

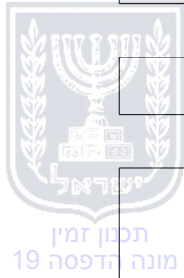
הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0420836

קיבוץ חולתה תאי שטח 234,235,284

| | |
|------------------|--------------|
| מחוז | צפון |
| מרחב תכנון מקומי | הגליל העליון |
| 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

הצרכת שטחים בין תאי שטח 272,275,579 ע"מ להסדיר הגבולות בין מגרשים 234,235 (ע"פ תשריט חלוקה מאושר גע/תש/0058), כולל הגדלת שטח מגרש 234. הרחבת דרך מאושרת והסדרת קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 234,235,284 קיבוץ חולתה תאי שטח

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית 253-0420836

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית 1.770 דונם

שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

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 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

257452 קואורדינאטה X

772913 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ חולתה תאי שטח: 272,275,579

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: חולתה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ חולתה 234-235

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13046 | מוסדר | חלק | | 4, 10 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| גע/תש/0058 | 235 - 234 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 21/06/2010 | 3446 | 6098 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16530 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 16530 |

הערה לטבלה:

גע/תש/0058-תשריט חלוקה למגרשים



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מועתז סבאג | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מועתז סבאג | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| כן | טבלת הקצאה | 30/04/2018 | מועתז סבאג | 30/04/2018 | 1 | | מנחה | טבלאות הקצאה |
| לא | נספח חלוקה | 28/07/2016 | מועתז סבאג | 28/07/2016 | 1 | 1: 250 | מחייב | חלוקה ורישום |
| לא | תשריט מצב מאושר | 04/06/2018 | מועתז סבאג | 04/06/2016 | 1 | 1: 500 | רקע | 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 | | | קיבוץ חולתה | חולתה | (1) | | 04-6915150 | 04-6936447 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ חולתה, ד.נ. גליל עליון 12110.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------|---------------|-------------|-------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| פרטי | זיו שדה | | קיבוץ חולתה | חולתה | (1) | | | | osade72@gmail.com |
| פרטי | | | קיבוץ חולתה | חולתה | (2) | | 04-6915150 | 04-6936447 | |

(1) כתובת: קיבוץ חולתה.

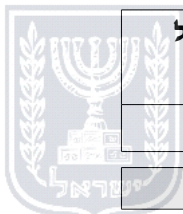
(2) כתובת: קיבוץ חולתה, ד.נ. גליל עליון 12110.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|---------|----|---------------|----------------------|---------------|------|-----|-------------|------------|-------------------|
| בעלים | | | | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | (1) | | 073-2548211 | 02-6549040 | |
| חוכר | זיו שדה | | | קיבוץ חולתה | חולתה | (2) | | 052-5919912 | | osade72@gmail.com |

(1) כתובת: נצרת עלית, רח' חרמון 2, מיקוד 17105, ת.ד. 580.

(2) כתובת: קיבוץ חולתה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------------------------|-----------|------------|---------------|-------------------------|---------------|------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| מהנדס אזרחי ומודד מוסמך | עורך ראשי | מועתז סבאג | 111128 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | קרית שמונה | 93 | 04-6959844 | 04-6902818 | tichnon@sab ageng.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

- 2.1.1 הצרחת שטחים בין אזור מגורים לשביל.
- 2.1.2 הרחבת דרך בתוואי המאושר.
- 2.1.3 שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הצרחת שטחים בין אזור מגורים (תאי שטח 275,272) לשביל (תא 579) ע"פ סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- 2.2.2 הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף לפי סעיף 62א(א)(2) לחוק.
- 2.2.3 שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

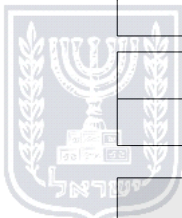
| תאי שטח | יעוד |
|------------|------------|
| 422A | דרך מאושרת |
| 322A | דרך מוצעת |
| 234A, 235A | מגורים |
| 284A | שביל |

| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
|----------------|------|--------------|
| 284A | שביל | מבנה להריסה |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

