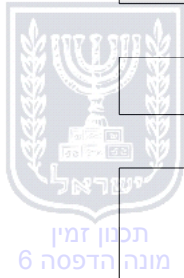


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0501585

מושב ארבל - איחוד וחלוקה של מגרשים בנחלה מס' 74



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	הגליל התחתון
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 תכנית זו הינה לשנות את תצורת אזור המגורים ולשנות קווי בניין בנחלה מס' 74 במושב ארבל, ע"מ לאפשר ניצול מיטבי של הקרקע ע"פ הצרכים של המתגוררים בה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב ארבל - איחוד וחלוקה של מגרשים בנחלה מס' 74

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

206-0501585

מספר התכנית

6.248 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (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	הגליל התחתון
קואורדינאטה X	245268
קואורדינאטה Y	746359

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 74 במושב ארבל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות : ארבל

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ארבל		74	

שכונה השכונה הדרום-מערבית בישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17334	מוסדר	חלק		47-49, 51, 53-55, 57, 132

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 4382	74

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
12/12/2007	889	5748	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4382 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4382
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/09/2017	רודי ברגר	25/09/2017	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	מרדכי דולב			ארבל	(1)				dolevm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי דולב			ארבל	(1)				dolevm@gmail.com

(1) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

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	(1)		04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il
שוכר			ארבל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	ארבל	(2)		04-6732606	04-6734541	ar_shai@walla.com

(1) כתובת: ת"ד 580.

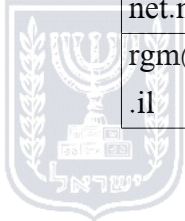
(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

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@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	איתן גלבמן	585		עפולה	(2)		04-6527636	04-6597307	rgm@rgm.co .il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 175.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

שינוי תצורת אזור המגורים וקווי בניין בנחלה מס' 74 במושב ארבל, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע ע"פ סעיף 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה.

- שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	6.248
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ע"פ ג/4382 התקפה.	1			1	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
ע"פ ג/10988 התקפה.	4			4	חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
ע"פ ג/10988 התקפה.	160			160	מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
ע"פ ג/4382 התקפה.	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
ע"פ ג/4382 התקפה.	450			450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים בישוב כפרי	74A
קרקע חקלאית	74B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	74A
בלוק עץ/עצים להעתקה	קרקע חקלאית	74B
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	74A
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	74B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	74A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	74B
חורשה לשימור	מגורים בישוב כפרי	74A
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	74A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	74B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
59.91	3,743	אזור חקלאי
40.09	2,505	אזור מגורים במשק חקלאי חלקות א'
100	6,248	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.10	2,505.29	מגורים בישוב כפרי
59.90	3,742.62	קרקע חקלאית
100	6,247.91	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. 2 יחידות דיור ויחידת הורים 1, בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות. גודל יחידת הורים לא יעלה על 55 מ"ר ותהיה צמודת דופן לאחד ממבני המגורים.</p> <p>ב. 4 יחידות אירוח, בתנאי שמכסת יחידות האירוח ע"פ תכנית ג/10988 לא מומשה.</p> <p>ג. בריכת שחיה, אשר תהיה לשימוש דיירי המגורים ובאחריותם.</p> <p>ד. מבני משק חקלאיים שהוקמו לפני מועד אישורה של תכנית ג/4382.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יחידות אירוח:</p> <p>א. יחידות האירוח ייבנו בנפרד ממבני המגורים והכניסה אליהן תהיה נפרדת, אך תותר בניה בצמוד למבנה המגורים הקיים, בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מספר יחידות האירוח שיוקמו, יותנה במספר מקומות החניה האפשריים בתחומי הנחלה, אשר לא יפול ממקום חניה אחד ליחידת אירוח.</p> <p>ג. יחידות האירוח יהיו במתחם אחד ובמבנה אחד.</p> <p>2. בריכת שחיה:</p> <p>א. תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית אחת בלבד בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים\מגורים בישוב כפרי אשר גודלם 600 מ"ר לפחות.</p> <p>ב. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ג. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>ד. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ה. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ו. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש לפי התכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>ז. שטחה של הבריכה יהיה 8 מ"ר לפחות ולא יותר מ- 100 מ"ר. העומק המרבי של הבריכה יהיה 1.80 מ' - הבריכה תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה. לחילופין, ניתן יהיה לגדר את כל המגרש ע"י גדר קשיחה בגובה 1.80 מ' לפחות ושער הניתן לנעילה, אשר תכלול את הבריכה בתחומה.</p> <p>ח. התקנת מקפצות אסורה. - בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.</p> <p>ט. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנים של משרד הבריאות.</p>
ב	עיצוב אדריכלי

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקני"מ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ג. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.</p> <p>ד. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידה סניטרית.</p> <p>ה. חומרי הבניה של יחידות האירוח יהיו עמידים ועפ"י הוראות התקן הישראלי.</p> <p>ו. גובה יחידות האירוח יהיה עד 3.5 מ' בגג שטוח (מפני מעקה הגג) ועד 4.5 מ' בגג רעפים (רום הגג).</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס הרשות המקומית/הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף חוץ, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכד', הכל כדרישת הועדה המקומית.</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה פרטית תכלול תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש כולו.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה לבריכת שחיה הינו אישור משרד הבריאות בדבר התקנת מערכת סינון מים.</p> <p>ה. לא תותר הגשת בקשה להיתר שלא ע"י בעל הזכות בנכס או החוכר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>עיבוד חקלאי, ומבני משק חקלאיים על פי מרחקי ההצבה הקבועים בתכנית ג/6540 או כל תכנית אחרת שתחליף אותה..</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי לתמן היתר בניה יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות ליחידה הסביבתית. מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ב. עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגשת תכנון מערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים, כולל מערכות חירום (גנרטור).</p> <p>ד. לקראת שלב היתר הבניה ינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על ידי היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. לקראת מתן היתר בניה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין.</p> <p>ו. חיבור הבניין לרשת המים יתואם עם אגף המים של הרשות המקומית.</p>



קרקע חקלאית**4.2**

- ז. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ח. יובטח חיבור וקליטה במערכות הביוב היישובית והאזורית.
- ט. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- י. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
- יא. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- יב. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה של הרשות המקומית, והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	1	4.5 (1)	6.39	160	160	2505	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9 (5)	22.76	570	(3)	450	2505	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(7)	(2)	(6)	(6)	2	9 (5)	22.76	570	(3)	450	2505	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(8)	(8)	1	8 (8)	8	8	(8)	8	3743	מבני משק	קרקע חקלאית

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:

- כל זכויות הבניה הינם ע"פ תכנית ג/4382, מלבד קווי בניין.
- מרווח מזערי בין בית מגורים למבנה משק, ייקבע ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
- 160 מ"ר הם עבור סה"כ יחידות האירוח בנחלה.
- ניתן להסב מבנה מגורים קיים לשימוש יחידת אירוח ובתנאי עמידה בהוראות תכנית זו.
- מרווחי הבניה בין יחידות אירוח במתחם האירוח יהיה עפ"י תכנית בינוי.
- מרווחי הבניה בין יחידות אירוח למבני המגורים והעזר, מבני המשק וגבולות המגרש יהיו עפ"י תכנית זו והנחיות טבלת ההצבה של ג/6540 או כל תכנית אחרת שתחליף אותה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לגג רעפים. 3.5 מ' לגג שטוח. גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (3) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
- (4) בשני מבנים. 2 יחידות דיור + יחידת הורים בשטח עד 55 מ"ר שתהיה צמודה לאחד המבנים.
- (5) בגג רעפים. בגג שטוח: 7 מ'. גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (6) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע. מותר 0 מ' למחסן בתנאי הסכמת השכן, ניקוז הגג לכיוון מגרש בעל המחסן וקיר אטום לכיוון השכן.
- (7) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע. מותר 0 מ' לחניה מקורה.
- (8) לפי סוג המבנה וע"פ תכנית ג/6540 התקפה או כל תכנית אחרת שתחליף אותה.

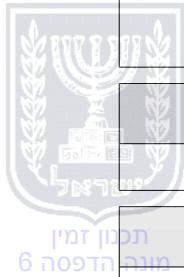
6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>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.</p>																																	
<p>6.2</p>	<p>חשמל</p>	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>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:</p> <table border="1" data-bbox="191 1041 1264 1601"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>-</td> <td>בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>-</td> <td>1 מ'</td> </tr> <tr> <td>יא. שנאי על עמוד</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table> <p>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 עבודת 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' 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>	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'
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'																																	

<p align="center">6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.3</p>
<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. מונה הדפסה 6</p>	
<p align="center">6.4 ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p align="center">6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>היתר בנייה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור" או "חורשה לשימור" או "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. "עץ לשימור" או "חורשה לשימור". א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בחורשה המסומנים לשימור. ב. 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. ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>2. "עץ להעתקה". א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו מסומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1:1,250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>3. "עץ לעקירה". א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">6.7 פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">6.8 שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה ליחידות אירוח:</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון לכמות יחידות האירוח ונפח הבניה המוצע, ע"פ סעיף 2.3 בהוראות תכנית ג/10988.</p> <p>ב. אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה גליל תחתון לכל חלקה הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - רקע מדידה לכל המבנים הקיימים בשטח ופירוט ייעודם. - רקע מדידה לכל המבנים הקיימים בחלקות גובלות וייעודם. - תכנית בינוי ופיתוח לכל החלקה הכוללת את כל המבנים המתוכננים, עפ"י תכניות תקפות. - הנגישות ברכב תותר רק דרך מגרש מבקש ההיתר. - יתוכננו ויאושרו ע"י הרשויות המוסמכות פתרונות גינון, ניקוז, אשפה ותשתיות, עיצוב ארכיטקטוני של המבנים המוצעים ופירוט חומרי הגמר. - תוגש תכנית פיתוח לכל המתחם בעת בקשת היתר הבניה. <p>ג. הבטחת מקומות חניה נדרשים בהתאם לתקן החניה בתוך המגרש של המבקש.</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרונות מספקים לביוב ולמים.</p> <p>ה. אישור תכנית סניטרית לכל המגרש.</p> <p>ו. אישור איגוד ערים לכיבוי אש.</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.10
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	
היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.	
הנחיות מיוחדות	6.13
כל הוראות התכניות המאושרות המפורטות בסעיף 1.6, אשר לא שונו מכוח תכנית זו תמשכנה לחול על תכנית זו.	



ביצוע התכנית			7
7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי	
7.2 מימוש התכנית			
זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה			