

ועדה מקומית גליל עליון  
ה ת ק ב ל

12-01-2003


תכנית מס' ג/13060

מושב מרגליות - הוראות בניה

הוראות התכנית

משרד הסנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 13060  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 2.12.02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 13060 / 5172  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6.4.03 מיום

- |          |   |              |   |             |
|----------|---|--------------|---|-------------|
| מהדורה 1 | - | לעיון והערות | - | פברואר 2002 |
| מהדורה 2 | - | ועדה מחוזית  | - | מרץ 2002    |
| מהדורה 3 | - | להפקדה       | - | יוני 2002   |
| מהדורה 4 | - | למתן תוקף    | - | ינואר 2003  |

## מחוז הצפון

נפה : צפת

מרחב תכנון מקומי : גליל עליון

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מבואות חרמון

שם ישוב : מושב מרגליות

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר ג/13060 מושב מרגליות - הוראות בניה.

1.2 מקום התכנית: מושב מרגליות בגליל העליון.  
התכנית תחול על כל השטח התחום בגבולות תכנית מפורטת משצ/76 "לצורכי הסדר רישום - מושב מרגליות והסביבה".

נ.צ. מרכזי : מזרח : 251300 צפון : 791100	
גושים בשלמות	חלקי גושים
,14015 ,14011 ,14010 ,14026 ,14022 ,14018 14030 ,14029 ,14027	,14019 ,14017 ,14016 ,14009 14023

1.3 יח"ד: 275 יחידות דיור  
454 יחידות אירוח  
200 מיטות אכסון מלונאי

1.4 בעלי עניין: בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 580, נצרת עילית 17105  
טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל עליון  
ת.ד. 90000, ראש פינה 12100  
טל. : 04-6816372, פקס : 04-6816695

עורך התכנית : אדריכלית דפנה נבו, רשיון מס' 27022,  
מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
יעד, ד.נ. משגב 20155  
טל. : 04-9902215, פקס : 04-9909990

התכנית מהווה תוספת להוראות  
תכנית מפורטת משצ/76 לצורכי הסדר  
רישום – מושב מרגליות והסביבה  
(מאושרת).

1.5 יחס לתכניות אחרות:

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

1.6 מסמכי התכנית: תקנון בן 15 עמודים – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
פברואר 2002	הכנה
מרץ 2002	עדכון 1
יוני 2002	עדכון 2
ינואר 2003	עדכון 3

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

תכנית בינוי:

תכנית הכוללת העמדת הבנינים,  
מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם  
הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית  
דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי  
הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי  
החניה, מרחק בין המבנים וביניהם לבין  
הדרכים והשבילים, כללים לפיתוח הכללי  
של השטח כגון קוי ניקוז, קווי חשמל  
ותקשורת, מים וביוב, פנסי רחוב, מתקנים  
לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות  
תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות,  
מתקני פרסומת, מקומות לתחנות  
אוטובוסים וכל דבר הדרוש לקביעת צורת  
המרחב המתוכנן – כל אלה או מקצתם,  
בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה  
של הועדה המקומית.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה  
הכנת תכנית בינוי, אלא בהתאם לתכנית  
הבינוי, לאחר שתאושר ע"י הועדה  
המקומית.

1.9	<b>באור סימני התשריט:</b>	1. גבול התכנית	- קו כחול
		2. גבול תבע מאושרת	- קו כחול מקוטע
		3. אזור חקלאי	- פסים ירוקים באלכסון
		4. אזור מגורים בנחלות	-
		(חלקות א')	- צהוב
		5. אזור חקלאי בתחום הנחלה	- לבן
		6. אזור מגורים לבעלי מקצוע / משתכנים	- כתום
		7. שטח מבני צבור	- חום מותחם בחום כהה
		8. שטח פרטי פתוח	- ירוק מותחם בירוק
		9. בית עלמין	- צהוב עם קוים ירוקים מוצלבים באלכסון
		10. עתיקות	- קו שחור מקוטע
		11. מתקני מים	- רבוע מסומן בקו שחור
		12. דרך מוצעת	- אדום
		13. דרך קיימת או מאושרת	- חום
		14. תיירות ונופש	- צהוב מותחם בחום
		15. מספר הדרך	- מספר ברבע עליון של עגול
		16. קו בנין מינימלי משפת הדרך	- מספר ברבע צדדי של עגול
		17. רוחב הדרך	- מספר ברבע תחתון של עגול

**1.10 טבלת שטחים:**

אחוזים	שטח בדונם	אזור
86.6	3,874	חקלאי
3.1	137	מגורים בנחלות
0.3	12	מגורים לבעלי מקצוע / משתכנים
0.3	15	מבני צבור
1.8	82	פרטי פתוח
0.1	5	בית עלמין
0.1	5	עתיקות
0.4	17	תיירות ונופש
7.3	329	דרכים
-	0.2	מתקן מים
100	4,476.2	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית :

להוסיף הוראות בניה וזכויות לפיתוח שימושי הקרקע המוגדרים בתכנית מפורטת לצורכי רישום משצ/76.

