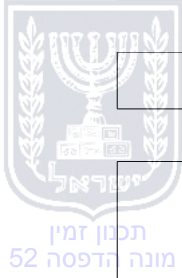


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0344101

כפר יובל-הרחבה ד'-ג/23830



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
13/08/2019

לאשר את התוכנית
01/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הרחבה די' למושב כפר יובל וכוללת 61 מגרשי מגורים חד משפחתיים, בהמשך להרחבה ג' בחלקו הדרומי של המושב. התכנית המוצעת חופפת לתכניות מאושרות ג/9489 וגע/מק/166 שכללו 37 מגרשים ונחלה אחת לא מאויישת (109).

התכנית כוללת גם הגדלת 7 נחלות מאושרות לכ-2.5 דונם והסדרתם של מגרשי נחלה 21, 22, 110 שגבולותיהם משתנים בהתאם לתכנון מערכת הדרכים החדשה. זכויות הבניה בנחלות תהיינה ע"פ מדיניות פל"ח של מחוז צפון (כמפורט בסעיף 1.9).

התכנית מציעה כאמור 61 מגרשים חד משפחתיים, ז"א תוספת של 24 מגרשים חד משפחתיים, וכן משנה את מערכת הדרכים בתכנית הישנה. המגרשים המבוטלים הם מגרשים ריקים, לא מתוכננים, המגרשים החדשים מוסבים לטובת קליטת משתכנים נוספים בישוב במסגרת רה-תכנון שהישוב מוביל בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

כפר יובל-הרחבה ד'-ג/23830

מספר התכנית 253-0344101

שטח התכנית 1.2 714.213 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 הגליל העליון**

קואורדינאטה X 256100

קואורדינאטה Y 794130

1.5.2 תיאור מקום בחלקו הדרומי של מושב כפר יובל.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: יובל

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| יובל | | | |

שכונה הרחבה ד'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|--------------------------|
| 13230 | מוסדר | חלק | | 15, 22, 24 |
| 13231 | מוסדר | חלק | 35, 39 | 29, 33-34, 36, 38, 40-41 |
| 13236 | מוסדר | חלק | 10 | 11-12, 15, 19-21, 24-25 |
| 13237 | מוסדר | חלק | 3-116, 123-132 | 117-122, 133, 138, 141 |

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 |
|-------------|------------------------------------|
| 9489 ג/ | 364 - 328, 110 - 109, 102 - 96, 21 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 14/09/2009 | 5762 | 5998 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/34/ב/5 |
| 07/07/2016 | 8438 | 7299 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/35/1 |
| 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 |
| 16/09/2013 | 228 | 6662 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19748. הוראות תכנית ג/19748 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/19748 |
| 07/06/1984 | 2611 | 3060 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של ג/4526 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/4526 |
| 03/05/2001 | 2569 | 4983 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9489 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/9489 |
| 19/11/2015 | 1271 | 7149 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 253-0277632 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | 253-0277632 |
| 15/03/2005 | 2027 | 5379 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12998 בתחומה של תכנית זו. | החלפה | ג/12998 |
| 26/08/2008 | | 5843 | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גע/166 מק בתחומה של תכנית זו. | החלפה | גע/166 מק |

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 | | | | אבישי טאוב | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500 | 1 | | אבישי טאוב | | תשריט מצב מוצע | לא |
| ניהול מי נגר | מנחה | | 30 | 26/11/2018 | רן מולכו | 13: 03 26/08/2019 | ניהול נגר- חוברת | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | | 4 | 12/12/2017 | קרן אורקין | 11: 00 28/12/2017 | הנחיות נופיות | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | | 26 | 29/05/2018 | פול גינסברג | 10: 11 23/10/2018 | נספח עצים בוגרים-סקר | לא |
| תשתיות | מנחה | | 6 | 14/05/2018 | יוסי נומברג | 14: 22 14/05/2018 | פרשה טכנית | לא |
| בינוי | מנחה | 1: 1250 | | 03/01/2019 | אבישי טאוב | 08: 27 09/01/2019 | נספח בינוי | לא |
| ניהול מי נגר | מנחה | 1: 1000 | 1 | 26/11/2018 | רן מולכו | 13: 01 26/08/2019 | ניהול נגר | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1250 | 1 | 12/12/2017 | קרן אורקין | 09: 27 10/05/2018 | נספח נופי | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250 | | 09/09/2018 | ראתב סבאג | 08: 25 09/01/2019 | נספח עצים בוגרים- מדידה חלק 1 / 4 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250 | 1 | 09/09/2018 | ראתב סבאג | 08: 26 09/01/2019 | נספח עצים בוגרים- מדידה חלק 2 / 4 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250 | 1 | 09/09/2018 | ראתב סבאג | 08: 26 09/01/2019 | נספח עצים בוגרים- מדידה חלק 3 / 4 | לא |
| שמירה על עצים בוגרים | מחייב | 1: 250 | 1 | 09/09/2018 | ראתב סבאג | 08: 26 09/01/2019 | נספח עצים בוגרים- מדידה חלק 4 / 4 | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | | 27/12/2017 | אריה צוק | 10: 59 09/12/2018 | נספח תנועה וחניה | לא |
| תשתיות | מנחה | 1: 500 | 1 | 22/05/2018 | יוסי נומברג | 08: 24 09/01/2019 | נספח מים וביוב | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 2500 | | 01/02/2018 | אבישי טאוב | 13: 20 18/03/2018 | מצב מאושר | לא |

