

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מבא"ת 2006  
 משרד הפנים  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 01-11-2010  
 נ.ת.ק.מ.פ.  
 נצרת עילית

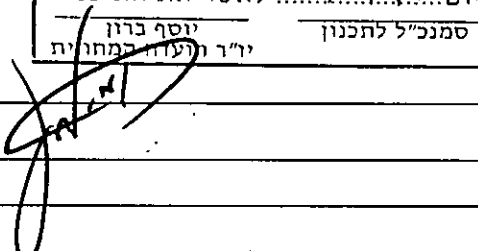
## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17702

מושב דלתון - שינוי יעוד קרקע והגדלת מגרשים 105-108 ו-119.

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      הועדה המקומית לתכנון ולבניה                      "מרום הגליל"                      תכנית מס' ג/17702                      הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם                      המלצה להפקדה בתאריך.....                      מנחם עדי                      עמית סנפר                      יושב ראש הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל</p>	
<p>משרד הפנים מחוז הצפון                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' ג/17702                      הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה                      ביום 09.10.2010 לאשר את התוכנית                      סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה מחוזית</p>	
	

04/10/2010  
 מיום.....  
 מיום.....

17702  
 הודעה על אישור תכנית מס'.....  
 עמוד 1  
 מיום.....

**דברי הסבר לתוכנית**

במגזר הכפרי בכלל ובאזורי קו עימות בפרט, הולך ומתפתח בעשור אחרון ענף כלכלי חדש הקרוי תעסוקה לא חקלאית. הדבר מאפשר גיוון של מקורות הפרנסה באזורים בעלי פוטנציאל תעסוקתי לא גבוה, מעודד טיפוח מבנים קיימים וסביבתם ושרוגם החזותי והסביבתי, מונע הוצאות כספיות ובזבוז זמן מיותרים בנסיעות לעבודה (יוממות) למרכזי תעסוקה רחוקים, מפחית את ההשקעה הציבורית בתחזוקת תשתיות תחבורתיות ואת זיהום האוויר ומאפשר שמירה על איזון דמוגרפי ע"י משיכת אוכלוסייה צעירה מקומית להשאר באזור הכפרי ולא להגר למגזר העירוני. תכנית זו באה להגדיר מסגרת לפיתוח תעסוקה לא חקלאית בנחלות שבמושב עובדים, מבלי לגרום למטרדים לאוכלוסייה אחרת המתגוררת ביישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

<p>מושב דלתון - שינוי יעוד קרקע והגדלת מגרשים 108-105 ו-119.</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>ג/17702</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>16,925 מ"ר. אופן המדידה: קרקעית.</p>	<p>שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>1</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>10/10</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<p>תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<p>ועדה מחוזית</p>	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>לא רלבנטי</p>	<p>לפי סעיף<sup>(א)</sup> בחוק</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	

**1.5 מקום התוכנית**

<b>1.5.1</b>	<b>נתונים כלליים</b>	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>מרום הגליל</b>										
		קואורדינטה X	245.500										
		קואורדינטה Y	769.350										
<b>1.5.2</b>	<b>תיאור מקום</b>	נחלות מס' 105-108, 119 וכן דרכים ושצ"פים הסמוכים אליהן.											
<b>1.5.3</b>	<b>רשויות מקומיות בתוכנית</b>	<b>רשות מקומית</b>	מועצה אזורית מרום הגליל										
		<b>התייחסות לתחום הרשות</b>	חלק מתחום הרשות										
<b>1.5.4</b>	<b>כתובות שבהן חלה התוכנית</b>	<b>יישוב שכונה רחוב מספר בית</b>	מושב דלתון - דרכים מס' 1, 13 ו-20 105, 106, 107, 108 ו-119.										
<b>1.5.5</b>	<b>גושים וחלקות בתוכנית</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר גוש</th> <th>סוג גוש</th> <th>חלק / כל הגוש</th> <th>מספרי חלקות בשלמותן</th> <th>מספרי חלקות בחלקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>14036</td> <td>מוסדר</td> <td>חלק מהגוש</td> <td>-</td> <td>3, 17, 19, 44</td> </tr> </tbody> </table> <p>הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.</p>		מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	14036	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 17, 19, 44
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן									
14036	מוסדר	חלק מהגוש	-	3, 17, 19, 44									
<b>1.5.6</b>	<b>גושים ישנים</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר גוש</th> <th>מספר גוש ישן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>לא רלבנטי</td> <td>לא רלבנטי</td> </tr> </tbody> </table>		מספר גוש	מספר גוש ישן	לא רלבנטי	לא רלבנטי						
מספר גוש	מספר גוש ישן												
לא רלבנטי	לא רלבנטי												
<b>1.5.7</b>	<b>מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות</b>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר תוכנית</th> <th>מספר מגרש/תא שטח</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5064/ג</td> <td>105, 106, 107, 108 ו-119.</td> </tr> </tbody> </table>		מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	5064/ג	105, 106, 107, 108 ו-119.						
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח												
5064/ג	105, 106, 107, 108 ו-119.												
<b>1.5.8</b>	<b>מרחבי תכנון גובלים בתוכנית</b>	לא רלבנטי											

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
תשס"ו-2005	5474	תשריט מרקמים : שטח בנוי במרקם שמור משולב	כפיפות	תמ"א 35
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה		
תשס"ז-2007	5696	תשריט ייעודי קרקע : ישוב כפר/קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
		תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח למניעת זיהום מים		
תשס"ז-2007	5704	א'1 - פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 4/34/ב'
תשנ"ד-1993	4151	תכנית זו גוברת על תכנית ג/5064	שינוי	ג/5064
תשס"ז-2007	5713	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12683	שינוי	ג/12683
תשס"ג-2002	5137	תכנית זו גוברת על תכנית ג/12564	שינוי	ג/12564

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	10/2010	לא רלבנטי	22	לא רלבנטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רודי ברגר אדריכלים	10/2010	1	לא רלבנטי	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

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

**1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם	רשות מקומית	מחשב דתון	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
הכל	לא רלבנטי	04-6920364	לא רלבנטי	04-6920361	ד.ג. מרום הגליל, 1.3810	לא רלבנטי	מחשב דתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם	רשות מקומית	מחשב דתון	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלבנטי	04-6920364	לא רלבנטי	04-6920361	ד.ג. מרום הגליל, 1.3810	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מחשב דתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם	רשות מקומית	מחשב דתון	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6558266	לא רלבנטי	04-6558211	ת"ד 580, נצרת 17105	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם	רשות מקומית	מחשב דתון	מספר רישון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rudarch@bezeqint.net	04-8383425	050-5688869	04-8362005	ת"ד 70071, חיפה 31700	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	36069	015463839	רוזי ברגר	רוזי ברגר	אדריכל
samyh@netvision.net.il	077-9622874	052-2617048	077-9621548	יפה נוף 37, צפת 13403	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	797	74243239	סימון הרשקוביץ	סימון הרשקוביץ	מורד מוסמך

**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
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכניהם מעת לעת.

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**

ייעוד שטח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בנחלות מס' 105, 106, 107, 108 ו-119 במושב דלתון לצורך מימוש זכויות הבניה ליחידות האירוח הכפרי המוקנות מכוח תכנית מס' ג/12564 התקפה. שינוי בקווי הבניין והגובה המירבי המאושרים. מתן גישה למגרש A107.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ומגורים בישוב כפרי, ומגורים לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ושטח ציבורי פתוח. אין שינוי בגודל שטחי המגורים בתחום התכנית. שינוי בקווי הבניין באזור המגורים: צדדי מ-4 מ' ל-3 מ' ואחורי מ-4 מ' ל-0 מ'. שינוי בגובה המירבי המותר מ-7.5 מ' ל-9 מ'. קביעת הוראות בניה.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
350 מ"ר בכל תא שטח *	-	1,750	0	1,750	מ"ר	מגורים בישוב כפרי (למגורים)
2 יח"ד בכל תא שטח *	-	10	0	10	מס' יח"ד	
בתא שטח 105A	-	0	-200	** 200	מ"ר	מגורים בישוב כפרי (לאירוח) ***
בתא שטח 106A	-	0	-200	** 200		
בתא שטח 107A	-	0	-160	** 160		
בתא שטח 108A	-	0	-160	** 160		
בתא שטח 119A	-	100	-100	** 200		
בתא שטח 105A	-	0	-6	** 6	מס' יחידות אירוח	
בתא שטח 106A	-	0	-6	** 6		
בתא שטח 107A	-	0	-4	** 4		
בתא שטח 108A	-	0	-4	** 4		
בתא שטח 119A	-	3	-3	** 6		
בתא שטח 105B	-	200	+200	0	מ"ר	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות ***
בתא שטח 106B	-	200	+200	0		
בתא שטח 107B	-	200	+200	0		
בתא שטח 108B	-	200	+200	0		
בתא שטח 119B	-	100	+100	0		
בתא שטח 105B	-	6	+6	0	מס' יחידות אירוח	
בתא שטח 106B	-	6	+6	0		
בתא שטח 107B	-	6	+6	0		
בתא שטח 108B	-	6	+6	0		
בתא שטח 119B	-	3	+3	0		

\* על פי תכנית מס' ג/5064 התקפה.

\*\* על פי תכנית מס' ג/12564 התקפה.

\*\*\* ניתן להעביר זכויות ליחידות האירוח בין שני יעודי הקרקע בתנאי שסה"כ השטח בכל מגרש יישמר.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רדיוס מגן	זיקת הנאה למעבר ברכב		
לא רלבנטי	לא רלבנטי	119A, 108A, 107A, 106A, 105A	מגורים בישוב כפרי
לא רלבנטי	לא רלבנטי	119B, 108B, 107B, 106B, 105B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלבנטי	200	201, 200	שטח ציבורי פתוח
לא רלבנטי	לא רלבנטי	302, 301, 300	דרך מאושרת

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

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תכנית מס' ג/5064 וג/12564 התקפות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עיצוב אדריכלי. עפ"י תכנית מס' ג/5064 וג/12564 התקפות.
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח. עפ"י תכנית מס' ג/5064 וג/12564 התקפות.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	יחידות לאירוח כפרי עפ"י תכנית מס' ג/12564 התקפה.
<b>ב.</b>	מבני משק פרטיים קיימים עפ"י תכנית ג/5064 התקפה: סככות, מחסנים ולול.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עיצוב אדריכלי. עפ"י תכנית מס' ג/12564 התקפה.
<b>ב.</b>	הוראות פיתוח. עפ"י תכנית מס' ג/12564 התקפה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תכנית מס' ג/5064 התקפה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות פיתוח. עפ"י תכנית מס' ג/5064 התקפה.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח עם זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	גישה לתא שטח מס' 107A.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	אסורה כל בנייה.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	עפ"י תכנית מס' ג/5064 התקפה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	עפ"י תכנית מס' ג/5064 התקפה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות ציפיות לזונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%) (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי							מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
(4)	(6)(4)	(6)(4)	2	9	(3)1.90	2	25.3	38.0	מגורים: 400 מ"ר	50 מ"ר	105A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	5.5	-	-	13.8	13.8	200 מ"ר	-	105B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
(4)	(6)(4)	(6)(4)	2	9	(3)1.92	2	25.5	38.3	מגורים: 400 מ"ר	50 מ"ר	106A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	5.5	-	-	13.7	13.7	200 מ"ר	-	106B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
(4)	(6)(4)	(6)(4)	2	9	(3)2.04	2	27.3	40.9	מגורים: 400 מ"ר	50 מ"ר	107A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	5.5	-	-	23.1	23.1	200 מ"ר	-	107B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
(4)	(6)(4)	(6)(4)	2	9	(3)2.00	2	26.8	40.2	מגורים: 400 מ"ר	50 מ"ר	108A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	5.5	-	-	35.6	35.6	200 מ"ר	-	108B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
(4)	(6)(4)	(6)(4)	2	9	(3)1.96	2	26.2	39.3	מגורים: 400 מ"ר	50 מ"ר	119A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	5.5	-	-	9.8	9.8	אירוח: 100 מ"ר	-	119A	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	1	5.5	-	-	40.8	40.8	100 מ"ר	-	119B	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

(1) גובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או התפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.  
 (2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בכפף ובתנאי שסה"כ נשמר.  
 (3) עפ"י תכנית מס' 5064/א התקפה.  
 (4) עפ"י התשריט.  
 (5) תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמוקדמן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות מחזית הקדמית של המגרש.  
 (6) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ולא חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגב יתנוק לכיוון המגרש של המבקש.  
 (7) ניתן להעביר זכויות ליחידות האירוח בין שני יעדי הקרקע בתנאי שסה"כ השטח בכל מגרש יישמר.

**6. הוראות נוספות****6.1 ביוב**

א. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.  
 ב. תנאי למתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו – חיבור בפועל של שפכי מושב דלתון למתקן טיפול מאושר, עפ"י תכנית ביוב מאושרת כחוק.  
 ג. מתן היתרי בניה עפ"י תכנית זו יתאפשר לאחר השלמת ביצוע שינויים במערכת הביוב הפנימית בישוב, הנדרשים בהתאם לאמור בתכנית הביוב המאושרת לישוב ובהתאם לנקבע ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

**6.2 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.3 אספקת מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 סידורי תברואה**

סידורי סילוק האשפה יהיו 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.