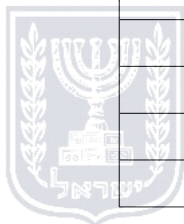
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|--------------|-------------|
| 11.19 | 198 | דרך מאושרת |
| 61.70 | 1,092 | מגורים |
| 27.12 | 480 | שביל |
| 100 | 1,770 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-----------------|-------------|
| 11.18 | 197.96 | דרך מאושרת |
| 9.09 | 160.9 | דרך מוצעת |
| 52.63 | 931.76 | מגורים |
| 27.10 | 479.86 | שביל |
| 100 | 1,770.48 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



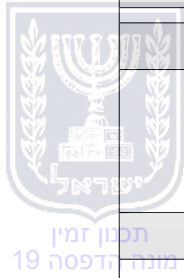
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>תאי שטח 235A,234A :</p> <p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות כהגדרתן לעיל, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>ביחידות המגורים שגודלם עולה על 55 מ"ר יותר להקים-משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית מגורים).</p> <p>השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים ע"פ הוראות תוכנית זו.</p> <p>עד 100 יח"ד קטנות. (שטח יחידות דיור קטנה-עד 55 מ"ר ברוטו, דיור זמני יותר בשטח המחנה ומבנים קיימים, זאת בהתאם להנחיות הקיבוץ המתחדש שאומצו בולנת"ע).</p> <p>מקלטים שהיו בנויים תרם כניסת תכנית זו לתוקף לא יחשבו באחוזי הבניה בכוללים של השטח.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה.</p> <p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחלוק למגרשים (שטח הכלוא בין דרכים/מדרכות/שטחים פתוחים) תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מחסן : עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל בכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.</p> <p>חניה : מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. מבנה החניה אפשר יהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל בכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן-חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>קירוי החניות שבמתחם, יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>מקומות חניה נוספים : היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.</p> <p>גדרות : תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה"-צמחיה, או גדר בנויה.</p> <p>גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא</p> |

| 4.1 | מגורים |
|-------|---|
| | <p>יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.</p> <p>לא יותרו גדות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.</p> <p>מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המ"א.</p> <p>מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.</p> <p>דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p> <p>מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:</p> <p>* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.</p> <p>* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.</p> <p>* המתקנים יהיו ללא גג.</p> <p>* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.</p> <p>אזור לפתוח הערוץ: בשטח הנמצא 50 מ' ממרכז הערוץ, המוגדר כרצועת ההשפעה של ערוץ הניקוז, תשמר רצועה פתוחה ללא בינוי. תנאי להוצאת היתרי הבניה בייעוד זה, הכנת תכנית בינוי ופתוח שתראה את השבילים, הדרכים, ותפרט את הפיתוח הגנני, כל שישמר השטח הפתוח והניקוז החופשי בערוץ וסביבתו, שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>תא שטח: 422A</p> <p>דרך מאושרת כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך. סלילת ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> |

| | |
|--|---------------------|
| <p>4.2 דרך מאושרת</p> | <p>4.2</p> |
| <p>4.3 דרך מוצעת</p> | <p>4.3</p> |
| <p>4.3.1 שימושים</p> | <p>4.3.1</p> |
| <p>תא שטח: 322A דרך מוצעת כמשמעותה בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> | |
| <p>4.3.2 הוראות</p> | <p>4.3.2</p> |
| <p>א תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך. סלילת ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> | |
| <p>4.4 שביל</p> | <p>4.4</p> |
| <p>4.4.1 שימושים</p> | <p>4.4.1</p> |
| <p>תא שטח 284A : אזור זה ישמש עבור מעבר ציבורי ואמצעי גישה ציבוריים אל מגרשי המגורים האחרים. ישמרו בו זכויות המעבר לכלל הציבור, באזור זה תותר סלילה של שבילים להלכי רגל. מעברים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים למיניהם אך למעט רכב תפעולי מסוג קלנועית וכד' ורחם חירום והצלה. רוחב המעבר יפחת מ-3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתחומיו.</p> | |
| <p>4.4.2 הוראות</p> | <p>4.4.2</p> |



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) | תאי שטח | יעוד | |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------|--------------------|---------|---------------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | |
| (6) | (6) | (6) | (6) | 1 | 2 | (5) | 1 (4) | (3) | 210 | (2) | (2) | (1) 30 | (1) 180 | 300 | 234A, 235A | 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:

* תותר הקמת חניה מקורה ו/או מחסן לשמוש ביתי בקו בנין צדדי וקדמי 0 בהסכמת השכן הגובל בכתב ואשור הועדה המקומית, כאשר נקוז הגנות יהיה לכיוון מגרש המבקש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי בניה ל-יח"ד אחת.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה ישמרו שטחי בניה ל-יח"ד אחת.
- (3) 180 מ"ר למגרש.
- (4) מספר יח"ד בכל תא שטח.
- (5) גובה מקסימלי גג שטוח-7.5 מ' גובה מקסימלי גג משופע-9 מ'.
- (6) ע"פ תשריט.



6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח תשתית**

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ודומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית, ובהתאם להנחיות מהל הכנת. ב. כל קווי התשתיות שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעית. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתך נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-קרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. בעל היתר הבניה יהיה אחראי, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. אישור אגף המים במועצה האזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.2**חשמל**

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. ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

| 6.2 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> |
| 6.3 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| | <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |
| 6.4 | תקשורת |
| | <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית. לפי הוראות תמ"א 36/ ושינוייה.</p> |
| 6.5 | איחוד וחלוקה |
| | <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי),</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>6.5 איחוד וחלוקה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>6.6 הפקות לצרכי ציבור</p> | <p>6.6</p> |
| <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופרשו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי רשות מקרקעי ישראל.</p> | |
| <p>6.7 היטל השבחה</p> | <p>6.7</p> |
| <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> | |
| <p>6.8 עתיקות</p> | <p>6.8</p> |
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |
| <p>6.9 דרכים וחניות</p> | <p>6.9</p> |
| <p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית. ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.</p> | |
| <p>6.10 פיקוד העורף</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>6.11 שרותי כבאות</p> | <p>6.11</p> |
| <p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> | |





| | |
|--|-------------|
| מבנים קיימים | 6.12 |
| <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| סידורים לאנשים עם מוגבלויות | 6.13 |
| <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| הריסות ופינויים | 6.14 |
| <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>א. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | ל"ר | ל"ר |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה.





דף 1 מתוך 1
2 טופס 5 - (תקנה 2)

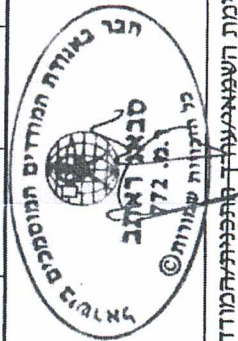


טבלת הקצאה בהסכמת בעלים



לתכנית מס': 253-0420836

| מצב נכנס | | | | | | | | | | מצב יוצא | | | | | | | | | | |
|----------|---------|------|------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-----------------------|---------|----------|----------|-----------------------|---------|----------|----------|-----------------------|---------|----------|----------|-----------------------|--|
| מס' ד' | מס' גוש | חלקה | שטח החלקה הרשום (במ"ר) | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר) | שם הרשום | שם החוכר | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח זין | שם הרשום | שם החוכר | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח זין | שם הרשום | שם החוכר | מס' זהות או מס' תאגיד | שטח זין | שם הרשום | שם החוכר | מס' זהות או מס' תאגיד | |
| 1 | | | 453 | 453 | שדה זין | | 305091431 | | | | | 453 | מגורים | | | 453 | מגורים | | | |
| 2 | | | 446 | 446 | מדינת ישראל | | | | | | | 478 | מגורים | | | 478 | מגורים | | | |
| 3 | 13046 | 10 | 235,787 | 193 | הפיתוח | קיבוץ חולתה | 570003483 | | | | | 161 | מגורים | | | 161 | מגורים | | | |
| 4 | | | 480 | 480 | | | | | | | | 480 | שכל | | | 480 | שכל | | | |
| 5 | | | 198 | 198 | | | | | | | | 198 | מאוסרת | | | 198 | מאוסרת | | | |
| הכל | | | 1,770 | 1,770 | | | | | | | | 1,770 | | | | 1,770 | | | | |



סבאג ראגב

שם שמא-חמקרקעין-עודד-התכנית-מודד
בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות

חתימת השמא-עודד-התכנית-מודד

772

12/02/18

מספר רישיון

תאריך