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 | | | אגודת כפר יובל | יובל | (1) | | 04-6942446 | 04-6940859 | kf_yuv@netvision.net.il |
| | משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון | | משרד הבינוי והשיכון | נוף הגליל | (2) | 3 | 04-6088220 | 04-6088218 | sivann@moch.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: צמוד דופן לישוב כפר יובל.

(2) כתובת: רחוב המלאכה 3 נצרת עילית.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| משרד הבינוי והשיכון | משרד הבינוי והשיכון | | משרד הבינוי והשיכון | נוף הגליל | (1) | 3 | 04-6088220 | 04-6088218 | sivann@moch.gov.il |
| פרטי | | | אגודת כפר יובל | יובל | (2) | | 04-6942446 | 04-6940859 | kf_yuv@netvision.net.il |

(1) כתובת: רחוב המלאכה 3 נצרת עילית.

(2) כתובת: צמוד דופן לישוב כפר יובל.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------------------------------|---------------|----------------|----------|------------|------------|--------------------------|
| | עורך ראשי | אבישי טאוב | | אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו | כורזים | כורזים | | 04-6934977 | | avtaub@gmail.com |
| אדריכלית נוף | יועץ נופי | קרן אורקין | 119713 | יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף | יעד | יעד | | 04-9088707 | 04-9909990 | karen@yaad-arc.co.il |
| אגרונום ויערן | יועץ | פול גינסברג | | קיבוץ סאסא | סאסא | סאסא | | 04-6988527 | 04-6988702 | paulmginsberg@gmail.com |
| M.Sc הנדסה חקלאית | יועץ תשתיות | רן מולכו | 23477965 | ליגמ פרוייקטים סביבתיים בע"מ | הרדוף | הרדוף | | 04-9058763 | 04-9058397 | sivank@lygm.co.il |
| מהנדס | יועץ תשתיות | יוסי נומברג | 40440 | בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ | חיפה | דרך העצמאות | 31 | 04-8603608 | 04-8603601 | yosi-n@bj-is.com |
| מודד | מודד | ראתב סבאג | 772 | סבאג מהנדסים בע"מ | קרית שמונה | שד תל חי | 255 | 04-6959844 | 04-6902818 | sabageng@isdn.net.il |
| מודד | מודד | ישראל פומרנץ | 605 | | כרמיאל | הפרחים | 27 | 04-9881365 | 04-9889281 | ipo-work@actcom.co.il |
| מהנדס אזרחי | יועץ תחבורה | יוסי שטרק | 23855 | לוי שטרק | חיפה | דרך יפו | 145 א | 04-8553655 | 04-8553654 | yossis@levyshotark.co.il |

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.

| מונח | הגדרת מונח |
|---|--|
| קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: | <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכ"ו והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> |
| קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: | <p>א. תיירות כפרית מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכ"ו).</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכ"ו. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>ד. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובשוב בכלל.</p> |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 ("החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
|------|------------|

משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מחדש של הרחבה ד' (שאושרה בתכנית ג/9489) במושב כפר יובל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 24 יח"ד ביעוד מגורים בישוב כפרי הכולל 37 יח"ד מאושרות.
2. שינויים בהסדרי התנועה .
3. הסדרת גבולות של נחלות 21,22,110 (בייעוד מגורים בישוב כפרי) וביטול נחלה 109.
4. הגדלת שטח נחלות 96-102 (בייעוד מגורים בישוב כפרי) ל-2.5 דונם כל אחת.
5. ביטול יציאה מהיישוב דרומה לחוות הלולים המאושרת לפי תכנית ג/19748.
6. שינוי קווי בניין, זכויות בניה, גובה ותכסית.
7. תוספת שימושים מקבוצות שימוש 2,3 לפי מדיניות הפל"ח של מחוז צפון (כמפורט בסעיף 1.9 לעיל).



