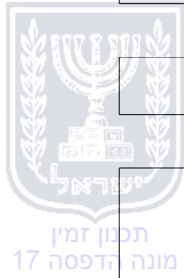


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0489245

שינוי קווי בניין למגרש בגוש 19225 חלקה 2 בכפר כסרא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית משנה קווי בניין ביחס לתוכנית מתאר מס ג/8060, בהתאם לבניה קיימת.  
גבולת המגרש בהתאם לתוכנית חלוקה מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין למגרש בגוש 19225 חלקה 2 בכפר כסרא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

255-0489245

מספר התכנית

1.131 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

62א (א) סעיף קטן 4 לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	229241
קואורדינאטה Y	763321

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסרא-סמיע - חלק מתחום הרשות: כסרא-סמיע

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		כסרא	כסרא-סמיע

שכונה צפונית מזרחית כסרא

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19225	מוסדר	חלק		2, 25

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
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
03/06/2009	4200	5960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16883. הוראות תכנית ג/ 16883 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 16883
11/04/2000	3257	4871	ו זו משנה ר קווי הבניין במגרש , ולא פוגעת בתוכנית ג/8060	שינוי	ג/ 8060

**הערה לטבלה:**

התוכנית לא משנה תוכנית החלוקה 20130048 המאושרת דרך ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלה הגליל המאושרת מיום 13/07/2014.  
מספר המגרש לפי תוכנית חלוקה 20130048 הינו 2/2/2.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			כמיל נסראלדין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		כמיל נסראלדין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		29/09/2017	כמיל נסראלדין	29/08/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 17

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כסרא-סמיע	כסרא- סמיע	כסרא (1)		04-9872420	04-9873483	kussra_sam ea@iula.org .il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר כסרא.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		נגיב נסראלדין			כסרא- סמיע	(1)		04-9873847	04-9872804	
בעלים		סאלח נסראלדין			כסרא- סמיע	(1)	1	050-5076499	04-9872804	
אחר		מדינה לא הוסדר		מדינה	נצרת עילית	(2)		04-6558291	04-6558231	

(1) כתובת: כסרא סמיע.

(2) כתובת: נצרת עילית חרמון 2.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	כמיל נסראלדין		כמיל מהנדסים בע"מ	כסרא- סמיע	(1) כסרא		04-9873847	04-9872804	kameeleng@ gmail.com
מודד	מודד	חסין נסראלדין	1392		כסרא- סמיע	(2) כסרא		04-9872164	04-9872164	n.hsen13@g mail.com

(1) כתובת: כפר כסרא מיקוד תד 45.

(2) כתובת: כפר כסרא ת.ד. 3252.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

קביעת קווי בניין מחדש ביחס למבנה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בניין במגרש ע"פ סעיף 62 א (א) 4 ע"פ תשריט מצב מוצע

