

מבא"ת 2006 לרד הפנים  
 נתיב היעוץ וייעוץ מחוזית  
 נתקבל  
 בצורת עילית

2013-04 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' ג/18381

שם תוכנית: מתחם הר האושר

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן  
 סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	<div data-bbox="843 981 1292 1182" style="border: 1px solid black; padding: 5px; transform: rotate(-5deg);"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' ז/18381/2                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....                      מיום .....</p> </div>
	<div data-bbox="802 1375 1329 1630" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>משרד הפנים מחוז צפון</b>                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' ז/18381/2                      הועדה המחוזית לתכנון ובניה העלתה                      ביום 14.11.13 לאשר את התוכנית                      מנהל מינהל התכנון                      ילנה שרון אדריכל                      מ.מ. ו"ל הועדה המחוזית</p> </div>

**דברי הסבר לתוכנית**

האגודה הלאומית לעזרת המסיונארים האטלקים פתחה ומפתחת את מתחם הר האושר לאורך השנים. היא גם הפעילה אכסניה לרווחת הצלינים. למרות שתוכנית ג/7073 יעדה שטח לאכסון מלונאי עתידי, אלא שהשטח אינו מספק את דרישות האגודה והבקוש מצד הצלינים. לכן באה התכנית הזאת לעדכן ולהתאים את היעוד לצרכי היום. נוסף לכן, גם מנזר למגורי הנזירות שמשרתות את המלון והכניסיה.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מתחם הר האושר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

18381/ג

מספר התוכנית

70.97 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

שלב

**1.3 מהדורות**

- מילוי תנאים למתן תוקף

J מספר מהדורה בשלב

15.02.2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מפורטת
- כן
- ועדה מחוזית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק

- לא רלוונטי
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
- ללא איחוד וחלוקה

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

- לא
- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

קואורדינטה X 252400  
קואורדינטה Y 754200

**1.5.2 תיאור מקום** האזור תחום ע"י אזור נופש מצפון וממזרח ואזור חקלאי מדרום וממערב.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן

התייחסות לתחום הרשות

- כל תחום הרשות

נפה

הר האושר

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

**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
15648	• מוסדר	• חלק מהגוש		5,2
15653	• מוסדר	• חלק מהגוש		18,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/12/1994	4270	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ג/7073 המאושרת ע"פ המפורט בתכנית המוצעת.	• שינוי	ג/7073
31/07/1983	1713	תכנית זו נותנת הקלה בגובה הבניה המותר בתמ"א 13 סעיף 3.1.1 לפי סעיף 1.6.8	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
27/11/2005	4467	תוכנית זו מוסיפה לשטח הבינוי המאושר בתכנית ג/7073 על פי סעיף 9.1.5 בהוראות בתמ"א 35	• אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	תמ"א 35
30/07/2007	5696	תוכנית זו כפופה להנחיות תמ"מ הקובעת הנחיות לשימור אתרים לפי סעיף 9.1 וכן לסעיף 9.1.3 ו-9.1.4	• כפיפות	תמ"מ 9/2
18/06/2007	5704	תכנית זו כפופה להנחיות תמ"א 4/ב'34 הקובעת הנחיות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי באזור א1 על פי סעיפים 23.3.2-23.3.4	• כפיפות	תמ"א 4/ב'34
		תכנית זו כפופה להוראות תמ"א 12	• כפיפות	תמ"א 12

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ריאד חדאד	15.02.2013		18		• מחייב	הוראות התוכנית
		ריאד חדאד	15.02.2013	1		1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית
		ריאד חדאד	15.02.2013	2		1:100 1:200	• מנחה (מחייב לקווי בנין בלבד)	נספח בנוי 1+2
		גיסאן מואוי	15.02.2013	1		1:250	• מנחה	נספח תנועה
		יסמין קובטי	15.02.2013		17	1:2000	• מנחה	נספח נופי
		ריאד חדאד	15.02.2013	1		1:750	• מנחה	נספח עצים בוגרים
		ריאד חדאד	15.02.2013	6			• רקע מנחה	נספח שימור

