

6.8.03 ע 37

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל

תכנית מס' 12656/2

הועדה המקומית בישיבתה מס' 5/2001

מיום 26.6.01 החליטה להמליץ  
על הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

אישור תכנית  
יורם זמיר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מעלה הגליל

29-07-2003

נתקבל

-1-

### מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מעלה הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי: מוא"ז מעלה יוסף  
שם ישוב: גורן

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

#### 1.1 שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מספר ג/12656-12 מושב גורן, המהווה שינוי לתוכנית מס' ג/1804 המאושרת, תואמת ומכילה את התוכניות מס' ג/11149 ו-ג/12114 המאושרות ומשנה את תוכנית מס' ג/8863 המאושרת.

#### 1.2 מקום התוכנית: מושב גורן.

נ.צ. מרכזי מספר גוש	מזרח: חלקות	222.300	צפון: חלקי חלקות	773.500
18612	-		18,13,12,11	
18614	-		13,10,4	
18615	2,3,22,21,20,18,17,11,7,6,5,4,3,2	24	25,19,16,15,14,13,12,10,8,1	26

#### 1.3 שטח התוכנית: שטח התכנית הנו כ- 487.81 דונם, מדוד גרפית.

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

יזם ומגיש התוכנית: מנחל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית.  
טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6452373.

עורכי התוכנית: דיאמנט-ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062. טלפקס: 04/8361559.  
מס' רשיון: אדר' רוזה דיאמנט: 36648. אדר' רוזי ברגר: 36069.

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

- תמ"א 31 - התוכנית תואמת לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח נוף כפרי/פתוח. הגדרה עפ"י תשריט הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מיסוט-ב.ע.
- תמ"א 22 - קבלת הקלה בשטח של כ- 9.15 דונם של יער טבעי לטיפול מס' ח 40.
- תמ"א 8 - התוכנית תואמת את תמ"א 8.
- תמ"א 3 - קבלת הקלה בקו בנין של דרך מס' 899 מ-80 מ' מהציר ל-40 מ' מהציר, לפי שינוי מס' 7 לתמ"א 3.
- ת.מ.מ. 2 - התוכנית תואמת לת.מ.מ. 2. יעוד קרקע: שטח ישוב כפרי.

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית תואמת לתוכנית מס' ג/4908 המאושרת.

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג/1804 המאושרת, כוללת את ג/11149 ו-ג/12114 המאושרות ומשנה את תוכנית מס' ג/8863 המאושרת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 12656/2  
...ועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 26.6.01 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 12656/2  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

**1.6 מסמכי התוכנית:**

- א. תקנון בן 11 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקניימ 1: 2,500 , 1: 1,250 - מסמך מחייב.
- ג. גנספח רקע גושים וחלקות בקניימ 1: 2,500 - מסמך מחייב.

**1.7 תאריך הכנת התוכנית:**

תאריך	הכנה
4.2001	עדכון 1
10.2002	עדכון 2
7.2003	עדכון 3

**1.8 הגדרות ומונחים:**

- א. משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.
- ב. יחידה לאירוח כפרי. מקום שבו מספקים או מציעים לספק בתמורה, שירותי לינה ושירותי אירוח אגב לינה, בישובים הכפריים, והעונה על התקנים הפיסיים בנושא אירוח כפרי של משרד התיירות.

**1.9 באור סימני התשריט:**

- שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2 - קוים כתומים באלכסון
- אזור מגורים א' - כתום בהיר
- אזור מגורים - כתום כהה
- שטח לתכנון בעתיד - קוים כתומים אנכיים
- שטח למבני משק - קוים ירוקים-כתומים לסירוגין באלכסון
- שטח ציבורי פתוח - ירוק
- שטח למבני ציבור וספורט - חום מותחם חום
- שטח למבני ציבור - חום מותחם חום ועליו האות "ב"
- דרך מאושרת - חום בהיר
- דרך מוצעת - אדום
- שטח יער לפי תמ"מ 22 - משבצות ירוקות באלכסון
- שמורת טבע לפי תמ"מ 8 - + בירוק
- שטח חקלאי - קוים ירוקים באלכסון
- גבול גוש - קו שחור מלא עם משולשים הפוכים
- גבול חלקה - קו ירוק מלא
- מספר חלקה - מספר ירוק
- גבול מגרש - קו שחור מלא
- מספר מגרש - מספר שחור
- גבול יער לפי תמ"מ 22 - קו ירוק עם קווקוים ירוקים בניצב
- גבול שמורת טבע לפי תמ"מ 8 - קו ירוק מקווקו
- גבול תכנית קיימת - קו כחול מקווקו
- גבול תכנית מוצעת - קו כחול מלא
- מבנה לחריסה - מצולע בעל היקף צהוב
- דרך לביטול - קוים אזומים באלכסון
- מספר הדרך - ברבע העליון של הרוזטה
- קווי בנין - ברבעים האמצעיים של הרוזטה (מציר הרצועה בדרך ארצית)
- רוחב הדרך - ברבע התחתון של הרוזטה