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	10

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	275.69	24.38
מגורים א	855.05	75.62
סה"כ	1,130.74	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	275.69	24.38
מגורים ב'	855.05	75.62
סה"כ	1,130.74	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>כל השימושים המותרים על פי תכניות מפורטות מאושרות.</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים לפי תכנית בינוי 4.1.2 (ו).</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה 4.1.2 (ו).</p> <p>ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים</p> <p>ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ו. חנויות מזון וקיוסקים בהתאם לסעיף 4.1.2 (ו).</p> <p>ז-מספרות ומכוני יופי 4.1.2 (ו).</p> <p>ח-יחידות לאירוח כפרי</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>א-לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על כי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה.</p> <p>ב " לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.</p> <p>ג - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.</p> <p>ד - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כוחה של הועדה המקומית תהיה להתיר פעולות בניה של יחידות אירוח כפרי בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תראה מיקומם של מבנים קיימים, מבנים מוצעים, פתרונות ניקוז, ביוב, חניה, שילוט ודרכים. במגרשים אשר בהם תכניות מפורטות מאושרות מתירות לבנות יחידות דיור נוספות, תכנית הבינוי והפיתוח תראה את מיקומן של יחידות דיור אלה. תכנית הבינוי והפיתוח תוצג על רקע מפה מצבית מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>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.</p> <p>3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים ליישור ומילוי הקרקע הדרושה לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה המקומית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>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.</p> <p>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 חשבוננו.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח לא תותר כל פגיעה או שפיכה של עודפי עפר.</p> <p>6. יבוצע גינון שיהווה הסתרה צמחית בין מגרש האירוח הכפרי לשכן.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>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 על פי 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 התכנית תחולנה גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המוזכרות בתכנית זו.</p> <p>ג. תותר הקמתן של יחידות אירוח רק במגרש בו קיים בית מגורים קבע ומאוכלס.</p> <p>ד. כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שירותים סניטריים.</p> <p>ה. החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.</p> <p>ו. השטחים הלא בנויים הסמוכים ליחידות האירוח יהיו מגוננים.</p> <p>ז. במידה ויחידות האירוח תיבנה כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים, כניסתן תהיה נפרדת וללא מעבר פנימי ביניהם.</p> <p>ח. במידה ויחידות האירוח תבנה בנפרד ממבנה המגורים, ישמרו קווי הבניין על פי התכנית המפורטת המאושרת החלה בשטח והמרווח המינימלי בין מבנים במגרש יהיה על פי תכנית זו.</p> <p>ט. 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>י. כל בקשה להיתר לבניית יחידות אירוח אשר חורגת מהוראות תכנית זו מחייבת הגשה ואישור של תכנית מפורטת כחוק.</p> <p>יא. יש להצמיד, ככל הניתן, את בניית יחידות האירוח למבנים קיימים.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתר בנייה להקמת יחידות אירוח יוצאו בתנאים הבאים:</p> <p>1. קבלת אישור שירותי כבאות.</p> <p>2. קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.1	<b>מגורים ב'</b>
	<p>3. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח טטאבו.</p> <p>4. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי המיגון.</p> <p>5. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6. הצבת פתרון לחיבור השפכים למערכת הביוב, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב באישור הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>7. הגשת תוכנית בינוי למגרש שייצג את הפיתוח המוצע בו, כולל הסדרת מיקום המבנים והחניות בתחומיו.</p>
ה	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>בלוק עץ/עצים לעקירה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו העתקת העצים הקיימים באישור פקיד היערות או בהתאם להנחית סעיף 6.7</p>
ו	<p><b>מסחר</b></p> <p>תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה). בתנאי שיסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983 ובתנאי שא יהוו מטרד לסביבה לאחר הפרסום הנדרש לפי סעיף 146-148 בחוק.</p>
ז	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>באזור המגורים יותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש במידה וגודל המגרש הוא מינימלי במידה וגודל המגרש הוא מעל 800 מטר אין חובה לחלקו למגרשים מינימליים, אלא, לשמור מרחקים בין המבנים 6 מטר מכל הצדדים (קו בנין הנקבע בטבלת זכויות הבניה יהיה כפול. זכויות והגבולות הבניה יחושבו משטח כל החלקח/מגרש כולל מבנים קיימים. על אף האמור דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר לשימוש מחסן, ולחניה פרטית.</p>
ח	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מסחר גם באיזור מגורים (אם לא נאמר אחרת בהוראות אלה). בתנאי שיסומנו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה לאחר הפרסום הנדרש לפי סעיף 146:148 בחוק.</p> <p>הוראות סעיף זה יחולו על מתן היתר בניה באיזור מגורים לשימושים המפורטים בסעיף 4.1.1.ב, 4.1.1.ג, 4.1.1.ד.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר הולכי רגל.</p> <p>2. מעבר כלי רכב.</p>

דרך מאושרת	4.2
הוראות	4.2.2
<p><b>דרכים</b></p> <p>אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 1	(4) 3	15	8	(3) 7	(2)	(1)	(1)	24%	120%	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'	

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

(2) 36.

(3) למגרשים בין 500 מ"ר ל 750 מ"ר יהיה מותר להקים 2 יחידות אירוח כפרי.

למגרשים בין 750 מ"ר ל 1000 מ"ר יהיה מותר להקים 3 יחידות אירוח כפרי.

(4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.

(5) קווי הבניין הבניין יהיו בהתאם לקבוע בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות****6.1****בינוי ו/או פיתוח**

הרחקת אשפה:

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה.

**6.2****עתיקות**

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלח 1978. במידה ויידרש עי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלח" 1978 וחוק רשות העתיקות התשמט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד

**6.3****חניה**

1. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

2. תנאי למתן היתר בניה יהיה רק לאחר תכנון בתחום המגרש מקומות חנייה בכמות הנדרשת לפי תקן חנייה 2016

החניות ליחידות האירוח לא יקורו ע"י מבנים נפרדים.

חניות לאירוח כפרי יוקצו בנוסף לחניות הנדרשות ע"פ התוכניות המאושרות והחלות על השטח. לכל מגרש תהיה כניסה אחת בלבד מהכביש לחניות לאירוח כפרי.

**6.4****איכות הסביבה**

הוראות אלו מתייחסות לנושא הקמת יחידות ארוח כפרי על פי תוכנית מפורטת מס 16683/ג

א. הועדה המקומית תהיה ראשית לדרוש, בכל עת, ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות והשקט ומניעת מטרדים לבעלי המגרשים הסמוכים למגרש מבקש ההיתר, וכל זאת על חשבון המבקש.