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

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6564906	054-8082190	04-6579740	בנין הבשורה- נצרת, ת.ד. 2502 מיקוד 16102	מס' תאגיד	רשות תאגיד / שם רשות מקומית				

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6564906	054-8082190	04-6579740	בנין הבשורה- נצרת, ת.ד. 2502 מיקוד 16102	מס' תאגיד	רשות תאגיד / שם רשות מקומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6564906	054-8082190	04-6579740	בנין הבשורה- נצרת, ת.ד. 2502 מיקוד 16102	מס' תאגיד	רשות תאגיד / שם רשות מקומית				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
r-haddad@rannet.com	04-6567068	050-5382368	04-6567068	בנין הבשורה- נצרת, ת.ד. 2502 מיקוד	מס' תאגיד	רשות תאגיד / שם רשות מקומית	056339567 053777058	רואד חידאד אסעד חכים	אדריכל מהנדס	עורך ראשי
mgassan@gmail.com	04-656645	050-5589133	04-6566475	נצרת, ת.ד. 8064 מיקוד 16000	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	023498785	גיסאן מואוי	מהנדס	יועץ תנועה
Y_mak@barak.com	04-6467119	054-5511133	04-6466401	נצרת, ת.ד. 12790 מיקוד 16123	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית		יסמין קובטי		יועץ נופי

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה-עמק הירדן
	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה-מחוז הצפון

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**

שני בהוראות וזכויות בניה באזור אכסון, באזור מרכז המבקרים ובאזור למוסד דתי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שני השימושים המותרים ליעודי הקרקע. שני הוראות וזכויות בניה בתחום התכנית. (הגדלת שטח בניה, שנוי גובה בנינים) הקלה בגובה ביעוד מלונאות(אכסון תיירותי) מ- 7 מ. ל- 10 מ. באזור אטרקציה תיירותית מ- 4 מ. ל- 7.5 מ. ובאזור מבנים ומוסדות לצרכי דת 3-תא שטח 103 מגובה 4 מ. ל-13 מ.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	70.97
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4385.00		250.00	4135.00	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לדת
	150		0.00	150	מיטות	מלונאות
	2100.00		100.00	2000.00	מ"ר	(אכסון תיירותי)
						אטרקציה
	500.00		200.00	300.00	מ"ר	תיירותית

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
		101-103	מבנים ומוסדות ציבור ודת	מבנים ומוסדות ציבור ודת
		200	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)
		300	אטרקציה תיירותית	אטרקציה תיירותית
		400	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
		500-501	דרך קיימת/מאושרת	דרך קיימת/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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
44.80	33.46	31.82	אזור למוסד דתי
5.58	2.30	3.72	אזור אכסון
4.30	2.12	1.68	מרכז מבקרים
30.42	22.52	23.01	שטח פרטי פתוח
10.05	7.13	7.37	דרך קיימת/מאושרת
4.85	3.44	3.37	אזור חניה

## 4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדה-תא שטה [101]		4.1
שימושים (לפי מ/7073)		4.1.1
א. בנין לפולחן דתי קיים.		
ב. שטח גן ונוי.		
ג. מעברים להולכי רגל ושטחים מרוצפים בהיקף שלא יעלה על 15% משטח האזור.		
ההאות (לפי מ/7073)		4.1.2
א. שטח בניה	מבנה קיים לשימור. לא יותרו אלא עבודות שפוץ ותחזוקה במידת הצורך, ללא תוספת בניה.	
ב. העמדת מבנים ופיתוח סביבתי	חיבור של מבנה הכניסיה הקיים אל אזור הכניסה המזרחית החדשה. פיתוח פארק לביקור ולנוי מסביב לכניסה.	
ג. גובה בניה	גובה קיים.	
ד. גדרות	יותר גידור השטח בגבול עם אזור החקלאות, אזור נופש, אזור לשרותי נופש, לפי עיצוב שייקבע בתכניות בנוי לביצוע פיתוח הנוף.	
ה. תנאים לקבלת היתר בניה	מתן היתר בניה באזור זה יותרנה בהגשת תוכנית בנוי לבצוע ותכנית פיתוח הנוף אשר יכללו את אזור למוסד דתי 1, אזור למוסד דתי 2, ואזור לשרותי נופש.	

שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדה-תא שטה [102]		4.2
שימושים (לפי מ/7073)		4.2.1
א. אכסניה צליינים קיימת, לרבות כל השרותים לאזור האכסון.		
ב. שטחי גן ונוי לרבות עבודות חפירה ומלוי.		
ג. שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל, לרבות מעברים מקורים.		
ד. שטחי חנייה לאורחי האכסניה.		
ה. אזור שרות, טעינה ופריקה.		
ההאות (לפי מ/7073)		4.2.2
א. חנייה	20 מקומות לרכב פרטי, 2 מקומות לאוטובוסים ו-1 לרכב שרות.	
ב. שטח בניה	מבנה קיים לשימור. יותרו עבודות שיפוץ ותחזוקה לרבות שינויים פנימיים הדרושים מסיבות תפקודיות או בטיחותיות, בתנאי שלא יגרמו לשינויים חיצוניים גדולים למבנה, מעבר לאמור בפסקה ג. להלו.	
ג. גובה בניה	גובה קיים. בחזית המערבית של המבנה יותר גילוי קומת המרתף עד למפלס 87- על מנת לאפשר גישת שרות ישירה. בחזית הדרומית מזרחית יותרו שינויים באזורי הכניסות בהתאם לשנוי מפלס פני הקרקע של החצר אשר לא יעלה מעל מפלס 84-.	
ד. העמדת מבנים ופיתוח סביבתי	פיתוח חצר מרכזית מוקפת מעבר מקורה, מזרחית לבנין הקיים המשקיפה אל הכנרת ושפך הירדן. פיתוח אזור חנייה לאורחי האכסניה ואזור לאספקת ושרות מונמך, במפלס 87-, בצידו המערבי של הבנין הקיים.	
ה. גדרות	קיר אבן בגבול עם כביש מס. 1.	
ו. תנאים לקבלת היתר בניה	מתן היתר בניה באזור זה יותרנה בהגשת תוכנית בנוי ופיתוח נוף אשר יכלול את אזור למוסד דתי 2, אזור למוסד דתי 3, אזור מלונאות (אכסון מלונאי), ושטח פרטי פתוח.	

4.3 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת-תא שטח [103]	
4.3.1	שימושים (לפי ג/7073)
א.	מבנה מגורים לנזירות וצוות שרות, לרבות אולם תפילה.
ב.	מבנה שרותים ומחסן לאכסניה ואזור האכסון. (מבנה מגורי הנזירות הישן)
ג.	שטחי גינון ונוי לרבות עבוד חקלאי.
ד.	שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל לרבות מעברים מקורים.
4.3.2	הוראות (שנוי ל- ג/7073)
א.	שטח בניה 650.0 מ"ר
ב.	לפי נספח בנוי 1-(מבנה מגורי הנזירות החדש יהיה צמוד למבנה אכסון). ראה גם נספח נופי.
ג.	גובה בניה 13.00 מ. לפי נספח בנוי 1, כאשר הגובה המקסימלי יהיה 5.0 מ. פחות מהמפלס הגבוהה ביותר של המבנה הקיים באזור למוסד דתי 2.
ד.	גדרות לכיוון שטח פרטי פתוח: קיר אבן. גדר חיה.
ה.	תנאים לקבלת היתר בניה מתן היתר בניה באזור זה יותנה בהגשת תוכנית בנוי לבצוע ותכנית לפיתוח נוף אשר יכללו את אזור למוסד דתי 2, אזור למוסד דתי 3, אזור מלונאות (אכסון מלונאי), ושטח פרטי פתוח.
ו.	מניעת פגיעה בנוף הטבעי והתאמה לקו הרקיע של המכלול העיצוב האדריכלי יותאם למבנים הקיימים במתחם, לקו הרקיע הקיים, למבנה הטופוגרפיה ולאזורים המוגנים. המבנה יהיה חלק מהמכלול הנופי ההיסטורי הקיים. שימוש באותם חומרי גמר: אבן מסותתת וגגות רעפים. ראה נספח נופי מצורף - פרק 3-מסקנות.

4.4 שם ייעוד: מלונאות (אכסון מלונאי)	
4.4.1	שימושים (לפי ג/7073)
א.	אגף חדשים חדש של האכסניה (בית הארחה לצליינים), לרבות אולמות ציבוריים לשהייה והתכנסות האורחים.
ב.	שטחי גינון ונוי, לרבות עבודות חפירה ומלוי.
ג.	שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל כולל מעברים מקורים.
4.2.2	הוראות (שנוי ל- ג/7073)
א.	קבולת אכסון 150 מיטות (קבולת כוללת של האגף החדש ושל האכסניה הקיימת)
ב.	שטח בניה 3500.0 מ"ר
ג.	לפי נספח בנוי 1. ראה גם נספח נופי.
ד.	גובה בניה 10.0 מ. לפי נספח בנוי. מפלס הכניסה הקובעת (+0.00=-108.70)
ה.	גדרות לכיוון שטח פרטי פתוח: גדר חיה, מסלעה או קיר תומך בהתאם לתוכניות בינוי ופיתוח נוף.
ו.	תנאים לקבלת היתר בניה מתן היתר בניה באזור זה יותנה בהגשת תוכניות בנוי ופיתוח נוף אשר יכללו את אזור למוסד דתי 2, אזור למוסד דתי 3, אזור מלונאות (אכסון מלונאי), שטח פרטי פתוח וכביש מס' 2.
ז.	כל שמוש אחר במבנים שלא למטרה וליעוד שנקבע, יהווה סטייה ניכרת.

4.5 שם ייעוד: אטרקציה תיירותית (מרכז מבקרים)	
4.5.1	שימושים (לפי ג/7073)
א.	מבנים לשמירה וקבלה, שרותים למבקרים, חנות מזכרות, מזנון.
ב.	שטחים מרוצפים ומעברים להולכי רגל לרבות מעברים מקורים.
ג.	שטחי נוי ופיתוח גנני, לרבות עבודות חפירה ומלוי.
4.5.2	הוראות (שנוי ל- ג/7073)
א.	שטחי בניה 530.0 מ"ר סה"כ.
ב.	לפי נספח בנוי 2
ג.	גובה בניה 4.0 מ. + 3.5 מ. רעפים (ממפלס +0.00=-118.40)

ד.	גדרות	לכיוון שטח פרטי פתוח וכיוון אזור למוסד דתי 1 : קיר אבן ומעבר מקורה בהתאם לתוכניות בינוי ופיתוח סביבתי. בכיוון דרום מזרח יובטח השקף פתוח אל הכנרת.
ה.	תנאים לקבלת היתר בניה	מתן היתר בניה באזור זה יותנה בהגשת תוכניות בניו לבצוע ותכנית לפיתוח נוף אשר יכללו את אזור למוסד דתי 1 ואזור חנייה.
	תנאים לקבלת תעודת גמר	ביצוע אזור חנייה וכביש מס' 2.
<b>4.6</b>	<b>שם ייעוץ: שטח פרטי פתוח</b>	
<b>4.6.1</b>	<b>שימוש (לפי מ/7073)</b>	
א.		מיועד לפיתוח פארק לשהיית האכסניה, פיתוח מגרשי ספורט ובריכת שחיה, בהתאם לתוכנית פיתוח נוף של האזור כולו.
<b>2.4</b>	<b>הוראות (לפי מ/7073)</b>	
א.	גדרות	שטח פארק לכיוון כביש מס' 2 יגודר בקיר אבן או גדר חיה.

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

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צמיחה (ח"ד) לזונם (נטו)	מספר חדריים	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ (שני התאים בחדר)	שטחי בניה מ"ר		מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לבנייה הקובעת	מעל מסלס לבנייה הקובעת		
לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים	לפי הקיים
...	...	...	...	1	2	13.00	-	-	-	-	3735.0	שרות	עיקרי	101-102	מבנים ומסודות ציבור לכת
...	...	...	...	1	2	ממפלס הכניסה הקובעת - (0.00) -108.70	-	-	-	-	650.0	-	שרות	103	מבנים ומסודות ציבור לכת
...	...	...	...	1	2	10.00 ממפלס הכניסה הקובעת - (0.00) -108.70	-	150	-	-	3500.00	700.00	900.00	200	מלונאות (אכסון) מלונאי
...	...	...	...	1	1	4.0 מ+ 3.5 מ רעפים	-	-	-	-	530.00	-	שרות	300	אתר קציה תירותית

\* גבהים ונסיונות למבנים לפי נספח בנוי מנחה 1+2.  
 \*\* ניתן להעביר משטח עיקרי לשירות בסמכות ועדה מקומית.  
 \*\*\* קווי בנין בהתאם למסומן בנספח הבניוי.

**6. הוראות נוספות****6.1 פיתוח סביבתי**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה / פקח התעבורה המחוזי.  
לא ייבנו קירות בגובה מעל 3 מ'. עמודי התאורה וכל האלמנטים העיצוביים יותאמו לקיים לצבעם וצורתם. כני"ל גם המעקות והשערים למיניהם.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 דרכים וחניות**

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החנייה תהיה לפי נספח החנייה המצורף.

**6.4 מקלטים**

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

**6.5 שרותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להצאת היתר בניה.

**6.6 מים**

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

**6.7 ביוב וניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת ביוב של הישוב, האישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
והבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.8 הוראות בנושא חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.  
תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	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 (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 דעה 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 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)

## 6.9 הוראות לשימור

הבנינים המסומנים בתשריט בסיומן של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו. החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- ו. קו בנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו של הבנין הקיים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה הגשת תיק תיעוד בהתאם להנחיית מנהל מינהל התכנון להכנת תיעוד מקדים ותיק תיעוד, 4 מרץ 2008.

**6.10 הפקעות**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

**6.11 חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה**

"היתר לתוספות בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:  
א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.  
ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ" 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)"

**6.12 עצים בוגרים**

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס. \_\_\_\_\_.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

**6.14 צמחייה**

- א. שימוש בצמחים חסכוניים במים.
- ב. חיזוק האופי הייחודי של המתחם ע"י נטיעת צמחים דומים בגודלם ובצורתם ובצבעיהם לקיים.

**6.15 חומרי חפירה ומלוי**

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

**6.16 נגר עילי**

- א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"



**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

מס' תוכנית: 18381/ג

תאריך: 15/02/2013

## 8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: המסיונאים האטלקית-רומא	מגיש התוכנית
15.2.13	15.2.13	ASSOCIAZIONE NAZIONALE PER SOCCORRERE I MISSIONARI ITALIANI	
תאריך: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: ריאד חדאד אסעד חכים	עורך התוכנית
15.2.13	15.2.13	ריאד חדאד אסעד חכים - בונה מס' רשום 35110	
תאריך: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד: האגודה הלאומית לעזרת המסיונאים האטלקית-רומא	יזם בפועל
15.2.13	15.2.13	ASSOCIAZIONE NAZIONALE PER SOCCORRERE I MISSIONARI ITALIANI	
תאריך: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד: האגודה הלאומית לעזרת המסיונאים האטלקית-רומא	בעל עניין בקרע
15.2.13	15.2.13	ASSOCIAZIONE NAZIONALE PER SOCCORRERE I MISSIONARI ITALIANI	
תאריך: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: מספר תאגיד:	תאריך: מספר תאגיד:	שם: תאגיד:	בעל עניין בקרע