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|-----------------------|
| מגורים | 1061 - 1001 |
| מגורים בישוב כפרי | 110, 102 - 96, 22, 21 |
| שטח פרטי פתוח | 691 - 680 |
| דרך מאושרת | 829 - 827, 825 - 820 |
| דרך מוצעת | 844 - 830, 826 |
| פסולת | 970 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------------------|---|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת | 827, 821, 820 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מוצעת | 833, 832, 826 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים בישוב כפרי | 96 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | פסולת | 970 |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח פרטי פתוח | 691, 689, 687 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מאושרת | 828, 827, 825, 824, 822, 821 |
| דרך /מסילה לביטול | דרך מוצעת | 840, 839, 837, 836, 831, 830, 826 |
| דרך /מסילה לביטול | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים | 1001 - 1006, 1008 - 1010, 1010 - 1012, 1013, 1015, 1016, 1019, 1020, 1022, 1023, 1026 - 1028, 1032 - 1034, 1037 - 1039, 1043 - 1058, 1061 |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים בישוב כפרי | 110, 102 - 96, 22, 21 |
| דרך /מסילה לביטול | שטח פרטי פתוח | 691, 689, 688, 686 - 680 |
| הנחיות מיוחדות | שטח פרטי פתוח | 691 |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 827 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 842 |
| מבנה להריסה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| מבנה להריסה | מגורים בישוב כפרי | 99 - 97, 22 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מאושרת | 820 |
| קו מים 3" ומעלה | דרך מוצעת | 832, 830 |
| קו מים 3" ומעלה | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 995 |
| קו מים 3" ומעלה | מגורים | 1061 - 1057 |
| קו מים 3" ומעלה | פסולת | 970 |
| קו מים 3" ומעלה | שטח פרטי פתוח | 691, 687 |

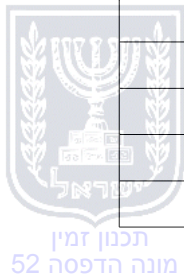
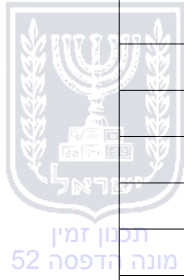
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|----------------|---------------|
| 5.32 | 38,000 | בנייני ציבור |
| 3.50 | 25,000 | דרך חרום |
| 11.55 | 82,500 | דרך מאושרת |
| 5.60 | 40,000 | דרך משולבת |
| 11.62 | 83,000 | מגורים |
| 32.76 | 234,000 | מגורים א |
| 1.82 | 13,000 | ערוץ ניקוז |
| 2.06 | 14,713 | קרקע חקלאית |
| 25.76 | 184,000 | שטח פרטי פתוח |
| 100 | 714,213 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 0.95 | 6,786.48 | דרך מאושרת |
| 2.46 | 17,546.63 | דרך מוצעת |
| 82.64 | 590,253.75 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.27 | 30,527.76 | מגורים |
| 3.49 | 24,951.29 | מגורים בישוב כפרי |
| 0.44 | 3,147.01 | פסולת |
| 5.74 | 41,000.66 | שטח פרטי פתוח |
| 100 | 714,213.57 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים, בתים חד משפחתיים, סככות צל, מרפסות פתוחות, מחסן, חניה מקורה ויח"א. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סככות צל, מרפסות פתוחות, חניה מקורה וכל יח"א יהיו צמודות למבנה המגורים במגרש.</p> |
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>מגורים כולל יח"ד קטנה, יח"א, מבני עזר כגון מחסן לציוד, חניה פרטית, מבני משק, מבני עזר למגורים ולמשק החקלאי, חניה, שימושים לפי קבוצות 2,3 לפי מדיניות הפל"ח של מחוז צפון (ראה סעי' 1.9 לעיל).</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <ol style="list-style-type: none"> יחידת הדיור הקטנה תהיה צמודה לבית בעל הנחלה. מבני משק יהיו מופרדים מהמגורים ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש. לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים במגורים כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים. בכל מגרשי המגורים יותר להקים יח' אירוח (צימרים). הוועדה המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לחדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/ או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף לתכנית יחידות האירוח תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינות בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות. לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים טכנוניים נוספים. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים. הנחיות תכנון ליח' אירוח: יח"א יעמדו בתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים באותה העת. |
| ב | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר לשימושים המתווספים לתוכנית זו מאחר והשימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות שנחלה המתגורר |

