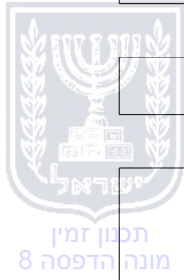


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0445767

מושב גורן - איחוד וחלוקה של מגרשים בנחלה מס' 159



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרתה של התכנית הינה לשנות את תצורת אזור המגורים א' המאושר בנחלה מס' 159 במושב גורן ללא שינוי גודלו, וגם לשנות את קווי הבניין המאושרים מכוח תכנית ג/12656, ע"מ לאפשר ניצול מיטבי של הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב גורן - איחוד וחלוקה של מגרשים בנחלה מס' 159

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 255-0445767

שטח התכנית 1.2  
5.579 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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 מעלה הגליל

222259 קואורדינאטה X

773601 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בלב מושב גורן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: גורן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גורן			

שכונה בלב מושב גורן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18615	מוסדר	חלק		3, 24

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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2003	4095	5224	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12656 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12656
15/11/2016	686	7378	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20694. הוראות תכנית ג/ 20694 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 20694
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9953. הוראות תכנית ג/ 9953 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 9953



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	11/08/2017	רודי ברגר	11/08/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	11/08/2017	רודי ברגר	11/08/2017	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גורן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גורן	(1)		04-9806351	04-9806940	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גורן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גורן	(1)		04-9806351	04-9806940	

(1) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שוכר			גורן מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גורן	(2)		04-9806351	04-9806940	
אחר			רשות הפיתוח	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: ת"ד 580.

(2) כתובת: ד"נ גליל מערבי.

#### 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		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	אוסאמה סמעאן	940		פסוטה	(2)		04-9870504	04-9870504	a_semaan@bezeqint.net

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 1371.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

- החלפת שטחים של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית ע"פ סעיף 62.א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62.א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקו בנין האחורי והצידי ימני באזור מגורים א' מ- 3 מ' ל- 0 מ' לכיוון השטח למבני משק שבנחלה זו ע"פ סעיף 62.א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- מלבד השינויים בקווי הבניין הנ"ל, אין בתכנית זו שינויים בשימושים ולא בזכויות הבניה המאושרים מכוח תכניות ג/12656 וג/9953 התקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.579	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	4	4
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	160	160
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	657	657

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
מבני משק	159B
מגורים בישוב כפרי	159A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבני משק	159B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבני משק	159B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	159A

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	4,265	76.45
מגורים א'	1,314	23.55
סה"כ	5,579	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	4,264.97	76.45
מגורים בישוב כפרי	1,313.54	23.55
סה"כ	5,578.51	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>- נועד להקמת מבני מגורים, יחידות לאירוח כפרי וכן מבני עזר כגון מחסן חקלאי או מבנה לחניית רכב פרטי.</p> <p>- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקזז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. תותר הקמתו של מבנה עזר בקו בנין קדמי = 1 מ'. שטחו של מבנה העזר ושל ממ"ד ייחשבו כשטחי שירות.</p> <p>- תותר הקמתן של שתי יחידות דיור בכל מגרש.</p> <p>- במגרשים בגודל 1,250 מ"ר עד 1,500 מ"ר תותר הקמתן של ארבע יחידות לאירוח.</p> <p>- היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב בנוסף לשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים (ע"פ ג/9953), הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>- כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. 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.</p> <p>ב. חזות המבנים תהיה בעלת צביון כפרי. חזיתות המבנים יחופו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים, כגון: טיח, אבן, קרמיקה, עץ וכד'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.</p> <p>ה. מבני העזר והיחידות לאירוח כפרי ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>במגרשים המיועדים למגורים או בחלק המיועד למגורים שבתוך נחלות א' תותר הקמת או הסבת מבנים קיימים ליחידות אירוח, בנפרד ממבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו, בכפוף לתנאים ולמגבלות אשר יפורטו להלן:</p> <p>א. יחידות אירוח תבנה על שטח המיועד למגורים עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח התכנית ותעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ב. הוראות בניה החלות או שתחולנה בעתיד על אזורי מגורים בתחום התכניות המפורטות הנ"ל תחולנה גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המוזכרות בתכנית זו (ראו טבלת הוראות בניה).</p> <p>ג. מרווחי בניה בין יחידות אירוח לבין מבני משק במגרשים סמוכים יהיו בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד החקלאות ובכפוף למרחקי ההצבה של מבני משק ממבני מגורים, על</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>עדכון(ראו טבלה בעמ' 6 בתכנית ג/9953).</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ליחידת אירוח הוא שהקמתה לא תמנע בעתיד הקמת כל יחידות המגורים הניתנות עפ"י התכנית המפורטת החלה בשטח.</p> <p>ה. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים.</p> <p>ו. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.</p> <p>ז. יחידות האירוח תהינה קרובות עד כמה שניתן למגורים.</p> <p>ח. השטחים הלא בנויים הסמוכים ליחידות האירוח יהיו מגוננים.</p> <p>ט. במידה ויחידת האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתה תהיה נפרדת ללא מעבר פנימי ביניהם.</p> <p>י. גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ"ר.</p> <p>יא. ליחידות האירוח יסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות.</p> <p>יב. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.</p> <p>יג. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים כלליים נוספים למתן היתרי בניה, בתאום עם ועד הישוב, בין היתר בנושאים הקשורים לאופי העיצובי של יחידות האירוח והצפיפות המותרת לבניה.</p> <p>יד. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של מבקש ההיתר</p> <p>טו. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהיינה רשאיות לצמצם עפ"י שיקול דעתן המקצועי את כמות היחידות המירביות למגרש ו/או להגדיל קווי בניין, אם הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרים מטרד למגרשים שכנים ו/או ליחידות האירוח.</p> <p>טז. תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרון לדרך גישה וחניה לכל יחידות האירוח והמגורים בתחום המגרש של מבקש ההיתר, על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).</p> <p>יז. כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול נספח בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר יראה מיקומם של מבנים קיימים, מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, חניה, שילוט ודרכים. במגרשים אשר בהם תכניות מפורטות מאושרות מתירות לבנות יחידות דיור נוספות, נספח הבינוי והפיתוח יראה את מיקומן של יחידות דיור אלה. נספח הבינוי והפיתוח יוצג על רקע מפה מצבית מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך.</p>



4.2	מבני משק
	<p><b>שימושים</b></p> <p>4.2.1</p> <p>- נועד להקמת מבני משק כגון חממות, דירים, סככות ומחסנים חקלאיים המיועדים לשימוש בעל הנחלה ולצורכי חקלאות בלבד.</p> <p>- כמו כן תותר הקמתן של היחידות לאירוח כפרי המותרות לבנייה באזור מגורים בישוב כפרי (במקום לבנותן באזור מגורים בישוב כפרי), במידה ויתקיימו כל התנאים הבאים: גודל המגרש המינימלי ביעוד מבני משק יהיה 500 מ"ר, יחידות האירוח תהינה קרובות עד כמה שניתן לאזור מגורים בישוב כפרי, קווי הבניין ליחידות האירוח יהיו בהתאם לנקבע בטבלת הזכויות לשטח למבני משק.</p> <p>- תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>- תנאי להוצאת היתרי בניה ליחידות לאירוח כפרי בשטח למבני משק הוא אישור המשרד להגנת</p>

	<p><b>4.2 מבני משק</b></p> <p>הסביבה. - לא יוצא היתר בניה ללולים חדשים מסוג כלשהו בשטח התכנית.</p>	<p><b>4.2</b></p>
	<p><b>4.2.2 הוראות</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגידול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד להגנת הסביבה. ב. בניית לול תותר בתנאי ויינתן פתרון מכני לפינוי זבל העופות ושימוש בטכנולוגיות חדשות לצמצום מפגעים סביבתיים ונופיים כולל מבנה סגור ומבוקר. ג. סילוק פגרים. היתר לבניית לול יותנה במתן פתרון לסילוק פגרים או במסגרת אזורית מאושרת או ע"י מתן פתרון מקומי ע"י משרפה תקנית או מיכל אטום, הכל באישור והנחית המשרד להגנת הסביבה. ד. בקשה להיתר בשטח למבני משק תותנה במתן פתרון למפגעים אקוסטיים צפויים ממערכות אנרגיה ומיזוג ופעילויות נוספות. ה. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה. ו. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקוליה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלו לא להתיר את הבקשה. ז. בבקשה להיתר בניה ליחידה לאירוח כפרי בשטח למבני משק תשקול הועדה המקומית מתן תנאי להריסת מבנים ישנים שאינם בשימוש חקלאי.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
									מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות								
4	3	3	3		6		50	50				50%	4265	159B	מבני משק	מבני משק				
4	0	3	0		(2) 8		(1) 45	12.18				160	1314	159A	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי				
(7) 4	0	(6) 3	0	(3)	2	(5) 8.5	(4) 45	60	(3)	(3)	10%	50%	1314	159A	מגורים	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

הערה ברמת הטבלה:

יותר 4 יחידות אירוח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל בניה לשימוש מגורים.

(2) גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית.

(3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

(4) כולל בניה לשימוש אירוח כפרי.

(5) גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

(6) בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צדדי = 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד.

(7) תותר הקמתו של מבנה עזר בקו בנין קדמי = 1 מ'.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

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 ו/ או רישום**

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965, רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.

**6.3**

**חשמל**

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 :

1. מיקום תחנות ההשנאה 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה 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

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'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני 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'



<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>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.</p>	
<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.4</b>
<p>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.</p>	
<b>תקשורת</b>	<b>6.5</b>
קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל האפשר רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל האפשר בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.8</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת נספח בינוי לכל תא השטח, אישורו ע"י ועדה מקומית וקבלת אישור של מהנדס הרשות המקומית לחיבורים לתשתיות הנדסיות.	
<b>תנאי להפעלה</b>	<b>6.10</b>
על הועדה המקומית להקים מנגנון של מעקב בדבר ביצוע תכנית ג/9953. לאחר מילוי של 30% מסה"כ קיבולת יחידות האירוח בישוב, יש לערוך בדיקה של כושר הנשיאה של התשתיות ולקיים דיון בדבר המשך תוקף לתכנית ג/9953 בועדה המחוזית.	
<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.11</b>
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר	



<p><b>6.11 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>מוסדר.</p>	
<p><b>6.12 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.13 הריסות ופינויים</b></p> <p>1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש.</p> <p>2. היתרי הבנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתם מועברת ללול החדש, לא יאוחר מתום שנתיים מיום אכלוס לול הטלה חדש.</p> <p>3. הוועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, לצורך חוק רישוי עסקים, התשכ"ח- 1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</p> <p>4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנס, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>6. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p> <p>7. מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף 6.13 על סעיפי המשנה שלו, חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית ג/20694, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש על פי תכנית.</p>	<p><b>6.13</b></p>
<p><b>6.14 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>כל הוראות תכניות מס' ג/20694, ג/12656, ג/9953 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.</p>	

<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	<p><b>7.</b></p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה</p>	