### 2.2 עיקרי הוראת התכנית :

- קביעת תכליות ושימושים מותרים לייעודי קרקע בתכנית משצ/76.
- קביעת הוראות בניה : שטח מבנים, גובהם, מרווחי בניה, צפיפות.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת תנאים לביצוע התכנית.

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :

מספר יח"ד / מספר יח' ארוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
114=2X57 יח"ד 228=4X57 יח"א	מגורים בנחלות בחלקות א' במגרשים קטנים מ-1,000 מ"ר : כ-23,000	מגורים
144=3X48 יח"ד 192=4X48 יח"א	מגורים בנחלות בחלקות א' במגרשים גדולים מ-1,000 מ"ר : כ-26,000	
17 יח"ד 34=2X17 יח"א	בעלי מקצוע ומשתכנים : כ-3,000	
275 יח"ד 454 יח"א	סה"כ מגורים : כ-52,000	
	6,000	
200 מיטות	6,800	מבני צבור תיירות ונופש

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### 3.1.1 אזור מגורים בנחלות (חלקות א'):

- א. אזור מיועד למגורים ושטחי השרות שלהם מתוך הנחלה. במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר ניתן לבנות 3 יח"ד בשני מבנים. במגרשים הקטנים מ-1000 מ"ר ניתן לבנות שתי יח"ד במבנה אחד.
- ב. תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.
- ג. ניתן לבנות עד 4 יחידות ארוח (צימרים) בשטח מקסימלי של 160 מ"ר, במסגרת אחוזי הבניה.
- ד. אחסנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד.
- ה. במקרה של חניה מקורה:
  - 1) כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה. ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.
  - 2) מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין.
- ו. מבני משק חקלאיים – בתחום המגורים בחלקה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אישור תכנית זו. במקרים מיוחדים בלבד, ולפי שיקול דעת הועדה המקומית, תינתן אפשרות לשיפוץ של מבנים אלה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

#### 3.1.2 אזור חקלאי בתחום הנחלה:

עיבוד חקלאי ומבני עזר לצרכי המשק (מחסנים לציוד וחומרים, מוסכים וסככות לכלים חקלאיים, מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית של בעלי הנחלה). לולים קיימים לא ייחשבו במנין השטח המותר לבניה. לא תותר בנית לולים חדשים בשטח זה, למעט שדרוג ושיפוץ לולים קיימים לפי הנחיות ואישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.

#### 3.1.3 אזור מגורים לבעלי מקצוע ומשתכנים:

- א. מגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר המיועדים לבניית יח' דיור אחת ושטחי השרות שלה.
- ב. תעסוקה כדלהלן: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים אשר אותו מבנה משמש גם למגוריהם הפרטיים. כל זאת בתנאי שהשימוש לתעסוקה יהיה בשטח מקסימלי של 30 מ"ר ובתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטריד לבתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או לתנועת הולכי רגל. כל בקשה להיתר בניה הכוללת

שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל תכלול הסבר ותאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה ותכלול פתרון חניה מלא בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה התקף.

ג. ניתן לבנות עד 2 יחידות ארוח (צימרים) בשטח מקסימלי של 80 מ"ר.

ד. אחסנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד.

ה. במקרה של חניה מקורה :

1) כמבנה מפולש (פתוח מ-3 כיוונים לפחות) מבניה קלה.

ניתן לבנות בקו בניה צידי וקדמי 0 מ' בהסכמת השכן. במקרה של קו

בניה 0, ניקוז מבנה החניה לא יופנה למגרש השכן.

2) מחומרי בית המגורים במשולב עם בית המגורים ובמגבלות קווי הבניין.

### 3.1.4 מבני ציבור :

א. הבניה תותר באזור זה על פי תכנית בינוי.