**1.10 טבלת שטחים:**

שם האזור	שטח קיים בדונמים	שטח קיים באחוזים	שטח מוצע בדונמים	שטח מוצע באחוזים
שטח ישוב כפרי לפי תמ"מ 2	429.59	88.07	-	-
אזור מגורים א'	-	-	118.09	24.20
אזור מגורים	1.58	0.32	1.58	0.32
שטח לתכנון בעתיד	-	-	54.16	11.10
שטח למבני משק	3.77	0.77	170.75	35.01
שטח ציבורי פתוח	-	-	3.27	0.67
שטח למבני ציבור וספורט	-	-	37.98	7.79
מבני ציבור	0.44	0.09	0.44	0.09
דרך מאושרת	40.70	8.34	40.62	8.33
דרך מוצעת	-	-	58.34	11.96
שטח חקלאי	2.58	0.53	2.58	0.53
יער לפי תמ"א 22	9.15	1.88	-	-
סה"כ	487.81	100.00	487.81	100.00

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

**2.1 מטרות התוכנית:**

מתן מעמד סטטוטורי לישוב הקיים במושב גורן.  
הקלה בקו בנין בדרך אזורית מס' 899 מ-80 מ' מחציר ל-40 מ' מחציר על פי שינוי מס' 7 לתמ"א 3.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית:**

- מתן מעמד סטטוטורי לישוב ע"י שינוי יעוד קרקע.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- מתן הוראות לחלוקה למגרשים.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הנחיות לפיתוח תשתיות הנדסיות.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד	מס' יח' אירוח
מגורים א'	59,045	210	420
מגורים	395	2	5
מבני משק	85,375	-	-
מבני ציבור וספורט	9,495	-	-
מבני ציבור	110	-	-
שטח ציבורי פתוח	300	-	-

### פרק 3 - הוראות התוכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

##### 1. כללי:

לא יינתן חיתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 2. מגורים א':

נועד להקמת מבני מגורים, יחידות לאירוח כפרי וכן מבני עזר כגון מחסן חקלאי או מבנה לחנית רכב פרטי.  
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 יתקפו 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.  
תותר הקמתן של שתי יחידות דיוך בכל מגרש.  
במגרשים בגודל מתחת ל-750 מ"ר לא תותר הקמתן של יחידות לאירוח.  
במגרשים בגודל 750 מ"ר עד 1,000 מ"ר תותר הקמתן של שתי יחידות לאירוח.  
במגרשים בגודל 1,000 מ"ר עד 1,250 מ"ר תותר הקמתן של שלוש יחידות לאירוח.  
במגרשים בגודל 1,250 מ"ר עד 1,500 מ"ר תותר הקמתן של ארבע יחידות לאירוח.  
במגרשים בגודל מעל ל-1,500 מ"ר תותר הקמתן של ארבע יחידות לאירוח.  
היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטח חמרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו, שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מחשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, חכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.  
היתרי בניה יוצאו על פי תכניות חלוקה שתאושרנה ע"י הועדה המקומית ומנחל מקרקעי ישראל.

##### 3. שטח לתכנון בעתיד:

שטח זה נועד לבניה בעתיד. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור של תכנית מפורטת כחוק.

##### 4. שטח למבני משק:

נועד להקמת מבני משק כגון חממות, לולים, דירים, סככות ומחסנים חקלאיים המיועדים לשימוש בעל הנחלה ולצורכי חקלאות בלבד.  
כמו כן תותר הקמתן של היחידות לאירוח כפרי המותרות לבנייה באזור מגורים א' (במקום לבנותן באזור מגורים א'), במידה ויתקיימו כל התנאים הבאים: גודל המגרש המינימלי ביעוד מבני משק יהיה 500 מ"ר, יחידות האירוח תהינה קרובות עד כמה שניתן לאזור מגורים א', קווי הבנין ליחידות האירוח יהיו בהתאם לנקבע בטבלת הזכויות לשטח למבני משק במקרים בהם נחלה גובלת עם דרך סטוטורית נוספת פנימית של הישוב (צדדית או אחורית), ניתן יהיה לאשר יחידות אירוח בצמידות לדרך זו, בתנאי שיוכח שלא ניתן למקם את יחידות האירוח בתוך/צמידות לאזור מגורים א' בנחלה בגלל בעיית חוסר מקום ו/או בגלל השלכות סביבתיות של מבנים חקלאיים פעילים בסמוך לאזור מגורים א' בנחלה.  
תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.  
היתרי בניה יוצאו על פי תכניות חלוקה שתאושרנה ע"י הועדה המקומית ומנחל מקרקעי ישראל.  
תנאי להוצאת היתרי בניה ליחידות לאירוח כפרי בשטח למבני משק הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה.

