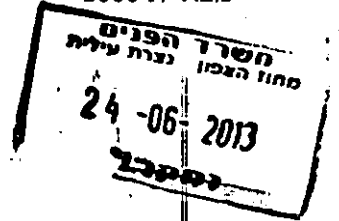


2000217117-1

תכנית מס' ג/ 19732

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19732

שם תוכנית: תכנית מפורטת שינוי הוראות בניה במגרש מס. 52 - נטועה.

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית מעלה הגליל
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

| | |
|---|--|
| <div data-bbox="250 994 773 1205" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19732 הועדה המחוזית לתכנון ובניה חלטה ביום 24/06 לאשר את התוכנית מנהל מיוהל התכנון אלכס שפול, מנהל המחוז הצפוני</p> </div> | |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <div data-bbox="250 1464 688 1644" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19732/1 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p> </div> | |
|---|--|

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד קרקע מחקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות .
שינוי קווי בניין על פי בנייה קיימת בשטח .
קביעת הוראות וזכויות בניה בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מפורטת שינוי הוראות בניה במגרש
מס. 52 נטועה.

שם התוכנית

| | |
|-----|-----------------------------|
| 1.1 | שם התוכנית ומספר התוכנית |
|-----|-----------------------------|

יפורסם
ברשומות

ג/ 19732

מספר התוכנית

2.931 דונם – מדוד גרפית .

| | |
|-----|-------------|
| 1.2 | שטח התוכנית |
|-----|-------------|

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

| | |
|-----|---------|
| 1.3 | מהדורות |
|-----|---------|

1 מספר מהדורה בשלב

7/05/2013 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

| | |
|-----|---------------|
| 1.4 | סיווג התוכנית |
|-----|---------------|

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

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

• כן

• ועדה מחוזית

• לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

230625 קואורדינטה X
774450 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מועצה מקומית מעלה יוסף
גוש 19727 ח"יח 3 ; 6

1.5.3 השויות מקומיות רשות מקומית
בתוכנית מושב נטועה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב נפה
בתוכנית מושב נטועה נטועה

יפורסם ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19727 | • מוסדר | • חלק מהגוש | ----- | 3,6 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|-----------|--------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|-----------|
| לא רלבנטי |
|-----------|

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|----------|--------------------|
| 25/11/1997 | 4591 | תכנית זו משנה יעוד קרקע בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' / 5409 ממשיכות לחול. | • שינוי | ג'/5409 |
| 31/01/2002 | 5050 | תכנית זו משנה יעוד קרקע בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מג/מק/35/2001 ממשיכות לחול. | • שינוי | מג/מק/35/2001 |
| 09/07/2006 | 5550 | תכנית זו משנה יעוד קרקע בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג' / 9953 ממשיכות לחול. | • שינוי | ג'/9953 |
| 27/12/2005 | 5474 | מרקם שמור משולב, שטח בניה בפועל. רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים. | • כפיפות | תמ"א 35 |
| 15/04/2001 | 5018 | ישוב כפרי קהילתי שטח ללא מגבלות סביבתיות. | • כפיפות | תמ"מ 2 תיקון 9 |
| 16/08/2007 | 5704 | אזור פיגעות מי תהום א'1 | כפיפות | תמ"א 4/ב/34 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|------------------|-------------------|---------------|-------------|-----------|---------|----------------|
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | אינני פאדל פאעור | 7/05/2013 | לא רלבנטי | 23 | לא רלבנטי | • מחייב | הוראות התוכנית |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | אינני פאדל פאעור | 7/05/2013 | 1 | לא רלבנטי | 1:250 | • מחייב | תשריט התוכנית |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של הגברנה 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 התוכנית מטעמו

| מגיש התוכנית 1.8.1 | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-----------|-------|------------|-------|-------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש / חלקת (י) | דוא"ל | פקס | סולרי | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | ----- | 0524022289 | ----- | נטועה מיקוד 24963 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלבנטי | 07921403 | אליהו מנחם | |

| זום בפועל 1.8.2 | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------|------------|-------|-------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סולרי | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| לא רלבנטי | ----- | 0524022289 | ----- | נטועה מיקוד 24963 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלבנטי | 07921403 | אליהו מנחם | |

| בעלי עניין בקרקע 1.8.3 | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------|------------|-----------|--|-----------|---------------------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| דוא"ל | פקס | סולרי | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלבנטי | לא רלבנטי | מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון. רח' חרמון 2 ת.ד. 580 קריית הממשלה נצרת עלית 17105 | לא רלבנטי | מנהל מקרקעי ישראל | ----- | לא רלבנטי | לא רלבנטי | בעלים |
| לא רלבנטי | לא רלבנטי | 0524022289 | לא רלבנטי | נטועה 52 מיקוד 24963 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | 07921403 | אליהו מנחם | לא רלבנטי | חוקרים |

| עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|-----------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| דוא"ל | פקס | סולרי | סלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
| Fadel.faur@gmail.com | 9977090-04 | 0505380940 | 9977050-04 | כפר סמיע 20138 ת.ד. 38 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | 24944 | 053726881 | פאדל פאעור | מהנדס |
| rabec3.rabah@gmail.com | לא רלבנטי | 5581290-054 | 9572294-04 | כפר סמיע 20138 ת.ד. 25 | לא רלבנטי | לא רלבנטי | 1135 | לא רלבנטי | רביע רבאח | עורך ראשי |

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 |
|-------|------------|
| ----- | ----- |
| ----- | ----- |

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**

תכנית מפורטת שינוי הוראות בניה במגרש מס. 52 נטועה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד קרקע מחקלאי לחקלאי עם הנחיות מיוחדות.
2. שינוי קווי בניין על פי בנייה קיימת בשטח.
3. קביעת הוראות בניה בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 2.931 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|----------------------|---|--------|-------------------------|-----------|--------------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| ----- | עפ"י 9953/ג | 285.20 | +35.65 | 249.55 | מ"ר | מגורים |
| ----- | עפ"י 9953/ג | 1 יח"ד | ---- | 1 יח"ד | מס' יח' דוור | |
| מקלט שכונתי תת קרקעי | בנוי בתחום מגרש המגורים | 307 | 307+ | ----- | מ"ר | מבנה ציבור |
| 9953* | חקלאי עם הנחיות מיוחדות | 230 | 160+ | 70 | מ"ר | תיירות |
| | | 6 יח"א | 4 יח"א + | 2 יח"א | יח"א | |
| 5409/ג | חקלאי עם הנחיות מיוחדות | +270 | 388.7- | 658.7 | מ"ר | תעסוקה |
| | +70 למבנה שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית | | | | | |
| | +200 למבנה שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית | | | | | |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|-------|---------|-------------------------|
| ----- | ----- | 110 | חקלאי עם הנחיות מיוחדות |
| ----- | ----- | 100 | מגורים |
| ----- | ----- | 10,20 | דרך מאושרת |

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

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|------|-----------|------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 24.30 | 713 | 24.30 | 713 |
| 11.50 | 337 | 11.50 | 337 |
| --- | --- | 64.20 | 1882 |
| 64.20 | 1882 | --- | --- |
| 100 | 2931 | 100 | 2931 |

⇩

| יעוד | מגורים | דרך מאושרת | חקלאי | חקלאי עם הנחיות מיוחדות | סה"כ |
|------|--------|------------|-------|-------------------------|------|
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| א. | אזור זה נועד לבניית מגורים ומקלט שכונתי תת קרקעי . מותר לבנות מחסן גודל המחסן יהיה 5% משטח המגרש ויכול להבנות בצמוד למבנה המגורים או בנפרד . בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים ניתן יהיה לאשר הקמת מחסנים בקו בנין צדדי = 0 מ' . בתנאי שלא ייפתחו פתחים על הקיר הגובל עם השכן וניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש בו יעמוד המחסן . - כמו כן מותר להקים עד 2 יח' ארוח במגרש בשטח של עד - 35 מ"ר כל יחידה וסה"כ שטחי הבנייה לכל יחידות האירוח באזור מגורים 70 מ"ר . -היחידה יכולה להיות חלק אינטגרלי ממבנה המגורים הקיים או בנפרד . -בהסכמת 2 בעלי מגרשים סמוכים בעלי גבול צדדי משותף תתאפשר הקמתם של מבני עזר או בקו בנין צדדי 0 מ' בתנאי שהתכנון יהיה משותף ולא יפתחו פתחים לכיוון השכן והגג יתנקז לכיוון בעל המגרש . |
| 4.1.2. | הוראות |
| א. | יותר הקמת 1 יח"ד במגרש + 2 יח"א . |
| ב. | יותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי וצדדי "0" בלי פתחים לכיוון השכן והנקוז לתוך המגרש . |
| ג. | יותר הקמת חניה בקו בניין קדמי וצדדי "0" בלי פתחים לכיוון השכן והנקוז לתוך המגרש . |

| | |
|-------|--|
| 4.2 | דרכים |
| 4.2.1 | שימושים |
| א. | הדרכים תשמשה לתנועה כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : חשמל , מים ביוב ותקשורת . |
| 4.2.2 | הוראות |
| א. | אסורה כל בניה בתחום הדרך |

| | |
|-------|---|
| 4.3 | חקלאי עם הנחיות מיוחדות |
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | שימושים תומכים לחקאים פעילים – 160 מ"ר תיירות כפרית : יחידות לאירוח כפרי , ברכת שחיה . מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית , שקטה ובמגע עם הטבע , מסורת ומנהגים אתניים , כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות) , הסעדה ; שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא , בריכת שחיה , חדר התכנסות , חדר כושר וכ"י) 70 מ"ר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית : שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים . 200 מ"ר שימושים חקלאיים ללא בעלי חיים : מחסנים חקלאיים אזור זה נועד ליחידות אירוח ומבנים לתעסוקה חקלאית . השטח המרבי של יח' אירוח אחת יהיה 40 מ"ר |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | המרחק בין המבנים הקיימים לפי התשריט ומבנים חדשים יהיו במרחק 3 מ' מכל מבנה . |
| ב. | תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות האירוח : עמידה בתקנים פיזיים של משרד התיירות . |
| ג. | תשתיות |
| ד. | חניות |
| | כל המבנים יחוברו לתשתיות החניות תהיינה בתחום המגרש ; אחת לכל יח' ארוח ובהתאם לתקנות התכנון והבניה . |

| | | |
|----|----------------------|--|
| ה. | גינן | באחריות יוזם התכנית לטפח את השטחים הלא מנוצלים לחניות; שבילים ומבנים ע"י שתילת צמחיה (דשא, פרחים וכו'). |
| ו. | רעש | על יחי הארוח חל חוק האוסר על הקמת רעש אחרי השעה 23:00. |
| ז. | זהום | על היזם לשמור על נקייון המקום הן בחדרים והן בשטח הפתוח ולפנות את האשפה במקום בהתאם לנוהל פינוי האשפה במושב חוסן. |
| ח. | תנאי לקבלת היתר בניה | אישור משרד הבראיות והמשר לאיכות הסביבה, בדבר קרבה בין יחידות אירוח, למבנה משק הקיימים בסביבה הקרובה. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אזורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח תא השטח | צפיפות לדונם (יח"ד) | מספר יח"ד במגרש | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה (י"א) | שטחי בניה (%) (**) | | | | מס' תא שטח | יעוד |
|-------|-----------------|-----------|------------|-----------------|------------------------|---------------------|-----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|------------|-------------|-------------------------|------------|------|
| | ציד- ציד- שמאלי | ציד- ימני | | | | | | | | מתחת לקובעת | מעל לקובעת | שרות | עיקרי | | |
| 4 | 3 | 3 | 1 (מקלט) | 8.5 | 70% | 2 | 1 יח"ד + 2 יח"א | 104% | 60% | 10% | 40% | 70 מ"ר יח"א | 100 | מגורים | |
| | | | | | | | | | | | | | | | 4 |
| 4 | 3 | 3 | 4 | 6.0 | 30 | 4 יח"א | 430 | 430 | 430 | 430 | 430 | 110 | חקלאי עם התחיות מיוחדות | | |

• גובה המבנה יימוד מפנה הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

*** קיים במגרש מקלט שכונתי תת קרקעי בשטח של 307 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים לקבלת היתר בניה**

1. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 2. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי ידם : חו"ד **משרד הבריאות** בנושא מתן פתרון מים וביוב , חו"ד **משרד ההגנה על הסביבה** בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד **משרד התחבורה** בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש , חו"ד **משרד החקלאות** בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון, תיירותי - חו"ד **משרד התיירות** בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון .
 3. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד **משרד החקלאות** והמשרד להגנה הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגוהים ו/או פעילות חקלאית).
 4. היתר בניה לשימושים המבוססים על א. הפעילות החקלאית (שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית) . ב. שימושים תומכים לחקלאים פעילים (תיירות כפרית) יינתן רק לבעל זכויות שנחלה דרך קבע.
 5. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה .
- הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

6.1 מים

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.2 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

6.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4 הוראות בנושא חשמל:

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 |
| ----- | 5.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה. |
| ----- | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ). |
| 20.00 מ' | - | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו. |
| 35.00 מ' | - | ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו . |
| | 0.5 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך. |

| | | |
|--|---------------------|-------------------------|
| | 3 מ' | ה. כבלי חשמל מתח גבוה . |
| | בתאום עם חברת החשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון. |
| | 1 מ' | י. ארון רשת |
| | 3 מ' | יא. שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 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 עמודים לבצע לפי העניין יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5 אשפה

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6 חלוקה

א. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטענות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.7 הפקעה

השטחים המיועדים עפ"י תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' סעיפים: 188,189 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

6.8 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק תכנון והבניה.

