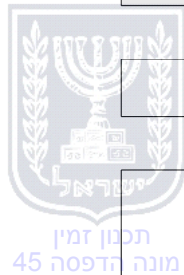


הוראות התכנית

תכנית מס' 202-0262147

מנחמיה חלקה 10 נחלה 63 - ג/21968



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/02/2017

לאשר את התוכנית

26/06/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה שימושים לפעילות לא חקלאית וקווי בניין בחלקה 10 (נחלה 63) ביישוב מנחמיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	
202-0262147		
שטח התכנית	4.572 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

קואורדינאטה X 252425

קואורדינאטה Y 730050

1.5.2 תיאור מקום מנחמיה נחלה 63**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות: מנחמיה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מנחמיה	המייסדים	63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15474	מוסדר	חלק	10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/12/1989	1	3724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 330 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 330
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6540
14/12/1995	745	4358	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 8517 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 8517



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שגית בן יהודה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שגית בן יהודה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/05/2016	שגית בן יהודה	03/05/2016		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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
	פרטי	אסתר זורע			מנחמיה	המייסדים	63	050-5383143	04-6709674	
	פרטי	ניסים זורע			מנחמיה	המייסדים	63	050-5383143	04-6709674	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	2	03-9533333	02-5456054	
חוכר	אסתר זורע			מנחמיה	המייסדים	63	050-5383143	04-6709674	
חוכר	ניסים זורע			מנחמיה	המייסדים	63	050-5383143	04-6709674	

(1) כתובת: מלון פלאזה קומות 3-8, LL

ת.ד 580.

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	שגית בן יהודה	113903		שימשית	(1)		04-6021761		Sagit@sagita rc.co.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן-ציון	697	חן-בר מדידות והנדסה בע"מ	מצפה נטופה	(2)		04-6782585	04-6785643	mate@netofa m.co.il

(1) כתובת : ת.ד .266.

(2) כתובת : מצפה נטופה ד.נ. גליל תחתון 15295.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 שימושים לפעילות לא חקלאית בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית מסדירה את המבנים הקיימים בתחום התכנית בקו בניין כמסומן בתשריט.

2. התכנית מוסיפה זכויות בנייה לשימושי פעילות לא חקלאית בהיקף של 370 מ"ר ביעוד מגורים ביישוב כפרי ובייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות.

3. התכנית מסבה 90 מ"ר מהשטחים העיקריים המיועדים למגורים לשטחי שירות.

4. התכנית מציעה קו בניין של 3 מ' לבניינים העתידיים להיבנות בשטח החלקה (כמפורט בטבלה 5), וכן מסדירה את קווי הבניין של הבינוי הקיים בתחום התכנית.

5. התכנית מוסיפה שימושי פעילות לא חקלאית מקב' שימושים 2+3.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.572			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	2	+2	4	
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	124	+1	125	לטובת שימושי פלי"ח - קבוצת שימושים מס' 3
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	432	-108	324	90 מ"ר הסבה לשטחי שירות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+245	245	לטובת שימושי פלי"ח - קבוצת שימושים מס' 2

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	702, 701
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	602, 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,440	31.44
דרך מאושרת	336	7.34
קרקע חקלאית	2,804	61.22
סה"כ	4,580	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	336.05	7.35
מגורים בישוב כפרי	1,381.07	30.21
קרקע חקלאית	2,854.65	62.44
סה"כ	4,571.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים</p> <p>ב. שימושים המותרים על פי מדיניות הפל"ח - מחוז צפון:</p> <p>1. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. 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' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדקלמן: 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').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקיו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית. <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.</p>

