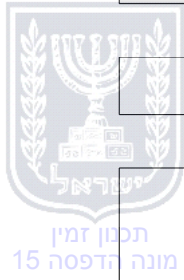


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0557504

תוספת יח"ד והחלפת שטחים בנחלה 29 בבית לחם הגלילית



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
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

תכנית זו נועדה להוסיף יחידת דיור לנחלה בבית לחם הגלילית בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב, ולהחליף שטחים בין מגרש המגורים בנחלה לבין הקרקע החקלאית המשוייכת לה למטרת תכנון נוח של יחידת הדיור הנוספת.

לנחלה זו צורף מגרש בשכונת בנים מחוץ לשטח התכנית - גוש 11377 חלקה 137, המסומן כמגרש מס. 235 על פי תכנית מק/יז/5/2293 ששטחו 530 מ"ר. למגרש זה הוקצתה אחת מ-2 יחידות הדיור של הנחלה, ולפיכך נותרו בשטח התכנית זכויות ליחידת דיור אחת בלבד + יחידה קטנה צמודת דופן עד 55 מ"ר. על פי התוספת המוצעת יגדל מספר היחידות המותרות בשטח התכנית ל-2 + יחידה קטנה צמודת דופן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת יח"ד והחלפת שטחים בנחלה 29 בבית לחם הגלילית

מספר התכנית 254-0557504

1.2 שטח התכנית 2.236 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינאטה X	218528
קואורדינאטה Y	738050

1.5.2 תיאור מקום חלקה 18 גוש 11376, נחלה מס. 29 במזרח מושב בית לחם הגלילית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות: בית לחם הגלילית

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ל.ר.

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11376	מוסדר	חלק	18	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 /1 /35 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1 /ב
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
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
02/03/2017	4183	7461	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21669 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21669
02/12/1993	1076	4172	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 2293 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 2293



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירה אודסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירה אודסר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר, שובל, תרשים מיקום, תרשים סביבה, טבלת שטחים/יעודים.	14: 41 18/03/2019	שירה אודסר	18/03/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	בינוי קיים ופוטנציאלי בהתאם למוצע, שימושי מבנים ושטחיהם, דרכי גישה, חניות שבילים ורחבות, חיבור ביוב למערכת ציבורית.	14: 42 18/03/2019	שירה אודסר	18/03/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	חישוב מספר יחידות דיור במושב לפי מצב מאושר, מול השינוי המוצע לנחלה זו, ומול השינוי במספר לאחר הצטרפות המושב כולו להחלטה על תוספת יחידת דיור בנחלות, כל זאת לפי תיקון 1ב לתמ"א 35.	14: 43 18/03/2019	שירה אודסר	18/03/2019	1	1: 5000	רקע	אדריכלות

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
ל.ר.	פרטי	עופר דרסלר			קרית טבעון	לילך	19			oferd@envihaifa.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר דרסלר	ל.ר.		קרית טבעון	לילך	19			oferd@envihaifa.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	נצרת עילית	(1)		04-6558211		
אחר	עופר דרסלר	ל.ר.			קרית טבעון	לילך	19			oferd@envihaifa.org.il

(1) כתובת: מלון פלז'ה, רחוב חרמון פינת כרמל נצרת עילית..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שירה אודסר		אודסר אדריכלות	יקנעם (מושבה)	דרך העמק		077-7644353		shiraodes@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הוספת יחידת דיור לנחלה על פי הוראות תיקון 1/ב לתמ"א 35, החלפת שטחים בין מגרש המגורים בנחלה לבין הקרקע החקלאית המשוייכת לה לשם תכנון נוח של יחידת הדיור הנוספת, ושינוי קוי בנין להסדרת מעמדם של מבנים חקלאיים קיימים בלבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פריסה מחדש של ייעודי קרקע לפי סעיף 62 א (א) 1.
- שינוי קוי בנין (למבנים חקלאיים קיימים בלבד) על פי סעיף 62 א (א) 4.
- הגדלת מספר יחידות הדיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות על פי סעיף 62 א (א) 8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורי בישוב כפרי	2,236	16.81
קרקע חקלאית	11,066	83.19
סה"כ	13,302	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,236.01	16.81
קרקע חקלאית	11,066.42	83.19
סה"כ	13,302.43	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים בישוב כפרי מגורים ב- 2 בתים, באחד מהם- יחידת דיור אחת, ובשני יחידת דיור אחת + יחידת הורים קטנה וצמודת דופן בשטח עד 55 מ"ר. וכן שימושים נוספים על פי שלוש הקבוצות שלהלן:</p> <p>קבוצה 1. שימושים חקלאיים: גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה ולרבות גידול בע"ח למיניהם.</p> <p>מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית, מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית, מיון אריזה אחסנה וקירור, סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>קבוצה 2. שימושים מבוססי חקלאות, בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים:</p> <p>א. מבנים ומתקנים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כגון יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית: פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית אשר נלווה להם היצע שירותי תיירות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים, הכולל מרכז מבקרים לקליטתם.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית.</p> <p>קבוצה 3. שימושים תומכים לפעילות חקלאית:</p> <p>א. תיירות כפרית: לינה כפרית (בהתאם לתקנים הפסיים לתכנון של משרד התיירות) ושירותים נלווים כגון הסעדה, ספא, בריכת שחיה, מועדון, חדר כושר וכד'.</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך, טיפול ורווחה השייכים לבעל הנחלה המתגורר בתחומה.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, עיצוב מוצר מקומי ומיתוגו, קייטרינג, אפיה (קונדיטוריה, ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p> <p>הנחיות מיוחדות: ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש תומך חקלאות המשמש לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת עמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת ובתנאי ששטח המבנה המשמש לפעילות לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים + שטחי שירות. שימושים מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסיבה וכפוף לשיקולי הועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה: הגשת תכנית בינוי ופיתוח המציגה את מימוש כל הזכויות במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות וחנויות בתחום החלקה. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית, בינוי ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. סך כל אחוזי הבניה בשטח המגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד על מנת שלא לשנות את האופי</p>

