

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/ 17092

בי"ס שדה הר-מירון

רשות מקרקעי ישראל
מרחב צפון - נצרת עילית
09-01-2010
נתקבל ומועבר לטיפול

מחוז **הצפון**
מרחב תכנון מקומי **גליל עליון/ מרום הגליל**
סוג התכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים	
מתן תוקף	הפקדה

הודעה על אישור תכנית מס' 17092
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינהל תכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 17092
הועדה המחוזית לתכנון ובניה התליטה
ביום 13.8.12 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

בית ספר שדה הר-מירון קיים שנים רבות במקומו.

התכנית המאושרת התקפה הינה תכנית ג/ 400 וג/ 724 המופקדת.

בתכנית ג/ 400 סומן כל המתחם כאזור הדרכה ואדמיניסטרציה.

סימון האזור של ההדרכה והאדמיניסטרציה הינו גדול מאשר זה של בית הספר בפועל.

תכנית ג/ 400 לא כללה אחוזי בניה ופרוט של ייעודי השטחים ולכן אי אפשר להוציא היתרי בניה על פיה.

במסגרת תכנית זו אנו מעדכנים את יעודי הקרקע השונים בבית הספר, ואת זכויות הבניה

עפ"י המצב הקיים והתאמתו לתקנים של אכסניות ובתי ספר שדה כפי שאושר ע"י הוועדה

המחוזית בתאריך 22.2.06.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספרה שם בי"ס שדה הר-מירון

מספר

17092/ג

1.2 שטח התכנית

217,860 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

מספר מהדורה

1

תאריך עדכון

30/11/2017

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
 וחלוקה
 האם מכילה
 הוראות תכנית
 מפורטת

ללא איחוד וחלוקה.

כן

מוסד התכנון
 המוסמך להפקיד
 את התכנית

ועדה מחוזית

היתרים או
 הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
 הרשאות.

האם כוללת
 הוראות לעניין
 תוכנית תלת
 ממדית

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון מרום הגליל
		קואורדינטה מערב מזרח - X	237000
		קואורדינטה דרום צפון - Y	768500
1.5.2	תאור מקום	על צלע הר מירון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל עליון מועצה אזורית מרום הגליל צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	נפה ישוב	ביס"ש מירון
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14162	מוסדר		-	48
14214	מוסדר		-	1-3,10,11,23
14215	מוסדר		14	1-3
14216	מוסדר		-	1,3
14163	מוסדר		-	14,15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים -	מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - אין

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - אין

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א / 8	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	גריעת שטח בית הספר מהשמורה בהתאם להחלטת ולנת"ע מתאריך 15.12.2009	י.פ. 2759	13.7.81
תמ"א / 22	כפיפות	מעבר דרך יער לשימור	י.פ. 4363	16.11.95
תמ"א 34 / ב / 3	כפיפות	בסמיכות לערוץ ניקוז משני	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א / 34 / ב / 4	כפיפות	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"א / 35	כפיפות	לגיטימציה לקיום ביה"ס בתחום שמורת טבע / שמור משולב, ומשאבי מים	י.פ. 5474	27.11.05
תמ"א 11 / 3 / ב	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	בהתאם להחלטת ולנת"ע מתאריך 15.12.2009	י.פ. 5107	29.8.2002
תמ"מ 9/2	כפיפות	לגליזציה לקיום ביה"ס בתחום שמורת טבע	י.פ. 5696	30.7.2007
ג / 97	שינוי	התאמת גבולות בית הספר והשמורה	י.פ. 397	9.2.1955
תכנית ג / 400	שינוי	הקטנת שטחי הדרכה	י.פ. 898	10.1.1963
ג / 7803	התאמה	התחברות לתכנית ולתוואי המאושר בה וביטול דרך חוצה	י.פ. 4518	4.5.1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		23 עמודים	1	18-6-17	גדי רובינשטיין		
תשריט התכנית	מחייב	1: 2500		1	28-11-11	גדי רובינשטיין		
נספח עצים בגרים הוראות	מנחה		17 עמודים		21-3-06	גדי רובינשטיין		
נספח עצים בגרים תשריט	מנחה	1: 2500		1	21-3-06	גדי רובינשטיין		

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**

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
החברה להגנת הטבע				החברה להגנת הטבע	58001/749/9	רחוב הנגב 2 תל-אביב 66186	03-6388616		03-6870513	

1.8.2 יזם בפועל

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
החברה להגנת הטבע				החברה להגנת הטבע	58001/749/9	רחוב הנגב 2 תל-אביב 66186	03-6388616		03-6870513	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם	מספר תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580	04-6558122			

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

סוג	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	גדי רובינשטיין	051783140	36991	א.ב. תכנון גליל עליון	א.ב. מתכננים קרית שמונה 10200	04-6950858	050-5203590	04-6951170	GALIL@ABT.CO.IL
מודד	מודד	חלבי לביב	048395220	808	שדות מדידות ממוחשבות	דלית אל כרמל	03-5610014		03-5613403	SADOT-MS@INTER.NET.IL
יועץ עצים	אדריכל נוף	שרון שחר	058613480	71855	שרון שחר		04-6010577	052-2484986		SADOT-MS@INTER.NET.IL

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.

