

20003/2071-1

תכנית מס' 206-0220335 - שם התכנית: מושב שדמות דבורה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 10

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינוחל התכנון מחוז צפון
ה ת ק ב ל

תכנית מס' 206-0220335

2015-12-17

מושב שדמות דבורה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 10

מס' תשפ"ט גרסת
מס' תכנון נכס

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מנהל תכנון
מנהל המספר 7

206-

הודעה על אישור תכנית מס' 206-0220335
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מינוחל התכנון - מחוז צפון	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 206-0220335	
הועדו המנהלית לתכנון ולבניה החליטה	ביום 20/11/15
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
☒ התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנוחל מינוחל התכנון נוייר הועדח המחוזית	



מנהל תכנון
מנהל המספר 7

דברי הסבר לתכנית

ע"פ תכנית מס' ג/5907 - שדמות דבורה, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ברשומות בי.פ. 4240 ביום 18/8/94, גודלו של אזור המגורים בנחלה מס' 10 ביישוב = כ- 3.28 ד'.

ע"פ תכנית מס' גת/מק/2/5907 - תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה, חלקות א'-שדמות דבורה, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ברשומות בי.פ. 6161 ביום 17/11/09, גודלו של אזור המגורים בנחלה מס' 10 ביישוב = כ- 2.50 ד'.

מטרתה של תכנית זו הינן לתקן את הטעות שנעשתה בתכנית גת/מק/2/5907 ולהחזיר את גודלו של שטח המגורים בנחלה 10 ביישוב לקדמותו, וכן ליצור מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בנייה לנחלה. ענפי התעסוקה הקיימים בנחלה זו, ברוח עקרונות מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז הצפון, בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי בהחלטתה מיום 18/3/2010.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מושב שדמות דבורה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 10

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 206-0220335

23.844 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין מונה הדפסה 7



תכנון זמין מונה הדפסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

קואורדינטה X 241125

קואורדינטה Y 732950

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס' 10 במושב שדמות דבורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדמות דבורה		10	

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15120	לא מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

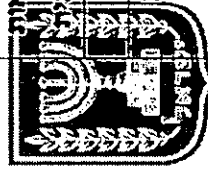
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 5907	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5907 ממשיכות לחול.	4240	4711	18/08/1994
גת/ מק/ 5907 / 2	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית גת/ מק/ 5907 / 2	6161	1139	17/11/2009



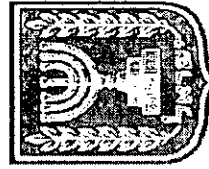
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500			רודי ברגר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	מחייב	1:500		22/11/2015	רודי ברגר		22/11/2015	תשריט מצב מאושר גליון 1:	לא



תוכן זמין
הדפסה 7

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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



תוכן זמין
הדפסה 7

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	פרטי	עמית חרמון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	שדמות דבורה	(1)	10	04-8731039	04-8731039	muscat.ranch@gmail.com
לא רלבנטי	פרטי	תומר חרמון	לא רלבנטי	לא רלבנטי	שדמות דבורה	(1)	10	04-8731039	04-8731039	muscat.ranch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: לא רלבנטי, כתובת: נחלה מס' 10.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שדמות דבורה	שדמות דבורה	(1)		04-6767032	04-6767032	a@gmail.com

(1) כתובת: מזכירות מושב שדמות דבורה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

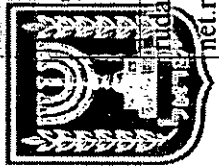
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	לא רלבנטי לא רלבנטי	לא רלבנטי	רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@mmi.gov.il
חוכר	עמית חרמון		שדמות דבורה	שדמות דבורה	(2)	10	04-8731039	04-8731039	muscat.ranch@gmail.com
חוכר	תומר חרמון		שדמות דבורה	שדמות דבורה	(2)	10	04-8731039	04-8731039	muscat.ranch@gmail.com

- (1) כתובת: ת"ד 580.
(2) כתובת: נחלה מס' 10.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

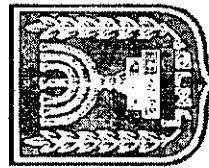
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069	רודי ברגר אדריכלים	חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	indarch@013
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(1)		04-6782595	04-6785643	mate@netofa m.co.il

(1) כתובת: ד"ר גליל תחתון.



משרד התכנון והתכנון

7



משרד התכנון והתכנון

7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

מטרותיה של תכנית זו הינן:

- לתקן את הטעות שנעשתה בתכנית גת/מק/2/5907 ולהחזיר את גודלו של שטח המגורים בנחלה 10 בישוב לקדמותו
- ליצור מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בנייה לגיוון ענפי התעסוקה הקיימים בנחלה זו, ברוח עקרונות מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז הצפון, בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי בהחלטתה מיום 18/3/2010.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים בישוב כפרי.
- שינוי בקווי בניין מאושרים.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
- קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	23.844
------------------	--------

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / (תיירות (חדר)	חדר	4	+2	6		
חדרי מלון / (תיירות (מ"ר)	מ"ר	160	+70	230		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450		450		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+70	70		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	10A
קרקע חקלאית	10B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	10A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	10B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500.31	10.49
קרקע חקלאית	21,344.15	89.51
סה"כ	23,844.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר ממושב	אחוזים ממושב
מגורים בישוב כפרי	3,279.7	13.75
קרקע חקלאית	20,564.66	86.25
סה"כ	23,844.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. 3 יחידות דיור: למתיישב, לבן הממשיך ולדור שלישי בהמלצת ועד המושב. שלושת יחידות הדיור ייבנו בשני מבנים. ב. חניות, מחסנים ביתיים. ג. שימושי תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב 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 שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). ד. שימושי עיבוד תוצרת חקלאית: מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים הסביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים: - לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. - ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. - הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. - יחד עם הגשת תכנית להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעים ומיועדים לבנייה בעתיד. - עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. - לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
ב	עיצוב אדריכלי
	- בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. - חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. - גודלה של אחת משלוש יחידות הדיור יהיה עד 55 מ"ר. שלושת יחידות הדיור ייבנו בשני מבנים. - הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים: פתרונות החניה בשיעור של מקום

4.1	מגורים בישוב כפרי
אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.	
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
שימושים חקלאיים: א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.	
4.2.2	הוראות
הוראות פיתוח א כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר אישור תכנית זו ולאחר שנתמלאו התנאים הבאים: 1. לגבי כל תא שטח כמסומן בתשריט תוגש תכנית בינוי בנפרד. 2. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכדומה, לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית. 4. הועדה המקומית תרשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע של עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים גובלים, על חשבון בעל הזכויות בנכס ומבקש היתר הבניה. יחד עם הגשת תכנית להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעיים ומיועדים לבנייה בעתיד. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

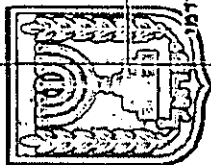
קדמית תנ"ן זמין מס' הדפסה 7	קו בנין (מטר)			מספר קומות מקסימום	גובה מבנה- מפל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יחיד מקסימום	תכנית (% מרחב שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום						גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו-ימני					מפל הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי				
				שרות					הקובעת	עיקרי	שרות		עיקרי				
														שרות			
5	3	3	(8) 3	1	8	0	40	8226	0	0	0	8226	20564	10B	מבני משק	קרקע חקלאית	
(6)	3	(5) 0	3	2	(4)	(3) 3	15	550	(2)	(1)	100	450	3280	10A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(6)	3	(5) 0	3	1	5.2	0	9.15	300	0	0	0	(7) 300	3280	10A	תיירות	מגורים בישוב כפרי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

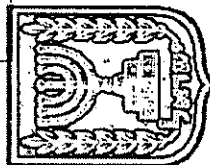
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממפל למפל הכניסה אל מתחת למפל הכניסה בכבד ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה נשמר.
- (2) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממפל למפל הכניסה אל מתחת למפל הכניסה בכבד ובתנאי שסה"כ שטח הבנייה נשמר.
- (3) שלושת יחידות הדיוור ייבנו בשני מבנים. גודלה של אחת מיחידות הדיוור עד 55 מ"ר ותהיה צמודה לאחת מן היחידות האחרות.
- (4) 8.5 מ' בשיא גג משופע ו- 7.5 מ' בגג שטוח.
- (5) לכיוון יעוד קרקע חקלאית.
- (6) על פי המסומן בתשריט.
- (7) 230 מ"ר לשימושי תיירות כפרי ו- 70 מ"ר לשימושי עיבוד תוצרת חקלאית.
- (8) 0 מ' לכיוון יעוד מגורים בשיב כפרי למבנים ללא בעלי חיים.



תנ"ן זמין
מס' הדפסה 7



תנ"ן זמין
מס' הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	6.1																								
החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.																									
6.2 חלוקה / או רישום	6.2																								
תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור חלוקה למגרשים של שטח התכנית, כולה או חלקה, לפיונה שיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לכל דין.																									
6.3 חשמל	6.3																								
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: - מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. - 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: <table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>3 מ'</td> </tr> </tbody> </table> על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ'		מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חב' חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																								
א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	5 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'																								
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חב' חשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

חשמל	6.3
מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	
תקשורת	6.5
קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.	
ניהול מי נגר	6.6
מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
פיקוד העורף	6.8
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
שרותי כבאות	6.9
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
א. תנאי להוצאת היתר בניה לבריכת שחייה יהיו קבלת אישור משרד הבריאות. ב. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ג. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר	

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ד. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מט בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ה. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ו. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. ז. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.	



חומרי חפירה ומילוי	6.11
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

היטל השבחה	6.12
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.13
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	



ביצוע התכנית	7.
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התניה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	עמית חרמון שם ומספר תאגיד: לא רלבנטי		1/12/15 חתימה: X
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	תומר חרמון שם ומספר תאגיד: לא רלבנטי		1/12/15 חתימה: X
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שדמות דבורה 1		3/12/15 חתימה: X התמנות שדמות דבורה מספר עובדים 15 שתופית בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לא רלבנטי לא רלבנטי שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עמית חרמון שם ומספר תאגיד:	חוכר	1/12/15 חתימה: X
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	תומר חרמון שם ומספר תאגיד:	חוכר	1/12/15 חתימה: X
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	רודי ברגר שם ומספר תאגיד: רודי ברגר אדריכלים 15463839	עורך ראשי	25/11/15 חתימה: רודי ברגר אדריכלים רודי ברגר



מנהל המבחן
מנהל המבחן 7