| | |
|--------------|---|
| 4.2 | מגורים בישוב כפרי |
| | <p>בנחלה דרך קבע.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום הנחלה.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> |
| 4.3 | שטח פרטי פתוח |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, חניה, פינות ישיבה, מגרשי משחקים, מתקני ספורט ונופש, דרך חירום ומרכיבי ביטחון, מתקנים הנדסיים לאספקת חשמל, מים ביוב, וניקוז, מצללות לגני המשחק, פינות איסוף פסולת למרכיביה השונים וגזם.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>- לא תותר כל בניה למעט המפורט בסעיף 4.3.1 לעיל.</p> <p>- בתחום שטח השפ"פ ובשטח בו מסומנות הנחיות מיוחדות תותר סלילה של דרך חירום ומרכיבי ביטחון ע"פ הנחיות פיקוד העורף ובאישורו.</p> |
| ב | סביבה ונוף |
| | <p>בתא שטח 687, המשטח יוסתר בכל היקפו בחייץ ירוק ברוחב 5 מ' לפחות ובו יישתלו עצים בעלי נוף רחב ושיחים גבוהים בצפיפות של 2.0/2.0 מ' המתאימים לנוף המקומי.</p> |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>תחנות הסעה, מצללות המתנה, מעקות בטיחות, ספסלים, לוחות מודעות.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך, למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.</p> |
| 4.5 | דרך מוצעת |
| 4.5.1 | שימושים |
| | <p>תחנות הסעה, מצללות המתנה, מעקות בטיחות, ספסלים, לוחות מודעות.</p> |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |
| | <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת קווי תשתית, עבודות פיתוח וגינון, עבודות ניקוז וסלילה.</p> |
| 4.6 | פסולת |
| 4.6.1 | שימושים |

| 4.6 | פסולת |
|-------|---|
| | מתקן לאיסוף גזם ופסולת יישובית יבשה בלבד. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | <p>איכות הסביבה</p> <p>איכות הסביבה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר שימוש לטיפול בפסולת שעלול להוות סכנה למי התהום. 2. לא יותר כל שימוש אחר מלבד גזם ופסולת ביתית יבשה. 3. משטח הקרקע יתוכנן באופן שמפלסו יהיה נמוך ממפלס הכביש ההיקפי הסמוך לו מצפון (תא שטח 820). 4. בהיקף המשטח תוקם גדר ושער בגובה 2.5 מ' לפחות שימנע כניסת בע"ח למתקן. פרט הגדר יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. המתחם כולו יגודר מסביב וייסגר באמצעות שני שערים בכניסה הניתנים לנעילה. 5. משטח הגזם - משטח מחומר מהודק בגודל של 30X30 מטר. באחת מפאותיו תבנה סוללת עפר מהודקת בגובה של 1 מטר, על מנת לדחוף לכיוונה את הגזם ולאפשר ניצול טוב יותר של המקום. 6. גובה הגזם אינו יעלה על גובה הגדר. בהגיע הגזם לגובה הגדר, ייגרס הגזם ויפונה על ידי המועצה לאתר ריכוז מורשה. 7. פסולת גושית - העמסתה למכלי פינוי באמצעות רמפה, מומלץ רמפה כפולה. 8. מצלמת אבטחה תותקן מצלמת הצופה על שער הכניסה בכדי למנוע הכנסת פסולת שאינה מותרת וכניסת אנשים שאינם מורשים למתחם. 9. בטיחות אש - בשלב ההקמה יש להכין הידרנט בקוטר 4" לטיפול בשריפות, וכן ארון בצבע אדום ובו שני צינורות כיבוי ואקדח לחץ. 10. צמצום מפגעים חזותיים: <ol style="list-style-type: none"> א. הערימות תורחקנה מהגידור ההיקפי כך שישמר בכל עת מרווח של 3 מ' לפחות לצרכי תנועה וגישה. ב. בתחנה יותקנו אמצעי תיחום קשיחים לשמירה על הפסולת בתחום המוגדר ולמניעת גלישת פסולת לשטחים לא מותרים. ג. הגדר תישמר במצב תקין בכל עת. ד. יבוצעו נטיעות עצים לאורך הגידור ההיקפי והחיצוני של התחנה. מומלץ שתול בחזיתות המתחם ולכל אורכן עצי מטע ובוסתן המותרים לתנאי האקלים ולדרישות השקיה נמוכות, ומשתלבים היטב עם הנוף של הסביבה של המקום. ה. הטיפול הנופי מסביב לגבולות מתחם התחנה באופן שיבטיח מיסוד והסתרת המתחם ולרכך השפעתו על המרחב החקלאי הפתוח. <ol style="list-style-type: none"> ו. יבוצעו פעולות ריסוס והדברה ("מנע") בתדירות של אחת לחודש לפחות. ז. לא תותר הפעלת תאורה רציפה לכיוון השטח הפתוח. לא תופעל תאורת חוץ, למעט תאורה שתידלק לפרקי זמן קצרים, באופן אוטומטי, למטרת בטיחות. ח. לא תותר שריפת פסולת בשטח התחנה. 11. מניעת מפגעי ניקיון: <ol style="list-style-type: none"> ט. ביצוע סריקה ויזואלית לאורך דרך הגישה לאתר ולאורך גבולותיו החיצוניים ואיסוף פסולת קלה שמקורה בפעילות תחנת המעבר, אחת לשבוע לפחות/עפ"י הנחיות משרד להגנת הסביבה. י. דרישה לכיסוי כלי רכב המוביל פסולת מהתחנה או אליה. יא. הדרכת עובדי המועצה והתושבים לשמירה על הניקיון. יב. הצבת שלטים לאורך דרך הגישה ועל גבי הגידור ההיקפי של התחנה, המזהירים בפני השלכת פסולת אל הסביבה. |