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**

הסדרת בית ספר שדה קיים והוספת זכויות ושימושים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 להשלים את הליכי התכנון כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית ג/ 724 שהופקדה ושלפיה נבנה בי"ס שדה ולהעניק לגליזציה למבנים הקיימים בבי"ס שדה עם תוספת זכויות
- 2.2.2 גריעת שטח בית הספר מתמ"א / 8.
- 2.2.3 פרוט אזור הדרכה ואדמיניסטרציה עפ"י תכנית מתאר ג/ 400 והשבת שטחים שיועדו למרכז זה ל "שמורת טבע".
- 2.2.4 קביעת יעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה, והסדרת דרכים.
- 2.2.5 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	217.86 ד'		שטח התוכנית – דונם		
	סה"כ מוצע בתכנית מפרט מתארי	שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	800	800 מ"ר		מ"ר	מגורים מיוחד
	15	15 יח"ד		יח"ד	מגורים מיוחד
	1200	1200 מ"ר		מ"ר	תיירות
	40	40 יח"א		יח"א	תיירות
(1)	1350	1350 מ"ר		מ"ר	מבני ציבור

הערות:

(1) הערכת מימוש שטחים לשימוש בית הספר והמשרדים מתוך 2 הייעודים שבתכנית.

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
יער עפ"י תמ"א/22 הנחיות מיוחדות	תמ"א 11/3/ב' בתחום רצועה לתכנון	עתיקות מוכרז		
		18	18	מתקנים הנדסיים
		16,17	16,17	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (כיתות, חד"א, משרד)
		30,31	30-31	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (אכסניה)
		14	14,15,33	פרטי פתוח
	1	10,11,13	1,10-13	שמורת טבע
20,21	20-21		19-21	דרך מאושרת
22,23	22,23	22-27	22-27	דרך מוצעת
		32	32	מגורים מיוחד ומשרדים
2	2		2	יער

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
0.47%	0.80	מתקנים הנדסיים	1.24%	2.69	אזור חקלאי
11.23%	25.82	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	80.02%	174.35	מרכז הדרכה ואדמיניסטרציה
11.41%	23.44	פרטי פתוח	2.42%	5.28	שמורת טבע
5.06%	25.47	דרך מוצעת	2.57%	5.59	יער קים לשימור
6.31%	11.57	דרך קיימת/מאושרת	13.75%	29.95	דרך קיימת/מאושרת
6.02%	10.93	מגורים מיוחד ומשרדים			
58.20%	118.09	שמורת טבע			
0.80%	1.74	יער			
100.00%	217.86	ס"ה	100.00%	217.86	ס"ה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים מיוחד ומשרדים (15 יח"ד עבור הסגל)

4.1.1 שימושים

אזור זה נועד לבניית מגורים עבור סגל בית ספר שדה ולשטחים ציבוריים פתוחים. עבורם בשטח זה ניתן להקים: דירות מגורים עבור סגל המקום המפורטים בפרוגרמה, שירותים המשמשים את המקום, לרבות מקלטים ומועדונים, מחסנים, מתקנים הנדסיים, ושטחים ציבוריים פתוחים בהם ניתן להעביר דרכים סלולות וחניות וכן מדרכות להלכי רגל. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

4.1.2 הוראות

אדריכלות:

המבנים יהיו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

סידורים לבעלי מוגבלויות:

תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח המיועד למלונאות ונופש, ותוכשר להם נגישות לכל המבנים והמתקנים המשרתים את הנופשים, הכל על פי התקנות, לרבות חניות. תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע בסמכות וועדה מקומית. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (40 יח"א)

4.2.1 שימושים

הבניה תותר באזור זה עבור השימושים הבאים: מוסדות בית הספר והאכסניה (מזכירות, קבלה, ספריה, מעבדות, חדרי תצוגה, מבני שירותים, בית כנסת, חצר משק, מזנון, חדר אוכל ומטבח, כתות, מועדון), חדרי אירוח עבור אכסניית בית ספר שדה – עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות. בשטח זה ניתן להקים: חדרי אכסון, שירותים המשמשים את המקום, לרבות מקלטים ומועדונים, מתקני ספורט מחסנים ומתקנים הנדסיים. באזור זה ניתן להעביר דרכים סלולות וחניות וכן מדרכות להלכי רגל, ותשתיות תת קרקעיות לפי הצורך. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

4.2.2 הוראות

אדריכלות:

תוכן תכנית בינוי עקרונית לכלל השטח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה.
התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך.