ב. תכליות ושימושים :

- 1) משרדים ומבני מנהל.
- 2) מוסדות בריאות, דת חינוך ורווחה.
- 3) מועדונים.
- 4) צרכנייה.
- 5) מבני ומתקני ספורט.
- 6) מתקני משחקים.
- 7) אחסנה, מבני עזר ושטחי שרות לשימושים הנ"ל.
- 8) מקלטים ציבוריים.
- 9) דרכים, חניות וחניות לפריקה וטעינה.
- 10) גינון, פיתוח שטח ודרכים להלכי רגל.
- 11) סככות לאופניים ולרכב פרטי.
- 12) מתקנים הנדסיים – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית

ג. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה, ובלבד שיוקמו ויופעלו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.

### 3.1.5 תיירות ונופש :

א. אכסון מלונאי (מלון, כפר נופש), מסעדות חנויות ושטחי שרות לני"ל.

ב. דרכים, שבילים, חניות, מקלטים מתקנים הנדסיים, מתקני נופש פעיל, מתקני משחקים וגינון.

ג. תנאי למתן היתר בניה – תכנית בינוי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות ואישור משרד התיירות.

**3.1.6 שטח פרטי פתוח :**

- א. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות.
- ב. מגרשי משחקים ומתקני ספורט ונופש.
- ג. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. דרכים חקלאיות.
- ו. מקלטים ציבוריים.
- ז. חניות ודרכים להולכי רגל.

**3.1.7 דרכים :**

- ח. השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב ונטיעות.
- ט. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קווי תשתיות על/תת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- י. הועדה המקומית רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

**3.1.8 בית עלמין :**

- בהתאם לשימושים על פי תמ"א 19.
- תנאי למתן היתר בניה לפיתוח בית העלמין הינו הגשת תכנון מפורט עפ"י הוראות תמ"א 19.



3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						מס' ציפיות / מס' יחיד למגרש מינימלי	מס' מבנים למגרש	
		קדמי	אחורי	צדדי	מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)			סה"כ
מגורים בחלקות א'	500	4	4	4	67% או 670 מ"ר הנמוך השניים.	67% או 670 מ"ר הנמוך השניים.	40% או 400 מ"ר הנמוך מבין השניים.	13% או 130 מ"ר הנמוך השניים.	54% או 540 מ"ר הנמוך מבין השניים.	(1)	67% או 670 מ"ר הנמוך השניים.	2	שימוש עקרי: 2 מקסי 2 מבנים
	חניה	0	3	0	לא יעלה על 370 מ"ר למבנה אחד.	לא יעלה על 370 מ"ר למבנה אחד.	לא יעלה על 370 מ"ר למבנה אחד.	מתוך זה מקסי 62.5 מ"ר	מתוך זה מקסי 62.5 מ"ר	(1)	67% או 670 מ"ר הנמוך השניים.	2	מבנה עזר: 2 מקסי 2 מבנים (3)
	חדרי ארוח							מתוך זה מקסי 160 מ"ר	מתוך זה מקסי 160 מ"ר	(1)	67% או 670 מ"ר הנמוך השניים.	2	מבנים 2 מקסי 2 מבנים (3)
חקלאי בתחום הנחלה	3	3	3	3	90 מ"ר	100 מ"ר (4)	10 מ"ר	90 מ"ר	(1)	100 מ"ר (4)	1	מבנים 2 מקסי 2 מבנים	
מגורים לבעלי מקצוע ומשתכנים	500	4	4	4	50% או 340 מ"ר הנמוך השניים.	50% או 340 מ"ר הנמוך השניים.	40% או 280 מ"ר הנמוך מבין השניים.	10% או 60 מ"ר הנמוך מבין השניים.	40% או 280 מ"ר הנמוך מבין השניים.	(1)	50% או 340 מ"ר הנמוך השניים.	1	שימוש עקרי: 1 מבנה עזר: 1
	חניה	0	3	0						(1)	50% או 340 מ"ר הנמוך השניים.	1	מבנה עזר: 1
	חדרי ארוח	4	4	4				מתוך זה מקסי 80 מ"ר	מתוך זה מקסי 80 מ"ר	(1)	50% או 340 מ"ר הנמוך השניים.	1	מבנה עזר: 1
שטח למבני ציבור	1,000	5	5	5	50%	40%	10%	40%	(1)	50%	2	בין מבנים לפי תכנית בינוי	
תיירות ונופש	3,000	5	5	5	50%	30%	10%	40%	(1)	50%	3	בין מבנים לפי תכנית בינוי	
ש.פ.פ.	200	5	5	5	5%	5%	0.5%	4.5%	(1)	5%	1	מבנים 200 מ"ר הנמוך	