6.9 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק תכנון ובניה.

6.10 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המוסמנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו

6.11 חניה

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

6.12 מקלטים

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

6.13 כבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.

6.14 שימור וניצול משנה עילי

- יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרה מי תהום.
- מי מרזבי בגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.
- יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחולחלים.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רוצעות של שטחים מגוננים מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.15 הנחיות למנגנון ניטור ובקרה

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמה: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.16 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 לייעודו החדש של המבנה.
3. זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותרות בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, 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).

6.17 שמירה על 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"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - 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.
- קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ----- | לי"ר | לי"ר |
| ----- | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו הוא 10 שנים מיום אישור התכנית.

¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

8: חתימות

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--------------------|
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: אליהו מנחם תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| תאריך: 20.5.13 מספר תאגיד: | חתימה: מהנדס פאדל פאעור מ.ד. 24994 כפר סמיע | שם: פאדל פאעור תאגיד: | עורך התוכנית |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: אליהו מנחם תאגיד: | זים בפועל |
| תאריך: מספר תאגיד: | חתימה: | שם: מנהל מקרקעי ישראל תאגיד: | בעל עניין בקרקע |

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

תוכנית מספר: 19732 שם התוכנית: _____

עורך התוכנית: מהנדס פאדל פאעור תאריך: 20.5.13 חתימה: מהנדס פאדל פאעור

מ.ג. 24944
כפר סמיע

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

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|--------------|----------------------------------|
| | ✓ | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | ✓ | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'? | | |
| | ✓ | אם כן, פרט: <u>בינוי</u> | | |
| | ✓ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | ✓ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית (1) |
| | ✓ | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה | 2.2.7 | |
| | ✓ | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 2.4.1, 2.4.2 | |
| | ✓ | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה) | 2.3.2, 2.3.3 | |
| | ✓ | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ . | 4.1 | |
| | ✓ | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| | ✓ | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית. | 4.4 | |
| | ✓ | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה) | | |
| | ✓ | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה) | | |
| | ✓ | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט | | |
| | ✓ | מספר התוכנית | | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| | ✓ | שם התוכנית | 1.1 | |
| | ✓ | מחוז | | |
| | ✓ | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית) | 1.4 | |
| | ✓ | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית) | 1.5 | |
| | ✓ | פרטי בעלי עניין (יום, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|----------------------------------|---------------|-------------|
| | √ | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|---|---------------|------------------------------|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾ | | כללי |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: | | |
| | | _____ | | |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: | | |
| | | _____ | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: | | |
| | | _____ | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| ✓ | | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| ✓ | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| ✓ | | • בתי קברות | | |
| ✓ | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| ✓ | | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009 | | איחוד וחלוקה |
| | ✓ | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (4) |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| ✓ | | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? | | חומרי חפירה ומילוי (5) |
| ✓ | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| ✓ | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | | רדיוסי מגן (6) |
| ✓ | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| ✓ | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| ✓ | | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה? | | חיזוק מבנים בפני רעידות |
| ✓ | | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? | | |
| | ✓ | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? | | |

⁽³⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עמ"י החלטות הנחית מוסד התכנון.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד המים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| | √ | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש? | | שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾ |
|--|---|--|--|---|

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התויב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה פאדל פאעור (שם), מספר זהות 035726881,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19732/7 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה אזרחית מספר רשיון 24944.

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.

מחנודס פאדל פאעור

מ.ר. 24944

כפר סמיע

חתימת המצהיר

20.5.13

תאריך

| |
|--------------------------------------|
| תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית |
|--------------------------------------|

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

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מסי' 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: א/19732

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- 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: 30.6.09 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

רבאח רביע
 מודד מוסמך - ר.מ. 153
 תאריך: 30/5/13

רבאח רביע
 מספר רשיון: 1153
 שם המודד: רבאח רביע

2. עדכניות המדידה

הרנן מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 2.7.12 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

רבאח רביע
 מודד מוסמך - ר.מ. 153
 תאריך: 30/5/13

רבאח רביע
 מספר רשיון: 1153
 שם המודד: רבאח רביע

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: 19732/ג שם התוכנית: מחנדים פארל פארל
 עורך התוכנית: מחנדים פארל תאריך: 13.5.20 חתימה: מ.ר. 24944
כפר סמייע מ.ר. 24944 כפר סמייע

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות | | | |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|------------|
| מספר תוכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
| 16504/ג | | 6036 | 24.12.2009 |

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|--------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון 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 על פני סעיף 109 לחוק | | |
|----------------------------|-------|--------------|
| סעיף | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א) | | |
| סעיף 109 (ב) | | |

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