סידורים לבעלי מוגבלויות:

תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח המיועד למלונאות ונופש, ותוכשר להם נגישות לכל המבנים והמתקנים המשרתים את הנופשים, הכל על פי התקנות, לרבות חניות.
תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית בינוי ליעוד הקרקע בסמכות וועדה מקומית.
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

4.3 דרכים (מוצעות וקימות)**4.3.1 שימושים**

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.3.2 הוראות**תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית.
לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הוועדה המקומית.
מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
תאי שטח (20,21,22,23) כפופים לתמא 22 וכל פעילות בשטח זה תתואם עם קק"ל.
תאי שטח 20-23 חלים בתחום רצועה לתכנון של דרך אזורית 891

4.4 מתקנים הנדסיים**4.4.1 שימושים**

שטח המיועד עבור מתקנים הנדסיים ותותר בו הקמת מיכל מים ומתקני תשתית. תישמר הצמחייה ואוכלוסיית בעלי החיים האופיינית למקום. לא יבנו בשטח זה מבנים אלא למתקנים הנדסיים בלבד.
שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

4.4.2 הוראות**אדריכלות:**

המתקנים ההנדסיים יהיו בעלי חזית המשתלבת בנוף לרבות צבעם וחומרי הגמר מהם הם עשוים. פיתוח השטחים עבור המתקנים ההנדסיים יהיה מינימלי עם פגיעה קטנה ככל האפשר בערכי הטבע במקום.

4.5 שמורת טבע**4.5.1 שימושים**

על שמורת הטבע תחול שמירה על החי הצומח והדומם במצבם הטבעי ובכפוף להוראות חוק גנים לאומיים, שמורת טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח 1998. בשטח זה יותרו פעולות ממשק הקשורות בשמירה של הצומח החי והדומם. יותר לפרוץ שבילי מטיילים, להקים גידור ולהקצות שטח לחניה שגודלו לא יעלה על עשרה מקומות חניה. שטח מעובד בתחום שמורת הטבע שהיה מעובד ערב אישורה על תכנית זו, הפעילויות החקלאיות בו תמשכנה ותעשנה תוך פגיעה מינימלית בשמורת טבע. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים בתחום שמורת טבע. רעיה בתחומי שמורת הטבע תותר באישור רט"ג ובכפוף לכל דין.

4.5.2 הוראות**אדריכלות:**

כל התשתיות הקיימות לרבות גדר ביה"ס, דרך הבטחון, קוי המים והביוב - בשטחים אשר יומרו לשמורת טבע, ישארו במקומן ותותר תחזוקתן וגישה חופשית אליהן. תוספת תשתיות במתחמים אלה בעתיד, תתואם עם הרט"ג. תא שטח 1 חל בתחום רצועה לתכנון של דרך אזורית 891

4.6 פרטי פתוח**4.6.1 שימושים**

שטח המיועד לגינון, בוסתנים, חניון יום, חניון לילה ללינת אוהלים. בשטח זה לא תותר בניה למעט בריכת נוי, מבני מלתחות ושירותים, מחסן לתחזוקה שוטפת של המקום, גינה, מתקנים למנוחה, מתקני נוי ומשחק לילדים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. שימוש אחר במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו, יהווה סטיה ניכרת.

4.6.2 הוראות**אדריכלות:**

בשטח זה תתואם כל התערבות, סלילה, או הקמת מתקני נופש וגן עם רשות הטבע והגנים, וישמר הנוף הקיים במקום וכל ערכי הטבע, כאשר הפיתוח יעשה ברגישות המירבית עם פגיעה מינימלית בקיים.

4.7 יער**4.7.1 שימושים**

על פי תמ"א 22.

4.7.2 הוראות**אדריכלות:**

כל פעילות בשטח זה תתואם עם הקק"ל. תא שטח 2 חל בתחום רצועה לתכנון של דרך אזורית 891

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / (דונם)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד / יח"א	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים (3) ומוסדות ציבור לחינוך	16,17,30,31	1.54	2050	450	*	*	40 יח"א	-	6	(1)	2	5	5	5	5	
מגורים מיוחד ומשרדים	32	10.94	800	50	*	*	15 יח"ד (4)	-	6	(1)	2	5	5	5	5	
מתקנים הנדסיים	18	0.8	150 מ"ר	-	*	*		-	4	-	1	0	5	0	0	
פרטי פתוח (3)	14,15,33	1.0	100 מ"ר	-	*	*		-	4	-	1	5	5	5	5	

(1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית, או החפירה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(3) זכויות הבניה המפורטות בטבלה הינן סך הזכויות לכל תאי השטח ביעוד. אין הכרח לחלק את הזכויות בין המגרשים באופן יחסי לגודל מגרש מינימלי.

(4) גודל יחידה לא יעלה על 80 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה :**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה המחוזי.

לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית בטרם תאושר תכנית בינוי כוללת ע"י וועדת משנה לנוף הגליל של הוועדה המחוזית ומשרד התיירות.

6.2 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.

6.3 הוראות בנושא חשמל:

- א. 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.
- ב. 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 יינתן 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	מ' / מ' / מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	

כבלי חשמל מתח נ נך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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. בתוכנית 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 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 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)

- 6.4 הפקעות:**
ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
- 6.5 מתקני תקשורת:**
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.6 חלוקה ורישום:**
תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- 6.7 היטל השבחה:**
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.8 חניה:**
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.9 פיקוד העורף:**
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
- 6.10 שרותי כבאות:**
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.11 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 ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאת הוועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".

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

6.12 עתיקות:

א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3270/0 "נריה", ח"י י"פ: 1091 עמ" 1367 מיום: 18/05/1964: 3271/0: "עינות נריה" י"פ: 1091 עמ" 1367 מיום: 18/05/1964: 22894/0: "חממה, ח' (דרום)!" י"פ: 4539 עמ" 4143 4539 מיום: 03/07/1997: 3296/0: "חממה", ח"י י"פ: 1091 עמ" 1367 מיום: 18/05/1964: הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים דכין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה: חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית: חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. 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 עתיקות.

ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 אשפה:

1. סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופנוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

2. ייתכן פתרון אלטרנטיבי עבור מתקני אשפה בהתאם לסידורים לעיל וע"פ הנחיות הרשות המקומית ואישור הוועדה המקומית.

6.14 סידורים לנכים:

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.15 מים:

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

6.16 ביוב:

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

6.17 ניקוז:

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב. נגר עילי

הוראות מעודכנות לאזור א-1:
מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עליו באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.18 עצים בוגרים:

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי לכל בניה ופיתוח בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
- ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.
- ז. בנוסף להוראות סעיף זה יש להתייחס להמלצות נספח העצים של תכנית זו.

6.19 עיצוב אדריכלי:

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: - מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאשור ועדה המקומית.

6.19.1 אזורי מגורים וציבור:

כל המבנים בתחום התכנית יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל תוספת למבנה קיים תותנה בהצגת כל המבנה.

6.19.2 קירות גבול:

הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עם דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו ואופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

6.19.3 נטיעות עצים ושמירתם:

הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שייקבעו על ידי הוועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם ובלבד שאלו יתאמו את הצומח הטבעי באזור ולא יהוו פגיעה אקולוגית כלשהי. לא תותר עקירתם של עצי חורש טבעי, אלא באישור מיוחד של הוועדה ועל פי כל דין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר	ל.ר	ל.ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: החברה להגנת הטבע		

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדרי גדי רובינשטיין תאגיד: א.ב.מתכננים		

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מספר תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תאריך: 1/11/17

ההגנה להגנת הטבע
 עמיתים רשות מקומית
 רחוב הירוק 66186
 תל אביב 03-5388606

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תאריך: 1/11/17

התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצח השטח ונתחם. הסכם מתאים בנינו, ואין תימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק, פועל בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בין השטח הכלול בתכנית הנדון ו/או ייתר על זכותנו לבטל בנכח הודעת בקיום הסכם האמור ו/או זכות כספית בשטח הנדון ו/או על הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פניו זכות כספית באמור הסכם, כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם מבטח תכנית, תימתנו ניתנת אדוק מנקודת מבט תכנית.

תאריך: 1/11/17

אשראי אולטימטיבי
 אולטימטיבי
 אולטימטיבי

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

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

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט:		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	6.2	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.2.7	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.4.1	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	2.4.2	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	2.3.2	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	2.3.3	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
	4.1	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
	4.3	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
	4.4	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		שם התוכנית	V
		מחוז	V	
1.4		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
1.5		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
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
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	V	
		אם כן, פרט: <u>מרחב תכנון מרום הגליל</u> <u>מרחב תכנון גליל עליון</u>		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	V	
		אם כן, פרט: <u>מ.א. מרום הגליל</u> <u>מ.א. גליל עליון</u>		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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?		V	
איחוד וחלוקה (4)	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:	V	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	V	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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	

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/724	לאחר הפקדה לפני אישור למתן תוקף	הפקדה	

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה	ולקחש"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה	ולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת חלה. * התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעו נה אישור השר/ לא טעטנה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית

ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור וועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	
		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	