

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-0410688

צוריאל- נחלות מס' 20 ו-21 - ג/24233



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מעלה הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2018

להפקיד את התכנית

05/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

במושב צוריאל קיימת נחלה מספר 21 לא מאוכלסת.

התכנית מציעה:

1. חלוקת האזור המגורים של הנחלה 21 לשני מגרשים, כל אחד עם יחידת דיור אחת ושתי יחידות אירח. השינוי מאפשר לממש את הפוטנציאל בכמות יחידות דיור ויחידות האירוח המאושרות בהתאם לתכנית ג/10298 ו-ג/9953.
2. צירוף שטח למבני משק של הנחלה מס' 21 לשטח מבני משק של הנחלה מס' 20 (בעקבות ביטול נחלה מס' 21).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
צוריאל- נחלות מס' 20 ו-21 -ג/24233	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סיווג התכנית	1.4

מספר התכנית	255-0410688
-------------	-------------

שטח התכנית	9.288 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

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 מעלה הגליל

קואורדינאטה X 229450

קואורדינאטה Y 768175

**1.5.2 תיאור מקום** בצפון למושב צוראל, על דרך מס' 2**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: צוראל

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צוראל			

שכונה מושב צוראל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19901	מוסדר	חלק		3, 19, 27

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
10298/ג	21 - 20

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 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
16/08/2001	3826	5012	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10298 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10298
10/08/2014	7333	6854		ללא שינוי	ג/ 20063
09/07/2006	4125	5550	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9953 ממשיכות לחול.	כפיפות	ג/ 9953
25/01/2006	1395	5485	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 14833. הוראות תכנית ג/ 14833 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 14833

## הערה לטבלה:

תכנית זו מאפשרת ניצול הזכויות להקמת יחידות דיור ויחידות אירוח בהתאם לבתכנית ג/10298 ו-ג/9953, אך מס' יחידות אירוח אינם במצטבר. תכנית ג/9953 חלה רק בעניין השימושים של היחידות האירוח.

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15/07/2018	רוזה דיאמנט	26/09/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים-מצב מאושר ובינוי	16/10/2017	רוזה דיאמנט	16/10/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים-מצב מוצע	16/10/2017	רוזה דיאמנט	16/10/2017	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיעוד עצים בוגרים	16/10/2017	רוזה דיאמנט	16/10/2017	1	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	15/07/2018	רוזה דיאמנט	16/03/2016	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

**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
	אחר			מושב צוריאל	צוריאל	(1)		04-9979815	04-9979815	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ד.ג. מעלה יוסף 25150.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	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@mami .go.il

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית. מיקוד 17105..

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648	יהלום בגליל	נשר	התמר	14	04-8210569		diamant.galil @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסף עלי	787		פקיעין (בוקיעה)	(1)		04-9972017	04-9972017	yosefali@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 166 פקיעין.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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

1. חלוקת אזור מגורים של הנחלה מס' 21 לשני מגרשי מגורים.
2. צירוף שטח מבני משק של נחלה 21 לנחלה מס' 20.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים בישוב כפרי בנחלה 20.
2. שינוי בקווי בנין.
3. שינוי בתכנית קרקע.
4. שינוי בגובה המבנים.
5. שינוי גודל מגרש מינימלי.
6. שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401, 400
מבני משק	20B
מגורים	1002, 1001
מגורים בישוב כפרי	20A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1001
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	20A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים	1002
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	20A
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	20B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	20A
מבנה להריסה	מבני משק	20B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים	1001
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	401, 400
מגרש המחולק לתאי שטח	מבני משק	20B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	1002, 1001
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	20A

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,666.57	28.71
דרך מאושרת	1,040.91	11.21
שטח למבני משק	5,581.01	60.09
<b>סה"כ</b>	<b>9,288.49</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,040.91	11.21
מבני משק	5,581.01	60.09
מגורים	1,521.99	16.39
מגורים בישוב כפרי	1,144.58	12.32
<b>סה"כ</b>	<b>9,288.49</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יחידת מגורים . מחסן. חניות רכב מקורות. יחידות אירוח כפרי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p><b>א</b></p> <p>מיועד להקמת יחידת מגורים אחת, מחסן וחניות רכב מקורות בכל מגרש. מחסן וחניות רכב מקורות יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם. מחסן וחניות מקורות יכללו במסגרת חישוב שטחי השירות. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חניות רכב מקורות, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר. שטחן של יחידות האירוח ייחשב בנוסף מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של המגרש בו הן יוקמו.</p>
<b>ב</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים . בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחנייה, כניסות למערכות תשתית.</p>
<b>ג</b>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א . תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. ב. תנאי למתן היתר בניה - הריסת מבנים המסומנים להריסה, בהתאם הוראות התכנית ג/20063: 1. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. 2. היתרי בנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתו מועברת ללול החדש. 3. הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1955, לצורף חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לט יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק. 4. הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</p>



4.1	מגורים
	<p>5. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנס, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</p> <p>6. לא יותר שימוש במבנה הטלה המיועד להריסה ושמכסתו הועברה ללול חדש לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</p> <p>7. מובהר שי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף זה על סעיפי המשנה שלו חלים רק על לול הטלה אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש על-פי התכנית או שמכסתו הועברה ללול חדש.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>יחידות דיור. חניות רכב מקורות. מחסנים ביתיים. יחידות לאירוח כפרי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מחסן וחניות רכב מקורות יכולים להבנות כחלק ממבנה המגורים, או במבנה נפרד, או שניהם. מחסן וחניות מקורות יכללו במסגרת חישוב שטחי השירות. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חניות רכב, בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון מגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>יחידות לאירוח כפרי : שטחן של יחידות האירוח ייחשב בנוסף מהשטח המותר לבניה ביעוד מגורים לשימושים עיקריים, הכניסות אליהן תהינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים ופתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות. יחידות האירוח תתחברנה למערכות המים והביוב של המגרש בו הן יוקמו.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרונות החניה ינתנו בתוך גבולות המגרש.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח הוא אישור משרד התיירות בדבר תכנון המבנים בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p>
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מבני משק, מבני עזר, מתקנים נלווים כגון משטחי עבודה, שבילי גישה, מיכלי מים ותערובת, תעלות ניקוז ומעברי מים, ולשטחים לגידולים חקלאיים ולגידול בעלי חיים.</p>

	<b>4.3</b>
	<b>מבני משק</b>
	<b>4.3.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי המשק חקלאי במגזר הכפרי:</p> <p>מבנה משק מרחק מינימלי מיחידות אירוח כפרי במי</p> <p>לולי מטילות 20</p> <p>כל יתר סוגי הלול 40</p> <p>בתי אימון לעופות 20</p> <p>מבנה או סככת רפת 20</p> <p>מבנים לצאן 30</p> <p>אורוות 20</p> <p>מרכז מזון ציבורי 150</p> <p>מבנים לתחמיץ במשק משפחתי 40</p> <p>מכון רדייה 20</p> <p>בתי צמיחה לפרחים וירקות 20</p> <p>בתי צמיחה מחוממים באוויר 50</p> <p>בתי רשת צל 20</p> <p>בתי גידול לפטריות 20</p> <p>כלביות ענף מסחרי 100</p>	א
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יוצאו באישור משרד הבריאות, משרד החקלאות והמסרד לאיכות הסביבה</p>	ב
	<b>4.4</b>
	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.4.1</b>
	<b>שימושים</b>
<p>מיועד למדרכות, שדרות, כבישים, חניות ציבוריות ומפוצי חניה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל, לעגלות, אופניים ונטיעות ציבוריות.</p>	
	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>זרכים</b></p> <p>אסורה כל בניה, פרט לסככות צל בתחנות אוטובוס והסעות תלמידים.</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
5	3	4	4	2	11	2	35	35	35	10	25	1144.57	20A	מגורים	מגורים	
5	3	4	4	1	8	4 (1)			160 מ"ר	מ"ר	160 מ"ר	1144.57	20A	בישוב כפרי	בישוב כפרי	
(3) 70	(2)	6	6	1	7		40	40	40		40	5581.01	20B	מבני משק	מבני משק	
5	3	4	4	2	11	1	35	35	35	10	25	761.03	1001	מגורים	מגורים	
5	3	4	4	1	8	2 (4)			80 מ"ר	0 מ"ר	80 מ"ר	761.03	1001	אירוח כפרי	מגורים	
5	3	4	4	2	11	1	35	35	35	10	25	760.95	1002	מגורים	מגורים	
5	3	4	4	1	8	2 (4)			80 מ"ר	0 מ"ר	80 מ"ר	760.95	1002	אירוח כפרי	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:

- א. השטח המותר לבניה לשימוש יחידות אירוח כפרי הינו בנוסף לשטח העיקרי המותר לבניה לשימוש מגורים באותו תא שטח. כמו כן השטחים הם בנוסף בקשר לתכנית קרקע. שטח המרבי של כל יחידה יהיה 40 מ"ר ברוטו.
- ב. בייעודי קרקע מגורים ומגורים בישוב כפרי: בסמכות וועדה מקומית להעביר אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ שטח הבניה יישמר.
- ג. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השתיים.
- ד. מרחק מזערי בין מבנים יהיה 6 מ'.
- ה. קווי בנין כפורטים בטבלה 5 או כמסומנים בתשריט. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי=0 מ'. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, תתאפשר הקמתם של מחסן ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ'.

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

- (1) 4 יחידות אירוח.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) קו בנין מדרך 891 בהתאם לרוזטה 70 מטר מציר הדרך, כמסומן בתשריט.
- (4) 2 יחידות אירוח.

**6. הוראות נוספות****6.1****סביבה ונוף**

הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו על ידי הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

**6.2****עתיקות**

1. כל שטח התוכנית נמצא בתחום עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות תשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעילויות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירה הצלה), יבצע היוזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקים שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היוזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבנייה, ובלבד שלא יתווספו (עקב שינויים אלה) זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה. חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.3****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

לא תבוצע כל עבודות פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

**6.5****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בנייה 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

6.5

חשמל

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
  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 התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי 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 בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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 תשתיות יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.6

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס

<b>6.6</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. אשפה: תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה שטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.7</b>	<b>תקשורת</b>
קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.	
<b>6.8</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<b>6.9</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<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 שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ו. העתקת עצים בהתאם לנספח עצים בוגרים יבוצעו ע"פ הנחיות פקיד היערות ובליויי אגרונום.</p>	
<b>6.10</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>תנאי להיתר: עמידה בתקנים והוראות לסידורי נכים ומתקני תקשור בהתאם להנחיות חוק תכנון ובנייה.</p>	
<b>6.11</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית 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 הבנייה 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 הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בוודעה, על חשבוננו.</p>	
<b>6.12</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	



<b>6.13 שרותי כבאות</b>	
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

<b>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	תאנים להיתר בניה עבור יחידות אירוח: 1. קבלת אישור שירותי הכבאות. 2. קבלת חוות דעת משרד הבריאות. 3. אישור פיקוד העורף לגבי אמצעי מיגון. 4. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחראיות מבקש ההיתר לדאוג לרכו את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.

<b>6.15 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש.</li> <li>היתרי בנייה שיוצאו להקמת לולי הטלה חדשים יכללו תנאי המחייב את הריסת לולי הטלה שמכסתו מועברת ללול החדש.</li> <li>הועדה המקומית לא תיתן אישור לפי חוק התכנון ובנייה, התשכ"ה-1955, לצורף חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968, אם לא יתמלא התנאי הקבוע בסעיף 2 לעיל ולא פונו בפועל תוצרי הפירוק.</li> <li>הריסתם בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנם, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת בקשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה.</li> <li>לא יותר שימוש במבנה הטלה המיועד להריסה ושמכסתו הועברה ללול חדש לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות.</li> <li>מובהר שסימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף זה על סעיפי המשנה שלו חלים רק על לול הטלה אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש על-פי התכנית או שמכסתו הועברה ללול חדש.</li> </ol>

<b>6.16 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

זמן משוער לביצוע התכנית תוך 15 שנים מיום אישורה.