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) הועדה המקומית רשאית לבחון ולאשר גובה בניה מירבי אחר למבנים שסוג הפעילות בהם מחייב זאת (כגון אולם ספורט, ממגורות, מיכלי תערוכת).
- (3) במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר ניתן לבנות 3 יחיד בשני מבנים. במגרשים ששטחם קטן מ-1000 מ"ר ניתן לבנות 2 יחיד במבנה אחד.
- (4) לולים קיימים לא יחשבו במנין השטח המותר לבניה.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### **א. הוראות והנחיות נוספות:**

1. בקשות להיתרי בניה יכללו פרוט חומרי גמר, מקומות לתלית כביסה, מיקום מיכלי דלק.
2. דוודי שמש לחימום מים ומזגנים יותקנו עפ"י תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח של המגרשים, המפרטת מפלסי העמדת הבתים, מיקום כניסת רכב למגרשים, מיקום מתקני אשפה, ארונות חשמל, הנחיות לגידור המגרשים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון ציבורי וכדומה. התכנית תתואם עם מהנדס הרשות המוניציפלית.
4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
5. באזור חקלאי – לבקשות היתרי בניה לשימושים חקלאיים שונים תצורף חוות דעת משרד החקלאות עם הגשתן למוסדות התכנון. תנאי למתן היתרי בניה – אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

#### **ב. תשתיות:**

1. מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
2. ניקוז:  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת.

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

(א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

-	2.0 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
-	1.5 מ'.	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
-	5.0 מ'.	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
-	11 מ'.	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
-	25 מ'.	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 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.

(ב) 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 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(ג) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

**5. אופן ביצוע רשת החשמל בהתקנות חדשות:**

(א) בכל שטח התכנית יהיו כבלי החשמל והחיבורים למבנים תת-קרקעיים.

(ב) בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.

(ג) התחנות יוקמו בכל האזורים בהם מותרת הקמת מתקנים הנדסיים.

(ד) על בעלי הזכות בקרקע להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - שטח קרקע - עבור תחנת טרנספורמציה.

(ה) בעלי הקרקע שעליה תוקם תחנת הטרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

**6. תקשורת:**

מערכת תקשורת, טלפונים, טל"כ יהיו תת-קרקעיים בכל התקנה חדשה.

**7. אשפה ואיכות הסביבה:**

סידורי סילוק ומיחזור האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה והמיחזור בשטח המגרש ו/או בשטחים צבוריים ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**ג. הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

(א) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

(ב) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**2. הפקעות:**

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי 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 התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.

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

**5. תנאים לביצוע התכנית:**

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

**6. היטל השבחה:**

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

**7. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**8. עתיקות:**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

**9. הוראות הג"א:**

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לפי הוראות פקוד העורף.

**10. כיבוי אש:**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**11. סידורים לנכים:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**ד. הנחיות נופיות:**

**1. כללי:**

פיתוח הישוב יבוצע באופן המשמר במידה המקסימאלית את ערכיו הטבעיים של המקום – עצי החורש הטבעי, המסלע והצמחיה.

**2. פיתוח מגרשים:**

2.1 הטיפול בהפרשי הגבהים במגרשים יהיה כלהלן:  
הפרש גובה של 1 מ' ומטה יטופל בשיפוע קרקע של 1:2 או בשורת סלעים/מסלעה. בהפרש גובה מעל 1 מ' תהיה העדפה לטיפול במסלעה בעלת שיפוע המאפשר נטיעת שיחים ו/או עצים.  
בהפרש גובה שמעל 1.5 מ' ניתן יהיה לטפל באמצעות קירות תמך בעלי חזית אבן לקט.

2.2 במגרשים הגובלים בשטחים פתוחים יטופלו מדרונות המילוי באמצעות נטיעות.

**3. פיתוח תשתיות:**

3.1 ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים ומסלעות.

3.2 תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת, טל"כ וכדומה) יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים.

3.3 תחנות שאיבה, טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים אחרים, יקבלו פתרון אדריכלי ונופי לשילובם בסביבה במסגרת התכנון המפורט. אחריות לביצוע תהיה על יזמי תכניות התשתיות.  
המבנים ימוקמו במרחק של 5 מ' לפחות מקו הרחוב ויוצנעו ע"י נטיעת עצים ושיחים.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

ועדה מקומית  
לתכנון ובניה  
גליל גליל

יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים  
ומתכנני ערים ונוף  
גליל גליל

עורך התכנית