

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
 יועדה מחוזית
 19-07-2011
 נ"ת ק"כ
 נצרת עילית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17859

שם תוכנית: "תוספת יח' אירוח באזור מגורים א'-גן נר"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: "הגלבוש"
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965 אישור תכנית מס' 17859/ג הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 25/03/11 לאשר את התכנית יוסף בלון י"ר הועדה המחוזית</p> | |
| <p>הודעה על אישור תכנית מס' 17859/ג פרסום בלוקטור הפרסום מס' 17859/ג מיום</p> | |
| | |

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

א. הרקע לתכנון

תכנית זו באה לאפשר לתושבי הישוב גן נר להקים צימרים בשטח המגורים (ללא שינוי אחוזי הבנייה המאושרים) על מנת לתת אפשרות לפרנסה חלופית ולתת מענה לדרישות תיירות הפנים.

תכנית זו באה להסדיר את הנושא הנדון ולאפשר למתיישב לקבל היתרי בניה קבועים במגבלות התקנון ולהתפרנס בכבוד.

| |
|------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התכנית |
|------------------------|

| | |
|------------------------------|--|
| 1.1 שם התכנית | 17859/ג "תוספת יח' ארוח באזור מגורים אי-גן נר" |
| 1.2 שטח התכנית | כ-805.36 דונם. |
| 1.3 מהדורות | שלב מספר מהדורה תאריך עדכון |
| 1.4 סיווג התכנית | סוג התכנית תכנית מפורטת |
| 1.5 מקום התכנית | סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית |
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי קואורדינטות |
| 1.5.2 תאור מקום | הגלבוע 231,800 : 714,800 |
| 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות |
| 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית | ישוב שכונה רחוב מספר בית |
| | גן נר לי"ר לי"ר לי"ר |
| | מועצה אזורית הגלבוע. חלק מתחום הרשות |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 20969 | מוסדר | כל הגוש | בשלמות | --- |
| 20970 | מוסדר | כל הגוש | בשלמות | |
| 20971 | מוסדר | כל הגוש | בשלמות | |
| 20972 | מוסדר | כל הגוש | בשלמות | |
| 20973 | מוסדר | כל הגוש | ---- | 4-85,87-93 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|-------------------|-------------------------|
| 20972,20973 | ,20853,208555 |
| 20969,20970,20971 | 20856,20857,20858,20859 |

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר תכנית | מספר מגרש |
|------------|-----------|
| ל"ר | ל"ר |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|--|-------------------|
| 27/12/2005 | 5474 | מרקם כפרי, שטח בנוי/אזור רגישות נופית גבוהה, אזור לשימור משאבי מים | כפיפות | תמ"א 35 |
| 1/11/1995 | | יער נטע אדם קיים | כפיפות | תמ"א 22 |
| 16/11/2006 | 5606 | עורק צפון | כפיפות | תמ"א 3/ב/34 |
| 16.8.2004 | 5704 | א1-פגיעות מי תהום בינונית | כפיפות | תמ"א 4/ב/34 |
| 30/7/2007 | 5696 | ישוב כפר/ללא מגבלות סביבתיות | כפיפות | תמ"מ 9/2 |
| 11/4/91 | 3863 | תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו בנוגע לאזור המגורים בלבד, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול. | שינוי | ג/במ/31 |
| 27/8/1995 | 4330 | | שינוי | ג/במ/204 |
| 12/8/1999 | 4794 | | שינוי | ג/10622 |
| 5/6/2007 | 5676 | | שינוי | ג/15954 |
| 13/7/1999 | | | תכנית זו אינה משנה תכנית אלה אלא מוסיפה זכויות בתחום מגורים א' בלבד. | ללא שינוי |
| 11/11/2003 | | תרש"צ 2/12741/2 | | |
| 18/8/2003 | 5216 | תרש"צ 2/12741/3 | | |
| 26/1/1997 | 4483 | ללא שינוי | | ג/גל/6 |
| 26/1/1997 | 4483 | | | ג/גל/7 |
| 8/12/1998 | 4708 | | | ג/גל/3 |
| 16/8/2007 | 5704 | | | ג/גל/82 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------|------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|--------------------------------|
| | י. מחוזית | זהבי איתי | זהבי איתי | 17/7/2010 | לי"ר | 19 | לי"ר | מחייב | הוראות התכנית |
| | י. מחוזית | זהבי איתי | זהבי איתי | 17/7/2010 | 1 | לי"ר | 1:2500 | מחייב | תשריט מינימלי לפי הוראות מבא"ת |
| | י. מחוזית | זהבי איתי | זהבי איתי | 28/8/2009 | לי"ר | 2 | 1:200 | מנחה | נספח בינוי (מצ"ב לתקנון) |

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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התכנית | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------|-------|------------|------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
| לי"ר | 04-6533373 | לי"ר | 04-6533252 | גן נר-ישוב קהילתי ד.ג. הגלבו | ישוב קהילתי גן נר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | מגיש התכנית |
| 1.8.2 יוזם התכנית | | | | | | | | | | |
| דוא"ל | פקס | סולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יוזם התכנית |
| Benny@hagilboa.org.il | 04-6533373 | לי"ר | 04-6533252 | מ.א. הגלבו ד.ג. הגלבו 18120 | וועדה מקומית הגלבו | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | יוזם התכנית |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| לי"ר | 04-6558211 | לי"ר | 04-6558211 | רח' החרמון 2, נצרת עלית | מ.מ.י-מחוז צפון | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | בעלים |
| לי"ר | 04-6533373 | לי"ר | 04-6533252 | גן נר-ישוב קהילתי ד.ג.י הגלבע | ישוב קהילתי גן נר-פרטיים | לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר | חוכר |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|--------------------------|------------|-------------|------------|--------------------|---------------------------------|------------|------------|----------------|--------------|--------|
| ZEHAVY1@netvision.net.il | 04-6456678 | 052-4733052 | 04-6456678 | מושב ציפורי 17910 | זהבי איתי אדריכלים | 086522 | 0584982395 | זהבי איתי | אדריכל | אדריכל |
| לי"ר | 04-6595164 | לי"ר | 04-6594970 | ארלוזורוב 16 עפולה | רותם שבת חבי למדידות | 584 | לי"ר | חיים שבת | מודד מוסמך | מודד |

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 המקומית הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגלבו

הועדה המחוזית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

"הוספת יח' אירוח באזור מגורים א' "

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרה והתרת שמושים נוספים למטרות תיירות פנים (צימרים) בתחום אזור המגורים .
- שינוי קווי בנין צידי ואחורי ליח' אירוח בלבד.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על האופי הכפרי בישוב .
- קביעת זכויות בניה במגורים תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות בישוב ושמירה על הקיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 805.36

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|--------------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 120 | --- | +120 | ---- | מס' יח' ארוח | תיירות/מלונאות |

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים (חלקות מקור) | | | | תאי שטח | יעוד |
|--|--------------------------|--------------------|---------------------------------|---------|-------------------------|
| קווי חשמל לפי תמ"מ 9/2 | תחום נחל לפי תמ"א 3/ב/34 | תמ"א 22 | רדיוס מגן | | |
| 32-33,41,73-74 76,88,161,169,11-15, 20,18,23-24 124,126,128,130,133,134 136,138,165,150,2-15 | 72,140- 149,158,160 | 85,20-21 50-53, | 4-11 ,30-42, ,62-66 29 | 701-702 | יעוד על פי תכנית מאושרת |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|--------|-----------------------------|---|-----------|--------|-----------------------------|
| אחוזים | דונם | יעוד | | אחוזים | דונם | יעוד |
| 100 | 805.36 | יעוד לפי תכנית מאושרת קודמת | | 100 | 805.36 | יעוד לפי תכנית מאושרת קודמת |
| 100 | 805.36 | | | 100 | 805.36 | סה"כ |

