות יחשב במניין שטחי השירות המותרים לבניה במגרש במידה וגובהו יעלה על 1.8 מ'.</p> <p><b>הוראות להקמת בריכת שחיה</b></p> <p>1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת בשטח המיועד למגורים.</p> <p>2. שטח המים של הבריכה לא יעלה על <b>50 מ"ר</b>.</p> <p>3. שפת הבריכה תרוצף ברצועה של 1 מ' לפחות.</p> <p>4. הבריכה, המתקנים להפעלתה וביתן המערכות יהיו בתוך קווי הבניין של המגרש, הריצוף מסביב יכול להיות מחוץ לקווי הבניין.</p> <p>5. מיקום ביתן המערכות: ביתן המערכות יהיה חלק מהבניין העיקרי, הן אם מדובר בבניין קיים או בבניה חדשה. תותר הקמת ביתן המערכות במבנה נפרד מהבניין העיקרי, רק בתנאי שכל מבנה הביתן יהיה תת קרקעי ולא יחרוג מתוך קווי הבניה של המגרש.</p>	<p><b>ה. בריכת השחיה</b></p>

<p><u>6.</u> חישוב שטחים : שטח מבנה המערכות יחשב במניין השטחים כ"שטח שירות", כחלק מ"שטחי השרות" המותרים .</p> <p><u>7.</u> לא תותר הקמת מקפצה</p> <p><u>8.</u> אמצעי בטיחות :</p> <p>8.1. עומק המים לא יעלה על 1.50 מ'.</p> <p>8.2. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.</p> <p>8.3. יוצגו אמצעי בטיחות כגון גידור או שווה ערך למניעת כניסה לא מבוקרת לבריכה, לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>הברכה כולל המשטח המרוצף סביבה או המגרש יגודרו בכל הכיוונים באופן רציף ומלא, ויהיה שער כניסה עם אפשרות לנעילה . הגידור יהיה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות.</p> <p><u>9.</u> מערכת המים : בבקשה להיתר יש להראות פתרון למערך כניסת המים לבריכה , מערך הסינון, סתרוור וחיטוי המים, פתרון לשמוש חוזר למים ופתרון ניקוז לבריכה .</p> <p><u>10.</u> ריקון/סילוק עודפי מים של בריכת השחייה יהיו בתאום מלא עם מחלקת מים וביוב של המועצה האזורית חוף הכרמל.</p> <p><u>11.</u> חומרי חיטוי : בבקשה להיתר יש להראות מיקום אחסנת חומרי חיטוי, כמות מירבית וצורת האיחסון.</p> <p><u>12.</u> רעש : הרעש מבריכת השחיה והפעילות הקשורה בה ובכלל המערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעי רעש בלתי סביר התשי"נ.</p> <p><b>תנאים להוצאת היתרי בניה לבריכת שחיה</b> אמצעי הבטיחות הנ"ל יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה. כל בקשה להיתר בניה תובא לאישור משרד הבריאות .</p>	
---	--

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אזורי יעדר	מס' תח' שטח	באזורי המגורים בנחלות	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יח"ד (+ יחודת חורים)	צפיפות לידונים (מ"ר/דונם נטו)	תכסיף משטח תח' משטח	גובה מבנה (מטר)	מעל ללניסח הקובעת	מרחף ללניסח הקובעת	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי
			שטח בניה	סה"כ שטחי בניה	סה"כ בניה												
על פי יעדר מתכנית מאושרת אחרת	1	*	מגורים	מגורים	מגורים	2	לא	לא	לא	לא	7.0 מ' בנג	לא	לא	התחם	4 מ'	4 מ'	5 מ'
			מגורים * בהתאם לתכנית חכ/28 ה'	מגורים	מגורים	מגורים	(+) יחודת חורים	רלבנטי	לא	לא	לא	8.5 מ' שיא בנג משופע	2	לא	התחם למסונן בתכנית חכ/28 ה'	4 מ'	4 מ'
על פי יעדר מתכנית מאושרת אחרת	1	מבנים מקלאיים	מבנים מקלאיים	מבנים מקלאיים	מבנים מקלאיים	1-6 יחידות קייט	לא	לא	לא	לא	3 מ' - לגג שטוח 5.2 מ' שיא בנג משופע	1	לא	התחם למסונן בתכנית חכ/28 ה'	4 מ'	4 מ'	5 מ' **
			מבנים מקלאיים	מבנים מקלאיים	מבנים מקלאיים	1-6 יחידות קייט	לא	לא	לא	לא	לא	3 מ' - לגג שטוח 5.2 מ' שיא בנג משופע	1	לא	התחם למסונן בתכנית חכ/28 ה'	4 מ'	4 מ'

בהתאם לתכנית חכ/28 ה'

בתוספת ממ"ד תקני בהתאם לדרישות הצי"א

\* 460 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים עפ"י החלוקה שלהלן: 200 מ"ר בכ"א משתי יחידות הדזור + 60 מ"ר בצי"ד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יחידות הדזור הגדולות, שלא תרשם כיחידה נפרדת.

\*\* 35 מ"ר "שטחי שירות", לכל אחת מצי"ד, עפ"י החלוקה כלהלן: 30 מ"ר תניה, 5 מ"ר מחסן ביתי

\*\* במגרשים הגובלים בשני רחובות המדרווחים יחשבו קדמיים ועדדיים בלבד. (בהתאם להוראות תכנית חכ/28 ה')

10/6/2010

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 13 מתוך 16

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

במגרש שיש בו "צימר", יוקצה משטח/מקום חניה אחד לכל "צימר" בתחומי המגרש, בנוסף לחניה הנדרשת למגורים על פי תכנית חכ/28 ה'

**6.2 מבנים קיימים החורגים מהוראות התכנית**

מבנים קיימים עפ"י היתר בניה כדן ביום תחילת תכנית זו, אך החורגים מהוראותיה לענין זכויות והוראות הבנייה – ייראו כתואמים הוראות תכנית זו. כל היתר בניה חדש יהיה עפ"י הוראות תכנית זו. "שימוש חורג" שניתן ע"י הועדה המקומית ופג תוקפו, יהיה חייב היתר בניה חדש עפ"י הוראות תכנית זו

**6.3 אשפה**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הצבת מכלי אצירה לאיסוף אשפה ומכלים להפרדה במקור ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות. מתקני אצירת האשפה יכול שיהיו גלויים או מוסתרים הכל לפי מידת ההשפעה הסביבתית המותרת והנדרשת ובהנחיית הרשויות המוסמכות.

**6.4 תשתיות זורמות**

כל בניה חדשה תחובר למערכות התשתית של המושב עפ"י הנחיות מהנדס המועצה האזורית. **ניקוז**: פתרון הניקוז בנחלה יהיה עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר ובכלל זה מתקני חלחול והחדרה. מערכות הניקוז שיותקנו יבטיחו מניעת זיהום קרקע ומים עליים ותחתיים. **שפכים**: תנאי להיתר בניה יהיה חיבור לפתרון קצה במט"ש מעין צבי. טפסי 4 יינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרונות הביוב הנדרשים. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות

**6.5 חשמל****איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. בקרבת קווי חשמל עליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מטר
- ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר
- ברשת מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר
- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20 מטר **מציר הקו**
- בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25 מטר

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ-3 מטר מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ-1 מטר מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.6 רשות העתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
3. 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.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטי או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

### 6.7 כתב שיפוי

כתב שיפוי ימסר לוועדה כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק.

### 6.8 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

### 6.9 הוראות לניקוז משמר נגר

1. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	

### 7.2 מימוש התוכנית

מידי

**8. חתימות**

מגיש התוכנית יזם בפועל	שם: ד"ר מושב עובדים להתישבות חקלאית שהתגייסה בע"מ מס' תאגיד 4-57-001026 כ"מ ז"מ	חתימה:	תאריך:
ובעל עניין בקרקע	תאגיד: ועד מושב דור מושב להתיישבות חקלאית בע"מ	מספר תאגיד: 570010264	21/6/10

עורך התוכנית	שם: רחל שלם תאגיד:	חתימה:	תאריך:
	רחל שלם אזוריכלית רשיון מס' 00027756		23-6-2010
	תעודת זהות: 0-5133797		

בעל עניין בקרקע	שם: אין לנו התנגדות עסקונית להחלטת ההתכנון המוצגת, והיא מתואמת עם רשות המבחין לצורך תוכנית המגורים המוצגת. התוכנית אינה מהווה הפרעה כלשהי לחובותינו ולחובות בנינו, ולכן לא נקבעה השטת ונחתם מסמך מתאים בגובהו. אין התנגדותנו זו באה במקום הסכמתנו לא בעל הדין להסכם הנדרש. אנו לא רשית מוסמכת, לפי כל חוקי המדינה. לפני כן הוסק סיכויי מזהירה. הן על מנת לא ייעשה על ידינו הסכם בנין הסכמנו להחלטת התכנון על התכנית הכרה או תדמיה בקניין. הסכמי אלו אינו ניתנים על המסמך להסלתו בגלל הפרתו ע"י מי שדין סאתנו על גבי זכויות שלשמה בשטח, או על כל זכות אחרת המוסדרת לנו בידי המבחין. עלינו לדעת, שכן התנגדותנו ניהנת או ורש מקורותיה. 8.7.10 ינהל סוק קני ישראל מזח חיפה	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	