<p align="center">מגורים בישוב כפרי</p>	<p align="center">4.1</p>
<p>הכפרי של הישוב. בכל מקרה: לא יותרו שימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות החורגים מפעילות המותרת באזור מגורים. לא תותר פעילות או אחסנה הכוללת אחד המרכיבים הבאים: חמרים מסוכנים, חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרד ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים מזהמי קרקע, אויר או מים, וכן חומרים שבתהליך יצורם, שינועם ו/או שינועם קיים שימוש באחד או יותר מהחומרים המוזכרים לעיל. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות ללא קבלת חו"ד משרדי מונה הדפסה 15 תכנון זמין הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר נשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאחסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. לא יינתן היתר בניה לשימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות אם לפי חו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה יהוו השימושים מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, אקוסטי, ו/או נשימתי עבור השימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). היתר בניה לשימושים מבוססי חקלאות ותומכי חקלאות יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בה דרך קבע. כל הבניה תהיה תואמת לסביבה הכפרית ותבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס/ת הועדה המקומית.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.1.2</p>
<p align="center">קרקע חקלאית</p>	<p align="center">4.2</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.2.1</p>
<p align="right">לפי ג/21904 ולפי ג/2293</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.2.2</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	3	3	1	2	9.5	(1) 2	45			100	35%	2236		1	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3		1	9.5						200	2236	1	קבוצה 1 - שימושים חקלאיים	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3		2	9.5						140	2236	1	קבוצה 2 - שימושים מבוססי חקלאות	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	4	3	3		2	9.5	(2) 4					160	2236	1	קבוצה 3 - שימושים תומכי חקלאות	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4) 0	1	1	1									(3)	11066		2	קרקע חקלאית	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:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

ב. לסככת חניה יותר קו בנין קדמי 0. לסככת חניה ולמחסן יותר קו בנין צידי 1 או קו בנין 0 בהסכמת השכן.

ג. גובה המבנים בטבלה 9.5 מ' מתייחס לגג משופע. לגג שטוח: 8.5 מ'.

ד. קוי הבנין בטבלה מתייחסים למבנים חדשים ולתוספות בניה. למבנים קיימים: קוי בנין לפי התשריט.

ה. תא שטח 1, פעילות לא חקלאית ומבני משק: בהתאם לסעיף 4.1, קבוצות שימושים 1,2,3; ועם זאת הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא תעלינה על 300 מ"ר.

ו. תא שטח 2, קרקע חקלאית: לפי תכנית ג/21904 וג/2293.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + 1 יחידת הורים צמודת דופן עד 55 מ"ר.

- (2) *יחידות אירוח*
- עד 40 מ"ר לכל יחידה..
- (3) לפי ג/21904.
- (4) 10 מ' ממבנה מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הריסה/פינוי של מבנים שנבנו ללא היתר לרבות סככות, מרפסות, צינורות, גגונים, גדרות וכד' באותה נחלה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנחלה יהיה הסדרת היתרי בניה ושימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים בנחלה.</p> <p>ג. לבקשה להיתר לקבוצות שימושים 1-3 יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים.</p> <p>ד. לבקשה להיתר לקבוצות שימושים 1-3 יצורף טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות וכד'.</p> <p>ה. לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p>
6.2	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	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.
6.4	פסולת בניין סימון בתשריט : מבנה להריסה 2
	היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי הריסות מבנים ופסולת בניה לאתר מוסד ומאוסר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה לשטחה.
6.5	קולטי שמש על הגג
	תנאי למתן היתר בניה יהיה שילוב הצבת קולטי שמש בתכנון המבנה והגג, באופן המצניע את הקולט והדוד ככל שניתן : א. בגגות שטוחים יוצבו הקולטים כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. גגות משופעים יוצבו הקולטים כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
6.6	חשמל
	א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משורך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה : בקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף : 3.0 מ' בקו מתח נמוך תיל מבודד(תא"מ על עמוד) : 2.0 מ' בקו מתח נמוך / תיל מבודד צמוד למבנה : 0.3 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה : 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו / כבל אורירי מבודד (כא"מ) : 2.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') : 20 מ' מציר הקו. בקו מתח-על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') : 35 מ' מציר הקו.



6.6	חשמל
	<p>ב. 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.</p> <p>ג. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט: 0.5 מ'. מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו: 3.0 מ'. מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו: בתאום עם חברת החשמל. מארון רשת: 1.0 מ'. משנאי על עמוד: 3.0 מ'.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>ה. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p>



6.7	תשתיות
	<p>1. תשתיות מים, ניקוז, ביוב ואשפה בהתאם לתכנית מאושרת.</p> <p>2. אספקת הימים תהיה מרשת המים המקומית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור משרד הבריאות ואגודת המים של היישוב.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>

6.9	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל ו/או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כבידה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.</p>



6.10	עתיקות
	<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2727/0 "בית לחם הגלילית" י.פ. 1164 עמ' 1446 מיום 08.03.1965 44736/0 בית לחם הגלילית, בית קברות צפוני (צפון) הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. 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.</p>

6.10	עתיקות
<p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה מקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.11	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להיתר בניה.</p>	
6.12	חלוקה ו/ או רישום
<p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון שאישר אותה תשריט איחוד וחלוקה ותכנית לצרכי רישום בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	

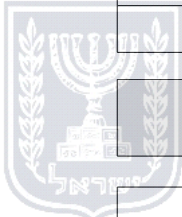


תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה של תכנית זו הינו 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15