5. ציבורי פתוח: נועד לגינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקני תשתית כגון מבני תחנות טרנספורמציה וכן מדרכות, שבילים ומקלטים ציבוריים. אסורה הבניה בשצ"פ הנושק לדרך מסי 899 במרחק הקטן מ- 40 מ' מציר הדרך הנ"ל.

6. מבני ציבור וספורט: א. גועד למוסדות בריאות, דת ותרבות, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטונים, מתקני ספורט כגון מגרשי ספורט ובריכת שחיה ולמתקני תשתית.

ב. חיתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה לדעת הועדה המקומית.

7. מבני ציבור: נועד לחקמת בית כנסת על מתקניו. התכליות וחוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' 12114/ג המאושרת.

8. מגורים: נועד לחקמת מבני מגורים, חניות רכב מקורות, מחסנים וחמש יחידות לאירוח כפרי. שטחם של חניות רכב מקורות, מחסנים ומקלטים או ממ"דים ייחשבו כשטחי שירות. עיצובן האדריכלי וחומרי הבניה של היחידות לאירוח כפרי ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלח של מבני המגורים. שטחם של כל יחידת אירוח יחיה בין 20 ל-40 מ"ר ברטו. פתרון החניה של יחידות האירוח יינתן בתוך מגרש המגורים. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של יחידות המגורים שבמגרש. שטחן של יחידות האירוח ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים ביעד מגורים לשימושים עיקריים. יחידות האירוח תעמודנה בקווי הבניין והגובה שנקבע לאזור מגורים בתכנית זו. תנאי למתן היתרי בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. בחסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר חקמתם של חניות מקורות ומחסנים בקו בנין צדדי - 0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. התכליות וחוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' 11149/ג המאושרת.

9. צרכי: נועד למדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר תשתיות. אסורה כל בניה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. תנאי להוצאת היתרי בניה הוא התאמת מפלס הכניסה למגרש עם מפלס חדר המתוכננת.

10. שטח חקלאי: התכליות וחוראות הבניה יהיו בהתאם לתוכנית מס' 6540/ג המאושרת.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובתכניות תשע"ב-1992).

הערות	מס' יחיד במגרש	גובה בניה מקסימלי		סדה"כ	תכנית קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	בין מבנים	קדמי	אחורי	צדדי	גודל מגרש מניי בידי	שם האזור, שימושים עיקריים
		מס' קומות	מס' קומות												
	2	8.5	2	60%	45%	10%	50%	**	60%	3.0	4.0	3.0	3.0	0.50	מגורים א'
***	2	8.5	2	31%	22%	6%	25%	**	31%	4.0	5.0	3.0	3.0	1.50	מגורים
****	-	6.0	1	50%	50%	-	50%	-	50%	3.0	4.0	3.0	3.0	0.50	מבני משק
②	-	4.0	1	300 מ"ר	300 מ"ר	-	300 מ"ר	-	300 מ"ר	-	4.0	3.0	3.0	0.50	ציבורי פתוח
*****	-	6.0	1	30%	30%	5%	25%	*	30%	3.0	4.0	3.0	3.0	0.40	מבני ציבור, מבני ציבור וספורט
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירד
*****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	תכנון בעתיד

הערות:

- \* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, תמוכוח מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- \*\* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שחסי"כ נשמר.
- \*\*\* היתרי בנייה יוצאו על פי תכניות חלוקה שתאושרנה ע"י ועדה המקומית ומנתל מקרקעי ישראל.
- \*\*\*\* א"א בהתאם לרזוטות שבתשריט: קווי בניין וקדמי לבניין אזור מגורים א' יתוו = 0.0 מ' במבנים קיימים בלבד, בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתקף לכיוון המגרש שעליו עומד הבניין.
- \*\*\*\*\* היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית ברשימת התכניות והשימושים.
- \*\*\*\*\* אסורה כל בנייה פרט למצוין ברשימת התכניות שתאושר בחוק.
- ② תנאי להוצאת היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי בשטח למבני משק הוא אישור המשרד לאיכות הסביבה.
- & השטח המותר לבנייה בשצ"פ לפי הטבלה תה"ל - 300 מ"ר - הינו סה"כ השטח המותר לבנייה בעיר זה בכל התכנית.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. - הוראות והנחיות נוספות:**

**אופן ביצועה של התכנית:** כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט או בתשריט חלוקה 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.