4.0 יעודי קרקע ושימושים4.1 יעודים על פי תכניות מאושרות קודמות4.1.1 שימושים

בהתאם לתכניות מאושרות קודמות

4.2 יעוד ע"פ תכנית מאושרת - מגורים

| 4.1.1 | שימושים |
|-------|---|
| א. | על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/במ 31 (אזור מגורים), ג/במ/204 (אזור מגורים א'), ג/10622 (מגורים א'). בנוסף תותר תוספת של 2 יח' אירוח למגרש, בשטח של עד 80 מ"ר, כדלהלן: |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | <p>יח' ארוח ויזמות תיירותיות באזור מגורים בישוב כפרי. היתר בנייה ליחידות נופש ו/או יזמות תיירותיות אחרות יינתן רק לבעל זכויות במגרש המתגורר במגרש דרך קבע ובתנאי שאינם מהווים מטריד למגורים. יחידת נופש הנה מבנה נפרד או חלק מבית המגורים המיועד לאירוח נופשים בתמורה ומכיל בתוכו חדר אכסון אחד או יותר, בגדלים ובצפופים שונים. לכל חדר אכסון ניתן לצרף יחידת שירותים נפרדת, מטבחון, פינות ישיבה ואכילה, כניסה חיצונית נפרדת, מרפסות ומשטחי ישיבה מקוריים וכל הנדרש בהנחיות משרד התיירות ליחידות אירוח כנייל. שטח יחידת הנופש לא יקטן מ-25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר. <u>השטח הכולל של יחידות הנופש לא יעלה על 80 מ"ר למגרש ויבוא ע"ח שטחי הבנייה המתורים במגרש. (לפי ג/במ/31, ג/במ/204, ג/10622).</u> מס' מקסימלי של יחידות נופש למגרש יהיה 2 יחידות. מס' מקסימלי של יח' אירוח בכל הישוב יהיה 120 יח' בלבד. במידה ויבנו כל היח' בו זמנית ידרש תסקיר "כשר נשיאה". תנאי להיתר בניה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים פיזיים. תותר פעילות משלימה ליחידות הנופש כמו הסעדה לנופשים, חדר הסבה, בריכת שחייה וכו'. שטח הבנייה לפעילויות המשלימות לא יעלה על 25 מ"ר למגרש. בריכת שחייה תחויב בגידור ובאישור משרד הבריאות.</p> |
| ב. | <p>1. תנאי להיתר לעסק כנייל – הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש ותציג פתרון תנועתית לרבות כניסות למגרש וחניות, מלווה בחווי"ד יועץ תחבורה; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לדרוש חווי"ד של יועץ אקוסטי. 2. זכויות בניה אלה כפופות לזכויות על פי תכניות ג/במ/31 ו-ג/במ/204, ג/10622 הגדלת או העברת זכויות ממגרש למגרש תהווה סטייה ניכרת. 3. מרחקי הבניה בין צימר לצימר יעמדו על 3 מ' לחילופין יותרו צימרים צמודים אחד לשני או למבנה קיים לשיקולה של הוועדה המקומית. 4. כל צימר יכלול קומה אחת ואופציה לעליית גג. 5. יותר שימוש במבנה קיים לצורך צימרים (בתוך בית קיים) במסגרת הזכויות והקומות המותרות בלבד. (לא תותר הקלה בקומות לצורך צימרים). 6. תנאי להפעלת הצימרים – קבלת רשיון עסק כחוק. 7. מתן היתרי בניה להקמת יחידות אירוח כפוף לנקיטת הליכים לפי סעיף 149 לפי חוק התו"ב. 8. תנאי להיתר בניה הינו אישור רשות הניקוז האזורית. 9. הקמת חדרי ארוח על פי תכנית זו מעבר ל-60 יחידות ראשוניות (החל מיח' מס' 61) מותנה בקיום התנאים הבאים: א. אישור תכנית אב לישוב גן נר, על כל מרכיביה ע"י ועדת המשנה המחוזית לביוב ותשתיות. ב. בצוע בפועל של שדרוג מעי הביוב בהתאם לנדרש בתכנית האב ובהתאם לדרישות משרדי הבריאות והגנת הסביבה לצורך קליטת שפכי 60 יח' ארוח נוספות.</p> |
| ג. | <p>במגרשים מס' 29, 66, 62, 42, 30, 11, 4-הכלולים ברדיוס מגן ב' לא תותר בניית יח' ארוח אלא באשור של חב' מקורות, משרד הבריאות ורשות המים ובתנאי שהינם חלק ממבנה המגורים המאושר במגרש.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| טבלת זכויות והוראות בניה-לאזור המגורים | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-------------|------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|------------|------|--------------------|--------|
| קווי בנין (מטר) (4) | קדמי ימני שמאלי אחורי | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | מספר יח"ד משטח המגורש (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | מס' תא שטח | יעוד | | |
| | | מתחת לקובעת | מעל לקובעת | | | | | הקובעת | הכניסה לקובעת (1) | מתחת לקובעת (2) | | | סה"כ שטחי בניה (3) | |
| 2 0 0 5 | | 1 | | 6.5 מ' לגג רעמים 3.5 מ' גג שטוח. | -- | 2 יח' אירוח (2) | 80 מ"ר | 80 | 80 | 25 | 80 | 500 | 701-702 יח' אירוח | מגורים |
| <p>על פי תכנית מאושרת ג/במ/31 (אזור מגורים א'), ג/במ/204 (אזור מגורים א'), ג/10622 (מגורים א') גובה מקסי' 9.5 מ'</p> | | | | | | | | | | | | | | |

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 (2) כפוף לאישור תכנית פיתוח הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור משרד הבריאות, התיירות, הג"א וכבוי אש.
 (3) 80 מ"ר ליח' ארוח+25 מ"ר לפעילות משלימה הינם מתוך אחוזי הבניה המותרים בתכנית מאושרת הרלוונטית, במגרשים שלא ניצלו את סה"כ זכויות הבניה המאושרות. ועד 120 יח"א לכל הישוב.

(4) מרחק המבנה לקיט, לא יפחת מ-3 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע או בצמוד לו.
 קווי בנין צידי ואחורי על פי תכנית זו יהיו מותרים בחסמת השכנים בלבד, ללא הסכמה זו קווי הבנין יהיו על פי המאושר בתכנית קודמות.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- 6.1.1 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /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 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:

| מצייר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | | 6.1.2 |
|-----------|----------------------------|---|---------------------|
| | 3.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | |
| | 2.0 מ' | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | |
| | 5.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה | |
| | 2.0 מ' | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ) | |
| 20.0 מ' | | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | |
| 35.0 מ' | | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | |
| | 0.5 מ' | כבלי חשמל מתח נמוך | |
| | 3 מ' | כבלי חשמל מתח גבוה | |
| | | כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל |
| | 1 מ' | ארון רשת | |
| | 3 מ' | שנאי על עמוד | |

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. 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 כריה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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)

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

6.3 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 אשפה

6.4.1 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 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.6 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

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

6.7 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.8 תשתיות

1. **מים:**

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

2. **ניקוז:**

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

3. **ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.9 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.

6.10 חניה

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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.11 חלוקה ורישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית, יש להעביר לוועדה המקומית תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

תנאי להיתר בניה-אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית כחוק.

6.12 תנאים למתן היתר בניה

- א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה/המועצה.
- ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
- ד. תנאים למתן היתר בניה למבני קיט :-
1. **אישור משרד התיירות.**
 2. **אישור משרד הבריאות.**
 3. אישור שרותי כבוי אש.
 4. אישור פקוד העורף (הג"א).
 5. תוספת למבנים קיימים (באזור מגורים) : בסמכות הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות ועמידה בתנאי תכנית זו.
 6. בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בבצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
 7. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.
 8. ניתן להסב מבנה קיים משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות המותרות. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.
 9. **מפגעים ומטרדים – כללי :**
יש להמנע מכל פעילות במגרש העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :
 1. חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 2. פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3ב', 42א'-73)
 3. חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992
 4. **מטרדי תנועת כלי רכב :**
לא תותר פעילות העלולה לגרום מפגעי או מטרדי תנועת כלי רכב עקב ריבוי ו/או צפיפות בתנועה באזורים מסוימים, ובמיוחד בסמוך למגורים, מעבר לפעילות הרגילה במגרש.

6.13 הוראות עצוב אדריכליות

- א. מבנה המיועד לארוח כפרי או תומך בו יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדסת הוועדה המקומית.
- ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה ומטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים, וישמרו על חזות כפרית. לא תותר בניה מלוחות פת.
- ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.
- ד. תנאי לטופס 4 הינו בצוע גינון, פתוח וחניות בשטח המגרש.

6.14 הוצאות התכנית ושיפוי

במידה ותחויב הוועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התויב מגיש הבקשה מתחייב בזאת לשפות את הוועדה המקומית בכל סכום שתחויב. הוצאות בצוע התכנית על כל השלכותיה יחולו על מגיש הבקשה בלבד.

6.15 הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי

- א. **נגר עילי**
1. מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש/נחלה והמבננים לשטח הציבורי הפתוח או למתקן החדרה סמוך לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
2. תכנון השטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטח ציבורי פתוח.
3. בתכנון הדרך והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שמוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.16 עודפי חפירה ופסולת בנין

התר בניה ינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.17 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. תנאי למתן היתר בניה – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ קיים, ככל שידרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים "עץ/ קבוצת עצים להעתיקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות

6.18 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

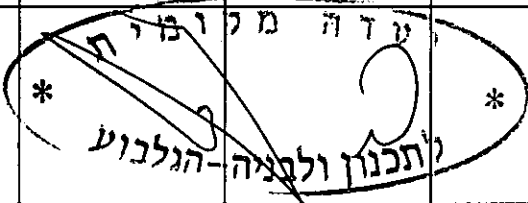

| 7. שלבי ביצוע | | |
|---------------|------------------|---|
| מספר שלב | תאור שלב | התניה |
| 1. | הוצאת היתרי בניה | אשור תכנית בינוי של המגרש בוועדה המקומית |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים.

8. חתימות

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|-----------|---|---------------------------------|-----------|-------------------------------------|------------------|
| | | | | ישוב קהילתי גן-נר | מגיש התכנית |
| |  | | | ועדה מקומית לתכנון ובניה - "הגלבוץ" | יוזם התכנית |
| | | | | מ.מ.י צפון גן נר-ישוב קהילתי | בעלי עניין בקרקע |
| 17/5/2011 |  | זהבי איתן אדריכלים | 058498239 | זהבי איתן | עורך התכנית |

9. 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.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא | כן | לא |
|----------------------------------|--|--|----|----|
| כללי | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | לא |
| | | האם התוכנית גובלת במחוז שכך? | | לא |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכך? | | לא |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | לא |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____ | | |
| | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | לא |
| | | • שמירת מקומות קדושים | | לא |
| | • בתי קברות | | לא | |
| | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | לא | |
| רדיוסי מגן ⁽²⁾ | | האם נבדקה התוכנית בדיוק 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | לא |
| | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | לא |
| | | האם בוצעה בדיוק מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | לא |
| | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | לא | |
| התאמה בין התשריט להוראות התוכנית | | מספר התוכנית | כן | |
| | 1.1 | שם התוכנית | כן | |
| | | מחוז | כן | |
| | 1.4 | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | כן | |
| | 1.5 | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | כן | |
| | 1.8 | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | כן | |
| | 8.2 | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | כן | |

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

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

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "החניות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "החניות לעריכת הוראות התוכנית".

10.0 תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות 058498239, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17859 ששמה "תוספת יח' ארוח גן נר" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

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.