| 4.6 | פסולת |
|-------|---|
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח -לא תותר אחסנת דלק בשטח התחנה אלא באישור המשרד להגנת הסביבה. -לא תותר הקמת שטח / עמדת שטיפה אלא באישור המשרד להגנת הסביבה. -תכנון מתחם תחנת המעבר יבטיח בין השאר העברת מי נגר העילי משטח המתחם לשטחים פתוחים הסמוכים. -סביב התחנה תיבנה תעלת ניקוז מי נגר עילי שתמנע חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל שטח המתחם.</p> |
| ג | <p>פיתוח תשתית א. לא תורשה כניסה לאתר של כלי רכב הנושאים חומרים שאינם מוגדרים פסולת יבשה או גזם. ב. הדרכים ייבנו כדרכי מצעים ומחומרים המונעים פליטת אבק. ג. תימנע כניסת סוגי פסולת וחומרים מסוכנים. ד. תימנע כניסת פסולת אסבסט.</p> |
| ד | <p>תנאי להפעלה הגשת תקנון ההפעלה מהווה תנאי למתן היתר בנייה. התקנון יכלול את הסעיפים הבאים בין היתר: א. פעולות תחזוקה לרבות מתקני תשתית, תעלות ניקוז, דרכים, ניקוי וכיו"ב. ב. נהלים לטיפול בתקלות, אירועים חריגים ותנאי חירום. ג. נהלים למניעת מפגעים סביבתיים. ד. שעות פעולות האתר.</p> |
| 4.7 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | עפ"י תכנית מאושרת ג/ 9489. |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי עפ"י תכנית מאושרת ג/ 9489.</p> |



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 | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) מינימום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|--------------------|-------|-------------------|---------|-------------------------|---------|-------|---------|--------|-----------------------|---------------|-------------------|
| | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | |
| | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 2 | 8.5 | 2 | (2) 2 | 40 | (1) 40 | | | 40 | | מגורים | מגורים | | |
| 5 | 3 | 3 | 3 | 2 | 8.5 | 2 | 1 | 53 | (3) 265 | | | 45 | 220 | | מגורים | מגורים | |
| 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 9 | | (2) 5 | 8.33 | (5) 200 | | | | (4) 200 | 2400 | 102 - 96, 22, 21, 110 | אירוח כפרי | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 9 | | | 25 | 25% | | | | 25% | 2400 | 102 - 96, 22, 21, 110 | מבני משק | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 9 | 0.8 | (6) 2 | 50 | 36% | | | 6% | 30% | 2400 | 102 - 96, 22, 21, 110 | מגורים | מגורים בישוב כפרי |
| 5 | 1 | 1 | 1 | 2 | 9 | | | 5.8 | (5) 140 | | | | (7) 140 | 2400 | 102 - 96, 22, 21, 110 | תעסוקה | מגורים בישוב כפרי |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 5 | | | 10 | (8) 177 | | | | 177 | | 682, 680, 683 | שטח פרטי פתוח | שטח פרטי פתוח |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- בייעוד מגורים ומגורים ביישוב כפרי תותר חניה מקורה בקו בנין קידמי וצידי אפס. קו בנין צידי אפס יותר בהסכמת השכן בכתב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה ליח"א תהיינה על חשבון זכויות הבניה המותרות לייעוד מגורים.

(2) יח"א.

(3) תותר חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ומחסן בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה המותרות לייעוד מגורים.

(4) זכויות בניה שיותרו עבור שימושים מקבוצה מס' 3 בלבד (ראה סעיף 1.9 לעיל)..

(5) זכויות הבניה לשימושי תעסוקה ואירוח תהיינה על חשבון זכויות הבנייה המותרות לשימוש מגורים בייעוד מגורים ביישוב כפרי.

ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בן קבוצות מס' 2 וקבוצה מס' 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות

הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים משתי הקבוצות לא יעלו על 340 מ"ר.

(6) בכל מגרש יותרו 2 יח"ד ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(7) זכויות בניה שיותרו עבור שימושים מקבוצה מס' 2 בלבד (ראה סעיף 1.9 לעיל)..

(8) סה"כ זכויות הבניה שיותרו בייעוד שפ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6. הוראות נוספות

| 6.1 | עתיקות |
|-----|---|
| | <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן). 3800/0 "זוק אל- פוקאני, אל- י"פ : 1091 ע"מ' 1361 מיום : 18/05/1964 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 .</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| 6.2 | <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> |
| 6.3 | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p> |
| 6.4 | <p>חשמל</p> <p>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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> |



| | | |
|--|--|--|
| <p>6.4</p> | <p>חשמל</p> | |
| <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | | |
| <p>6.5</p> | <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> | |
| <p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י רשות המים-תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך. בשלב הבקשה לביצוע תשתיות הביוב בהרחבה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים-תחום כנרת.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז המצורף, לרבות פתרונות קצה של ניקוז השכונה אל הנחלים, התקנה של מתקנים לשיכוך אנרגיה במוצאי הניקוז ותכנית מפורטת לביצוע אמצעי וויסות נגר בשפ"פים שבתחום התכנית. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p> <p>מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>אשפה: 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.</p> | | |
| <p>6.6</p> | <p>תקשורת</p> | |
| <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> | | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.7</p> |
| <p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> | |
| <p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> | <p>6.8</p> |
| <p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי-ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p> | |
| <p>שמירה על עצים בוגרים</p> | <p>6.9</p> |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.10</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p> | |
| <p>פיתוח תשתית</p> | <p>6.11</p> |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם והנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> | |
| <p>קולטי שמש על הגג</p> | <p>6.12</p> |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.13 שרותי כבאות</p> | <p>6.13</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.14</p> |
| <p>1.תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר בניה הכוללת מפלסי פיתוח, גובה 0.00 ופטרונות פיתוח. תכנית הבינוי תכלול גבהים, חומרי גמר, מיקום חניה, מיקום פילרים, מתקני אשפה ומתקני תשתית הכל ע"פ דרישות והוראות הועדה המקומית. 2.תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. 3.תנאי למתן היתר יהיה יצירת תשתיות של איטום בתא שטח 970 והפניית נגר עילי נקי לשטחים הפתוחים מסביב. 4.תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהנחיות נופיות והנחיות סביבתיות בסעיף 4.6 א.</p> | |
| <p>6.15 חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.15</p> |
| <p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן: א.קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב.הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג.בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד.חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2.חציבה ומילוי א.היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב.בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> | |
| <p>6.16 מבנים קיימים</p> | <p>6.16</p> |
| <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> | |



| | |
|---|-------------|
| 6.17 היטל השבחה | 6.17 |
| היטל השבחה יוטל ויגבה על פי דין. | |
| 6.18 הפקעות לצרכי ציבור | 6.18 |
| ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין. | |
| 6.19 הריסות ופינויים | 6.19 |
| <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> | |
| 6.20 בטחון ובטיחות | 6.20 |
| מרכיבי הביטחון הנדרשים יהיו ע"פ "התניית מרכיבי הביטחון בהרחבות יישובים המסווגים לצרכי מרכיבי בטחון" של פקע"ר. | |



| | |
|---|------------|
| 7. ביצוע התכנית | 7. |
| 7.1 שלבי ביצוע | 7.1 |
| 7.2 מימוש התכנית | 7.2 |
| זמן משוער לביצוע התכנית הינו כ-15 שנים מיום אישורה. | |