**נטיעת עצים ושמירתם:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

**סילוק מפגעים:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

**נוף:** הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית לפיתוח הנוף בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף. תכנית זו תכלול, בין היתר: פרטי גדר, כניסות לחצר ולחניה, סימון מקומות חניה, פרטי שבילים ורחבות מרצפות, פתרונות ניקוז, פתרונות להסתרת ארונות תקשורת, מזגני אוויר וצנרת, מתקני אשפה, מתקני גז ומונים, קווי מים וביוב.

#### איכות סביבה:

- א. כל בקשה להיתר לבניית מבנה לגיזול בע"ח וחממות תחייב אישור המשרד לאיכות 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 איכות 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. בבקשה להיתר בניה ליחידה לאירוח כפרי בשטח למבני משק תשקול הועדה המקומית מתן תנאי להריסת מבנים ישנים שאינם בשימוש חקלאי.

הנחיות ארכיטקטוניות:

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.  
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'.  
ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.  
ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש.  
ה. מבני העזר והיחידות לאירוח כפרי ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.

**ב. - תשתיות:**

1. **מיס:** אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **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.

**4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 21 מ'.  
**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:  
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 300 ק"ו.  
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
3. המרחקים האנכים המינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.



**4. מערכות תת קרקעיות:**

- רשת קווי בזק ורשת קווי טלויזיה יהיו תת קרקעיים כולל חיבורים לבתים.
- רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חל"ב) יהיו תת קרקעיים.
- ארונות המונים (פילרים) לחשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.
- מתקן התאורה יהיה באמצעות עמודי מתכת מגולוון וצבוע לפי בחירת האדריכל, פנסי התאורה יהיו מתאימים ליעוד ההארה. כבלי התאורה יהיו תת קרקעיים.
- הפעלת התאורה תעשה באמצעות מרכזיות תאורה.
- תחנות הטרנספורמציה תהינה במבנה בנוי ומיקומן בשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, הכל בתיאום עם חברת החשמל. על היום לבוא בדברים עם חברת החשמל בקשר לתכנון תחנות הטרנספורמציה הדרושות.

**5. אשפה:**

- 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**6. סילוק הפגרים:**

- פגרי העופות יועברו למפעל מיהזור פגרים או לקבורה באתר קבורה מוסדר או לשריפה במשריפה, הכל בהתאם לאישור ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

**7. סילוק עומי עפר:**

- שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתיאום עם המועצה האזורית, כל זאת באחריות היום.

**ג. - הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. במקומות בהם לא צוינה חלוקה בתשריט, הגשה ואישור של תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית ומנהל מקרקעי ישראל יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**2. הפקעות:**

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיתועים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

- תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**4. תנאים לביצוע התוכנית:**

- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

- 5. **היטל השבחה:** היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6. חניה: החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת החיתר. תנאי למתן חיתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. כיבוי אש: קבלת התחייבות ממבקשי החיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תחווה תנאי להוצאת החיתר בניה.

8. סידורים לנכים: קבלת חיתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

9. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

10. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

11. מכסת יחידות האירוח: ניצול של 50% ממכסת היחידות לאירוח כפרי בנחלות ידרוש בחינה תכנונית מחדש ע"י ועדה מקומית וועדה מחוזית לחמשך השימושים ביחידות האירוח.

#### פרק 4 - מימוש התוכנית

תקפות התוכנית: לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

ברק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות עברונית לחברות בתנאי שיש להם תחומת עם  
 רשומים בלשון המוסמכים  
 הם יחשבו חובה לערכי חבונ  
 ליוזם החברות או לכל בעד יחיד של כל  
 הודעה יטעו ונחתם עטמי הדיב פתאמי  
 במיזם הסכמית כל בעד יוזם נטעם המעמי  
 לפי כל חוקה ועליו כל דמי  
 לטעמי הסכ פסק טעמי  
 בין הטעם הפקול טעמי  
 הודאה בקיום הסכס האגמי  
 הפרתו ע"י מי שרדו האגמי על טעמי  
 כל זכות אחרת הטעמי  
 חתימתנו ניתנת או יזם הנקודת טעמי

**תאריך** 22.7.03

נייטוי, סניף ישראל  
 מחוז הצפון

*תאריך*

בעל הקרקע:

\_\_\_\_\_

יזם התוכנית:

\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית:

**דיאמנס - ברגר**  
**אדריכלות ובנינו ערים**

\_\_\_\_\_

עורך התוכנית: