

הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0318915

מושב חוסן - שינוי בקווי בניין ובחלוקת שטחי בניה מותרים בנחלה 14

מחוז

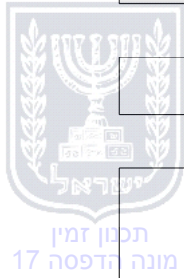
צפון

מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל

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

מטרותיה של תכנית זו הינן שינוי בקו בניין צידי ושינוי בחלוקת השטחים המותרים לבניה ליחידות אירוח מבלי לשנות את ס"כ היקפם, בתא שטח 14C שבנחלה מס' 14 במושב חוסן



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב חוסן - שינוי בקווי בניין ובחלוקת שטחי בניה מותרים בנחלה 14

מספר התכנית 255-0318915

1.2 שטח התכנית 4.256 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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 228250

קואורדינאטה Y 766725

1.5.2 תיאור מקום בשכונה הדרום-מזרחית במושב חוסן**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מעלה יוסף - חלק מתחום הרשות: חוסן

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19896	מוסדר	חלק		4, 6

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
17925 ג/	14A, 14B, 14C

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון 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
22/12/2011	1584	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17925 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17925



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	30/04/2018	רודי ברגר	20: 13 30/04/2018	תשריט מצב מאושר	לא



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
	פרטי			מושב חוסן	חוסן	(1)		04-9977860	04-9977915	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ מעלה יוסף.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב חוסן	חוסן	(1)		04-9977860	04-9977915	

(1) כתובת: ד"נ מעלה יוסף.

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)		073-2548211	04-6558266	

(1) כתובת: ת"ד 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מודד מוסמך	מודד	עלי יוסף	787		פקיעין (בוקיעה)	(2)		04-9972017	04-9972017	yosefali@net vision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	הנדסאי	עג'מייה נאזם	32780		מעלות- תרשיחא	(3)		04-9572479	04-9573443	nohad41@gm ail.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 166.

(3) כתובת: ת"ד 5740.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
יחידת אירוח כפרי	עפ"י ההגדרה של מתקן אירוח כפרי ("צימרים") בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות ועדכונים מעת לעת.

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**

שינוי בקו בניין צידי ושינוי הוראות בניה לעניין גודל מכסימלי של יחידות אירוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי בקו בניין צידי ימני בתא שטח 14C מ- 5 מ' ל- 3 מ'.

ב. שינוי בהוראות לגודל מכסימלי ליחידות אירוח מבלי לשנות את סה"כ שטחי הבניה ליחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	14A
קרקע חקלאית	14B, 14C
דרך מאושרת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	14A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	14B, 14C
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	14C
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	14C
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	14A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	14B, 14C
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	201, 200
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	14A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	14B, 14C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	897	21.08
מגורים בישוב כפרי	1,421	33.39
קרקע חקלאית	1,938	45.54
סה"כ	4,256	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	897.13	21.08
מגורים בישוב כפרי	1,420.47	33.38
קרקע חקלאית	1,938.06	45.54
סה"כ	4,255.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. 3 יחידות דיור בשני מבנים. ב. חניות מקורות. ג. מחסנים ביתיים. ד. בריכת שחייה בהתאם להנחיות והגדרות משרד הבריאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש. בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש. עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבני המגורים. שלושת יחידות הדיור המותרות תבנה בשני מבנים. הבריכה תיבנה בהתאם לתקנות המפורטות בקובץ התקנות 6701 או תקנות שיבואו במקומן.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח 14B : א. מבני משק ללא בעלי חיים : סככה חקלאית, בית אריזה. ב. חניות. בתא שטח 14C :</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.2	קרקע חקלאית
	<p>א. 6 יחידות אירוח כפרי.</p> <p>ב. מבנה לפל"ח: משרד קבלה/טרקלין/משרד לבעל מקצוע חפשי.</p> <p>ג. חניות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתא שטח 14B:</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>לא יותר ריסוס בשטח זה הסמוך ליחידות האירוח.</p> <p>בתא שטח 14C:</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל ושטחי הסבה בצמוד ליחידות האירוח.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בתא שטח 14B:</p> <p>בקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>גגות וקירות של מבני המשק יצבעו בצבע התואם לסביבה ובגימור מט, ע"מ למנוע סינוור.</p> <p>בתא שטח 14C:</p> <p>יחידות האירוח תבנה מבניה קשה או מבניה קלה באיכות גבוהה, המבטיחה התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>היתרי בנייה ליחידות לאירוח כפרי יוצאו בתנאי מילוי הדרישות הבאות: שטחה המרבי של כל יחידה יהיה 55 מ"ר ברוטו, פתרונות החניה יינתנו בתוך גבולות המגרש, יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה, כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות ותתחבר למערכות המים והביוב של הנחלה.</p> <p>סה"כ השטח המותר לבניית יחידות לאירוח כפרי בתחום התכנית: 200 מ"ר.</p> <p>תנאי למתן היתרי בנייה ליחידות אירוח יהיה עמידה במרחקי ההצבה המינימליים ממבני משק, המופיעים בסעיף 6.10 בהוראות תכנית זו (או מרחקים אחרים שיאושרו על ידי משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה), וכן אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות.</p>