ב. הועדה המקומית ו/או רשות הרישוי המקומית תהיינה רשאיות לצמצם עפ"י שיקול דעתן המקצועי את מספר היחידות המירבי למגרש ו/או להגדיל קווי בניין, אם הנתונים הפיסיים של המגרש יוצרים מטריד למגרשים שכנים ו/או ליחידות האירוח.

ג. על הועדה המקומית להתייחס, בשיקולה למתן היתר, למטרדים סביבתיים ונופיים צפויים ובמידה והוכחו מפגעים אלה להתיר את הבקשה.

ד. לא תותר פעילות היוצרת רעש חזק או בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים. מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת מגורים באזור כפרי בתקנים המחמירים. מבני יחידות האירוח וכן מערכות התומכות בפעילות זו, ימוקמו באופן שיצומצמו מפגעי רעש פוטנציאליים לסביבה ובמידת הצורך יעשה בידוד הן ע"י אמצעים פיזיים או ע"י מיגון אקוסטי.

איכות הסביבה	6.4
<p>ה. על בעלי המקום לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, התשי"ן וחוק שמירת הנקיון. במידה ויתברר כי ישנם מטרדים אקוסטיים הנובעים מיישום התכנית, תוטל האחריות לביצוע המיגון האקוסטי על בעלי המקום.</p> <p>ו. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש של המבקש.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו בדבר המרחקים המזעריים בין יחידות האירוח לבין שימושים אחרים במגרש, במקרים בהם יחידות אירוח מוצעות בסמיכות לשימושיים להם השלכות סביבתיות כגון תעסוקה וגידול בעלי חיים. במידה ובקרבת מקום ישנם מבני משק חקלאיים, יידרש גם אישור משרד החקלאות כתנאי למתן היתר בניה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>1-תנאי למתן היתר בניה, הסדרת נושא איחוד והחלוקה או חלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>2-תותר חלוקת משנה של החלקות (מגרשים) בהתאם לגודל מגרש מנימלי.</p>	
חשמל	6.6
<p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך מתיל חשוף _____ מרחק מתיל חיצוני 2.0 מ. _____ מרחק מציר הקו 2.25 מ.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך מתיל מבודד _____ מרחק מתיל חיצוני 1.5 מ. _____ מרחק מציר הקו 1.75 מ.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי. _____ מרחק מתיל חיצוני 5.0 מ. _____ מרחק מציר הקו 6.5 מ. בשטח פתוח _____ מרחק מציר הקו 8.5 מ.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p>	



חשמל	6.6
<p>בשטח בנוי _____ מרחק מתיל חיצוני 9.5 מ. _____ מרחק מציר הקו 13 מ.</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') _____ מרחק מציר הקו 20 מ.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו _____ מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת</p> <p>כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 העניין.</p>	



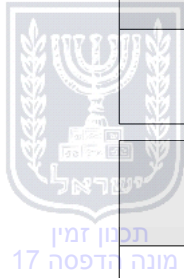
ניקוז	6.7
<p>הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה . הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדסה הועדה המקומית באישור רשות הניקוז.</p>	

שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לעקירה	6.8
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"</p> <p>יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



<b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.9</b>
תנאי למתן היתר בנייה ליחידות אירוח יהיה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.	
<b>6.10 פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
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 היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. פסולת בניין ועודפי עפר יופנו לאתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.	
<b>6.11 פיקוד העורף</b>	<b>6.11</b>
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.12 פיתוח תשתית</b>	<b>6.12</b>
<p>. אספקת מים בתאום עם הרשות המקומית.</p> <p>ב. שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונתו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>ג. אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתיאום עם משרד עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>11. הרחקת אשפה</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בתוכנית ההגשה.</p>	
<b>6.13 שרותי כבאות</b>	<b>6.13</b>
תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.14</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה לעניין יחידת אירוח במגרש כדלקמן:</p> <p>א. קבלת אישור שירותי הכבאות.</p> <p>ב. קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>ג. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו.</p> <p>ד. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי מיגון.</p> <p>ה. סימון מיקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ו. הצגת פתרון לחיבור השפכים ממערכת הביוב, התאמתה של המערכת לכושר הנשיאה של הישוב באישור הרשויות המוסמכות. החיבור לביוב יאושר ע"י מחלקת ההנדסה של הרשות המקומית.</p> <p>ז. הגשת תכנית בינוי למגרש שיציג את הפיתוח המוצע בו, כולל הסדרת מיקום המבנים והחניות בתחומיו.</p>	
<b>6.15 היטל השבחה</b>	<b>6.15</b>
<p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.15</b>
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.16</b>
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.	
<b>הריסות ופינויים</b> <b>סימון בתשריט : להריסה</b>	<b>6.17</b>
א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. ב.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.