חתימת המצהיר

1/7/11

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: ג/17859

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

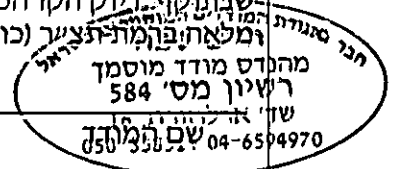
1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף-דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית ומלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

16/5/11
תאריך

[חתימה]
חתימה

584
מספר רשיון



2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

11.0 נספח הליכים סטטוטוריים

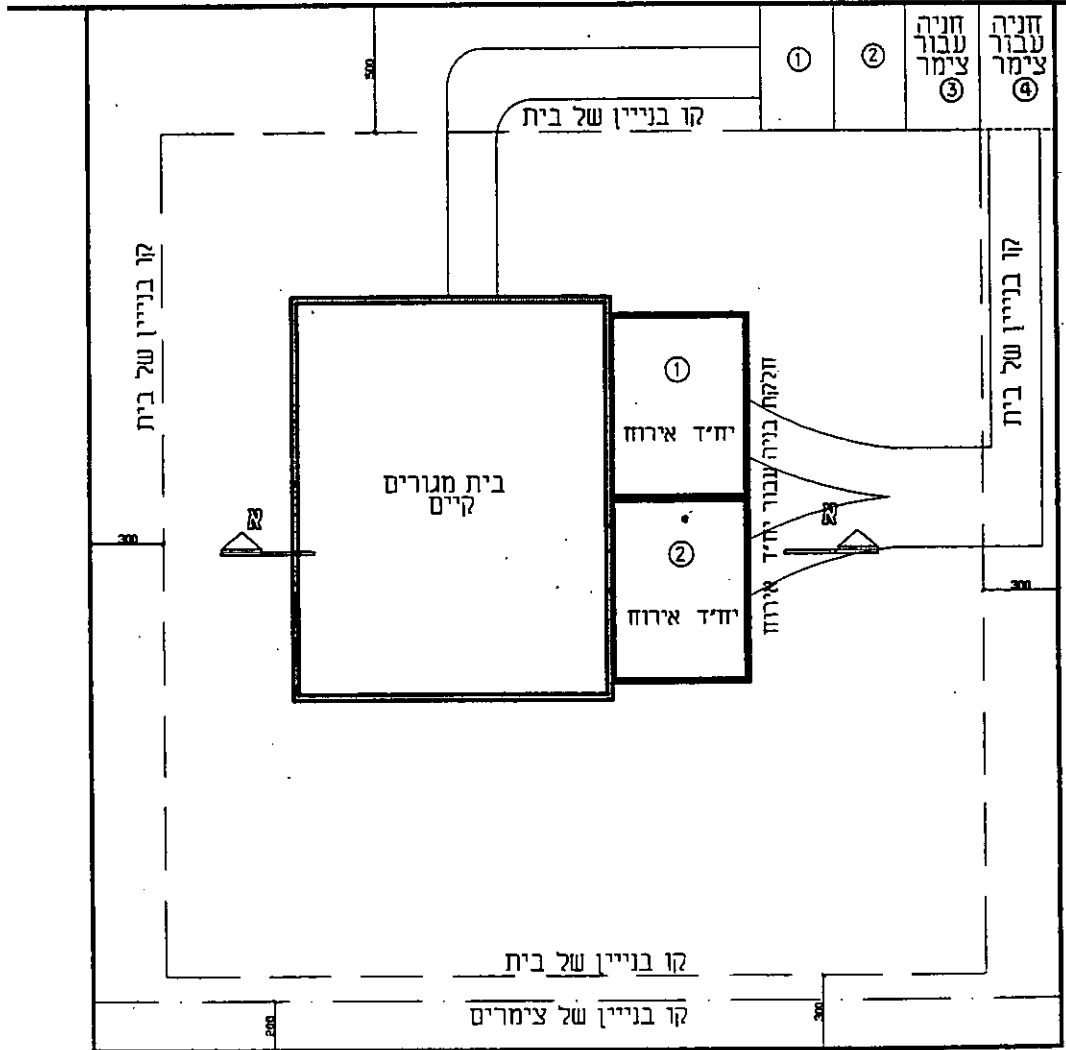
| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| לי"ר | לי"ר | לי"ר | לי"ר |

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|--------------------|---------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | |

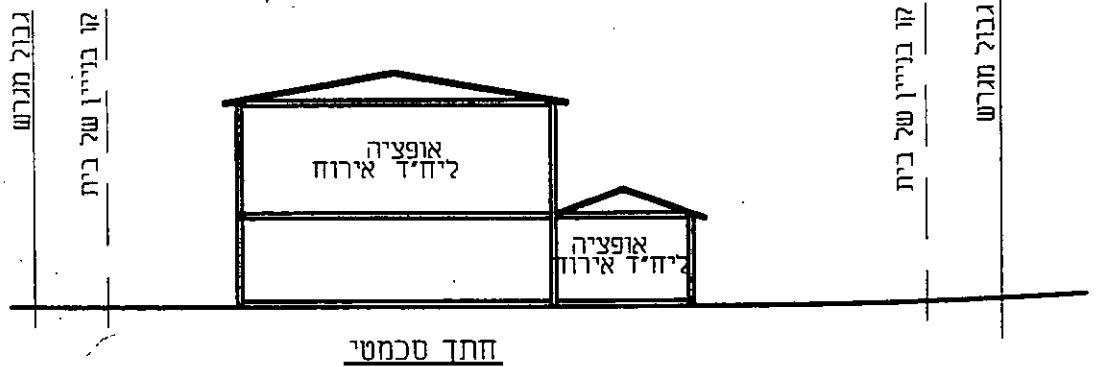
| אישור לפי סעיף 109 לחוק | | |
|------------------------------|--------------|-----------------------------|
| התוכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
| טעונה אישור / לא טעונה אישור | | אישור התוכנית/דחיית התוכנית |

נספח בינוי מנחה אופציה מס' 1 להקמת יח"ד אירוח

כביש (דרך מאשרת)

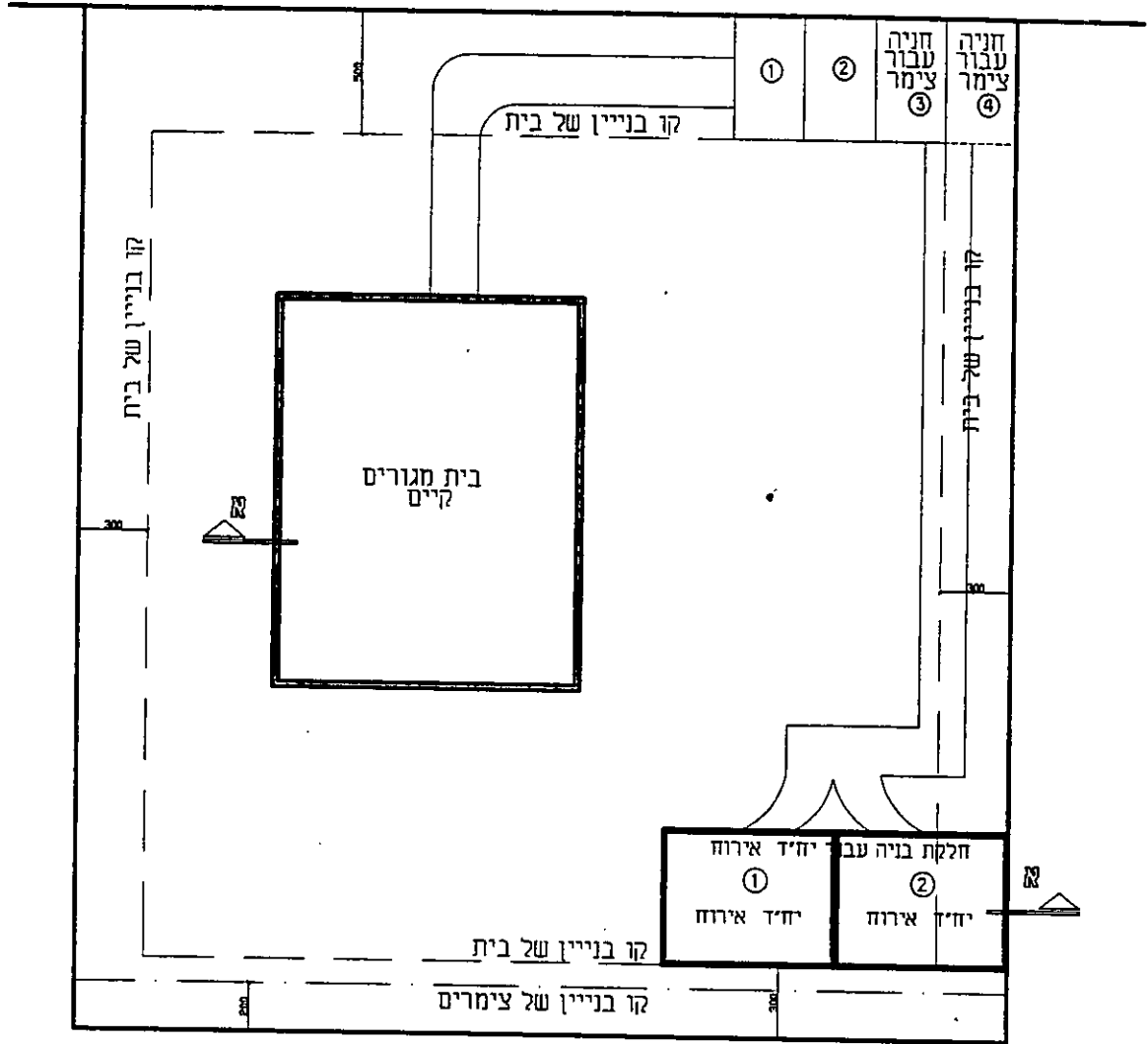


הערה: מס' חניות יהיו עפ"י התקן בהתאם לשטח יחיד ומס' יחיד אירוח

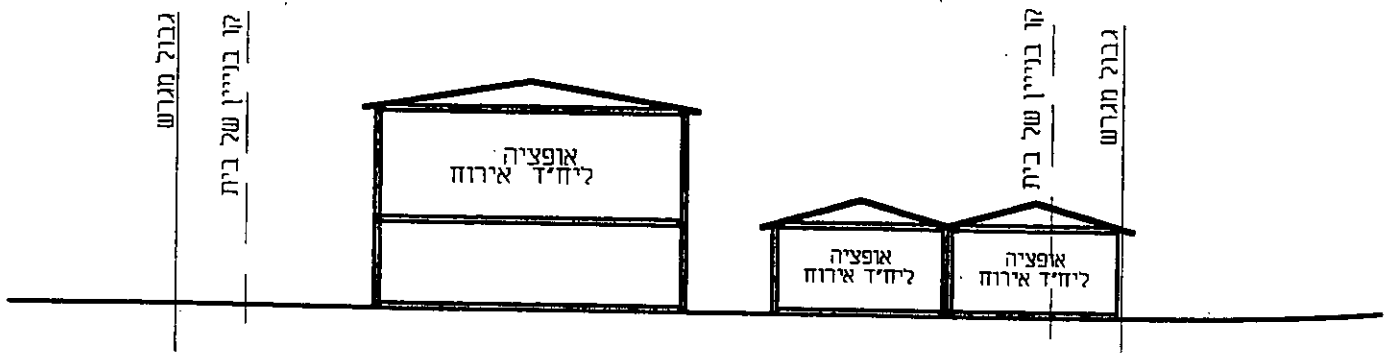


נספח בינוי מנוחה
אופציה מס' 2 להקמת יח"ד אירוח

כביש (דרך מאושרת)

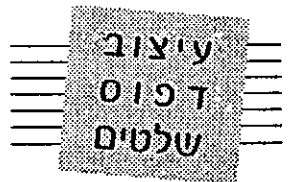


הערה: מס' חניות יהיו עפ"י התקן בהתאם לשטח יחיד ומס' יחיד אירוח





בע"מ



סניף מגדל העמק: 04-6540243
itc.ltd@netvision.net.il