קרקע חקלאית	4.2
סה"כ השטח המותר לבניית מבנה לשימושי פל"ח אחרים בתחום התכנית: 100 מ"ר.	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח הינו קבלת חוות דעת של משרד התיירות לעניין עמידת גודל היחידות בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.</p>	ג
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
א. כבישים, מדרכות, חניות, קווי תשתית הנדסית, ריהוט רחוב ונטיעות ציבוריות.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5	2.11	3	35	37.65	535	(1)	(1)	100	435	1421	14A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)		1	7.5			40	40	40%				40%	889	14B	מבני משק	קרקע חקלאית
(3)	(3)		1	5.5		(6)	28.6	28.6	300				(5) 300	1049	14C	אירוח כפרי	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(4)	(3)	14A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	14B	מבני משק	קרקע חקלאית
(3)	(3)	14C	אירוח כפרי	קרקע חקלאית

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:

הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין בשתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.

(2) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צדדי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.

(3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

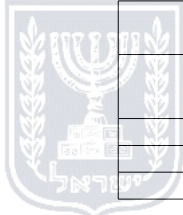
(4) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריעו להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

(5) מתוכם 200 מ"ר ליחידות אירוח כפרי ו- 100 מ"ר לפל"ח. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את היחס בשטחי הבניה בין יחידות האירוח לבין שימושי הפל"ח האחרים, וזאת בתנאי שסה"כ שטחי

הבניה לשימושים הללו לא יעלה על 300 מ"ר ובתנאי קבלת חוות דעת חיובית של משרד התיירות, משרד הבריאות ומשרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של התשתיות הקיימות.

(6) 6 יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

6.2

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 יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3

חשמל

א. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

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

מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	-	3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	-	2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	-	5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי 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	-	בתיאום עם חב' חשמל
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 תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין

חשמל	6.3
<p>לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת 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.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>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. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. סידורי תברואה. 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.</p>	
תקשורת	6.5
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים למבנים.</p>	
ניהול מי נגר	6.6
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
<p>היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן הישראלי 413</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
<p>על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ- "עץ לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. 2. היתר בנייה בתא שטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית של תכנית לפיתוח השטח, כפיכפון זמין מונה הדפסה 17. 3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ'. 4. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור, אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתר בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p>	

6.8

שמירה על עצים בוגרים

- ג. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

6.9

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- הנחיות למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי במגזר הכפרי לפי סוג מבנה המשק:
- לולים למטילות: 20 מ'.
 - כל יתר סוגי הלול: 40 מ'.
 - בתי אימון לעופות: 20 מ'.
 - מבנה או סככת רפת: 20 מ'.
 - מבנים לצאן: 30 מ'.
 - אורוות: 20 מ'.
 - מרכז מזון ציבורי: 150 מ'.
 - מבנים לתחמיץ במשק משפחתי: 40 מ'.
 - מכון רדייה: 20 מ'.
 - בתי צמיחה לפרחים וירקות: 20 מ'.
 - בתי צמיחה מחוממים באוויר: 50 מ'.
 - בתי רשת צל: 20 מ'.
 - בתי גידול לפטריות: 20 מ'.
 - כלביות-ענף מסחרי: 100 מ'.

6.11

שרותי כבאות

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

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תשריט חלוקה בהתאם לחוק.
2. היתרי בניה יוצאו בתנאים הבאים:
 - א. קבלת אישור שירותי הכבאות.
 - ב. קבלת אישור משרד הבריאות.
 - ג. אישור משרד החקלאות.
 - ד. אישור כל בעלי הקרקע הרשומים בנסח הטאבו.
 - ה. אישור פיקוד העורף בדבר אמצעי מיגון.
 - ו. סימון מקום להצבת פחי אשפה. באחריות מבקש ההיתר לדאוג לרכז את האשפה במקום ממנו נעשה הפינוי ע"י הרשות המקומית.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.14	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.15	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
6.16	הריסות ופינויים
	הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, תוך 8 חודשים מיום קבלת תוקפה. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בכל יעוד קרקע יהיה הריסה בפועל של כל האלמנטים המסומנים להריסה.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