**6.5 הוראות בנושא חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
 ב. תחנות השנאה:  
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.  
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	
-	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
-	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
-	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
-	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
-	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
-	בתיאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
-	1 מ'	י. ארון רשת
-	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

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 ייעשה 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 בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת 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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

### 6.6. הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

### 6.7. הוראות חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6.8. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 6.9. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

### 6.10. חלוקה ורישום

תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 6.11. מבנים חורגים

מבנים שהיו קיימים ביום אישורה של תכנית זו, החורגים מהוראותיה ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים. הועדה המקומית תנהג במבנים אלה על פי סעיפים 178 ו- 179 לחוק התכנון והבניה.

### 6.12. מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משה חודשים לאחר סיום בניית הלולים שיוקמו במקומם, במסגרת פרויקט הרפורמה בענף לולי ההטלה.

### 6.13. תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור של משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, לצורך קביעת המרחק המזערי בין השימושים השונים, וכן הסדרת נושא איחוד וחלוקה ע"פ החוק, סעיפים 121, 122.

**6.14. מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**6.15. פיקוד העורף**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

**6.16. שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.17. תנאים לביצוע התכנית**

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.18. שימור וניצול מי נגר עילי**

התכנית תבטיח את העברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.

בתכנון של דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

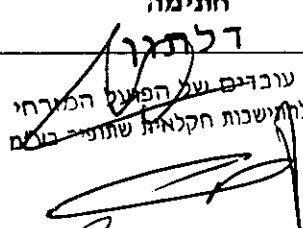

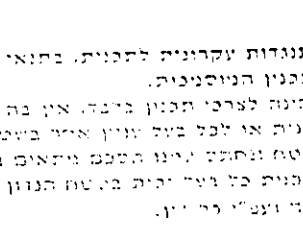
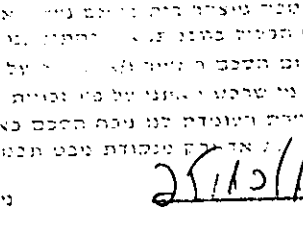
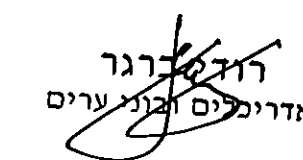
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	 מושב עובדים של הפועל המזרחי עודה לחישובות חקלאית שתופי כע"מ	מושב דלתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	מגיש התוכנית
	 מושב עובדים של הפועל המזרחי עודה לחישובות חקלאית שתופי כע"מ	מושב דלתון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
	 מושב עובדים של הפועל המזרחי עודה לחישובות חקלאית שתופי כע"מ	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	בעלי עניין בקרקע
	 מושב עובדים של הפועל המזרחי עודה לחישובות חקלאית שתופי כע"מ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל	לא רלבנטי	לא רלבנטי	ועדה מקומית לתכנון ולבניה
4/10/10	 אדריכלים רודי ברגר רודי ברגר	לא רלבנטי	015463839	רודי ברגר	עורך התכנית



### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	מספר התוכנית		
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מחוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
<b>הוראות התוכנית</b>		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
<b>מסמכי התוכנית</b>	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
<b>תשריט התוכנית (3)</b>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(4)</sup> .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
<b>איחוד וחלוקה (5)</b>	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
<b>טפסים נוספים (5)</b>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רודי ברגר (שם), מספר זהות 015463839, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17702 ששמה מושב דלתון - שינוי יעוד קרקע והגדלת מגרשים 105-108 ו-119 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36069.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - א. לא רלבנטי
  - ב. לא רלבנטי
  - ג. לא רלבנטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רודי ברגר  
 אדריכלים ונדל"ן ערים  
 חתימת המצהיר

4/10/10  
 תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה לא רלבנטי (שם), מספר זהות לא רלבנטי, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לא רלבנטי ששמה לא רלבנטי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום לא רלבנטי ויש בידי תעודה מטעם לא רלבנטי (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא לא רלבנטי או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום לא רלבנטי שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים לא רלבנטי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

לא רלבנטי  
חתימת המצהיר


לא רלבנטי  
תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : 17702/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.11.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


  
 הרשקוביץ סימון  
 מודד מוסמך  
 מס' 797  
 חתימה

797  
 מספר רשיון

סימון הרשקוביץ  
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.10.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

  
 חתימה  
 הרשקוביץ סימון  
 מודד מוסמך  
 רשיון מס' 797

797  
 מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	לא רלבנטי	לא רלבנטי

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			