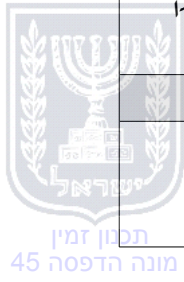
מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>ג. הנחיות ע"פ מדיניות פל"ח :</p> <p>1. סך כל אחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של היישוב.</p> <p>2. במידה ואחוזי הבנייה בשטח המגורים בנחלה עולים על 60% (או יעלו על 60% לאחר תוספת הזכויות לקבוצות השימושים המפורטות לעיל) ימוקמו השימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 (תומכי חקלאים פעילים ו/או השימושים המבוססים על הפעילות החקלאית) בשטח החקלאי בנחלה הצמוד לאזור המגורים ביעוד חלקאי עם הנחיות מיוחדות.</p> <p>3. בהוראות התוכנית ניתן יהיה לאפשר בנייה בקו בניין אפס (0) בין אזור מגורים (המאושר) לבין השטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.</p>	
הוראות	4.1.2
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. תא שטח 601 : שימושים חקלאיים בהתאם לתכנית ג/6540 וכל תכנית אחרת למבנים חקלאיים במחוז צפון.</p> <p>ב. תא שטח 602 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות : ביעוד זה יותרו שימושים מקבוצות שימושים 2+3 :</p> <p>שימושים המותרים על פי מדיניות הפל"ח - מחוז צפון :</p> <p>1. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. 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' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים בפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדקלמן : 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').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקיו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס,</p>	



קרקע חקלאית	4.2
<p>הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית. <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית שנחלה וביישוב בכלל.</p>	
הוראות	4.2.2



דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
<p>שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון.</p>	
הוראות	4.3.2
דרכים	א
<p>בשטחים אלו יתאפשר מעבר רציף להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(5)	2	(4) 3	(4) 3	(5)	414			90	(1) 324	1381.4	101	מגורים
(5)									(6)	1728.8	601	מגורים
					370				(1) 370	1125.8	602	מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

חלוקת זכויות לפי קבוצות שימושים לפעילות לא חקלאית:

245 מ"ר לקבוצת שימושים מס' 2

125 מ"ר לקבוצת שימושים מס' 3

השימושים הינם כמפורט בסעיף 4.1 ב. ובהתאם למדיניות הפל"ח - מחוז צפון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן יהיה למקם את זכויות הבניה של 370 מ"ר לשימושי פל"ח מקבוצה 2-3 גם בייעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות בתא שטח 602, כאמור בסעיף 4.2.1.

ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מקבוצת שימוש מס' 2 ל-3 ולהיפך, אך לא תהיה הגדלה של יותר מ-50% ממה שהותר בקבוצת שימוש כלשהי.

(2) במקרה של סתירה בין נתון זה לנתוני שטח במ"ר, קובע הנתון המופיע בנתוני שטח במ"ר.

(3) בנוסף למגורים, יותרו 4 יחידות אירוח.

(4) קו בניין צידי 3 מ' למבנים עתידיים; קו בניין לבינוי הקיים - בהתאם למפורט בתשריט.

(5) בהתאם לתשריט.

(6) לפי ג/6540 או כל תכנית אחרת שמחליפה אותה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מותנה באישור הוועדה המקומית ובאישור הוועדה לשימור אתרים של הרשות המקומית (שהוקמה לפי סעיף 10 בתוספת הרביעית לחוק).</p> <p>ב. תנאים להקמת פל"ח ע"פ מדיניות לשימושי פל"ח בנחלות - מחוז צפון:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. לא יינתנו היתרי בנייה 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 לשימושיים רגישיים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושיים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. לא יינתן היתר בנייה לשימושיים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושיים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושיים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). היתר בניה לשימושיים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. 	
6.2	חיזוק מבנים, תמא / 38
<p>היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות תקן ישראלי 413 (בהתאם להוראות הסעיף 6.3 לתמ"א 38, ובהתאם לשינוייה)</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
6.4	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 500:1, 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 - לאישור ועדה מקומית.</p>	
6.5	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות התכנון והבניה (תקנת 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.</p>	
6.6	חשמל
<p>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.</p>	

6.6

חשמל

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניים לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :

סוג קו חשמל | מרחק מתיל חיצוני | מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף | 3 מ' | |

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד | 2 מ' | |

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - | 5 מ' | |
תיל חשוף או מצופה

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - | 2 מ' | |
כבל אווירי מבודד (כא"מ)

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | | 20 מ' |

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו | | 35 מ' |

כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' | |

כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' | |

כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום על חברת החשמל | |

ארון רשת | 1 מ' | |

שנאי על עמוד | 3 מ' | |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות בפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אל במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

6.6	חשמל
<p>אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תתבצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או העפולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשי - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית המתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.7	פיקוד העורף
<p>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.</p>	

6.8	פיתוח תשתית
<p>1. 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשות המים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. אספקת מים תהיה ברשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45