

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 209-0611863

ג/25574, כרם בן זמרה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 49



מחוז  
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה ליצור מסגרת תכנונית להוספת שימושים, זכויות והגבלות בנייה לגיוון ענפי התעסוקה הקיימים בנחלה 49 במושב כרם בן זמרה, ברוח עקרונות מדיניות הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - מחוז הצפון, בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות, אשר קיבלה ביטוי בהחלטתה מיום 18/3/2010, תוך כדי הגדלת השטח למגורים בישוב כפרי על חשבון השטח החקלאי שבנחלה. למרות שעקרונית ניתן להגדיל את השטח בייעוד מגורים עד 2.5 ד' על חשבון השטח החקלאי הסמוך שבנחלה, תכנית זו מגדילה אותו עד 1.625 ד' וזאת משום שבאזור החקלאי שבנחלה קיימים שימושים משקיים פעילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25574, כרם בן זמרה - שינוי יעוד קרקע בנחלה מס' 49

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 209-0611863

שטח התכנית 1.2  
4.603 דונם

סוג התכנית 1.4  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות כן  
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא  
לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

מרום הגליל

קואורדינאטה X 243873

קואורדינאטה Y 771437

**1.5.2 תיאור מקום**

השכונה המרכזית בכרם בן זמרה

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

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כרם בן זמרה

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כרם בן זמרה

שכונה השכונה המרכזית בכרם בן זמרה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14267	מוסדר	חלק		13, 22

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
ג/ 5746	49

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/9
10/12/2002	746	5137	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12564 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12564
23/09/1993	29	4146	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5746 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/5746



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12:12 17/05/2020	רודי ברגר	17/05/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 23

## 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			כרם בן זמרה- מושב עובדים להתישבות חקלאית בע"מ	כרם בן זמרה	(1)		04-6990366	04-6989556	ben_zimra5@013net.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ מרום הגליל.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים שטרן			כרם בן זמרה	(1)		04-8248482	04-8248482	maromms2@gmail.com

(1) כתובת: ד"נ מרום הגליל.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005		rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(2)		04-9984066	04-9984066	kashkoosh1199@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 3568.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 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
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - קבוצה מס' 2 לפי מדיניות הפל"ח	<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 וכו' 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>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים - קבוצה מס' 3 לפי מדיניות הפל"ח	<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 וכו').</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 וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזימות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p>

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 שימושים וזכויות בניה של פעילות לא חקלאית ביעוד מגורים בישוב כפרי בנחלה מס' 49 במושב כרם בן זמרה.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממבני משק למגורים בישוב כפרי ולקרקע חקלאית.
- ב. שינוי בקו הבניין הצידי והאחורי ביעוד מגורים וקביעת קווי בניין ביעוד קרקע חקלאית.
- ג. הוספת יחידת דיור קטנה.
- ד. קביעת השימושים המותרים בכל תא שטח.
- ה. קביעת זכויות והוראות בנייה.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	49A
קרקע חקלאית	49B
דרך מאושרת	820

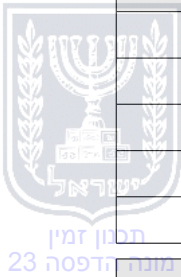
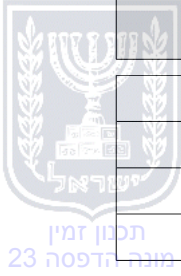
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	820
מבנה להריסה	דרך מאושרת	820
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	49A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	49B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני משק חקלאיים	2,848	61.87
אזור מגורים	1,344	29.20
דרך מאושרת	411	8.93
סה"כ	4,603	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	411.24	8.93
מגורים בישוב כפרי	1,625.8	35.32
קרקע חקלאית	2,565.63	55.74
סה"כ	4,602.68	100

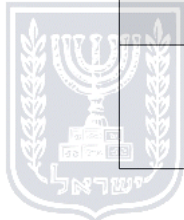


## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. יחידות דיור.</p> <p>ב. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית - קבוצה מס' 2 ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ג. שימושים תומכים לחקלאים פעילים - קבוצה מס' 3 ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ד. יחידות לאירוח כפרי.</p> <p>ה. חניות רכב.</p> <p>ו. בריכת שחיה.</p> <p>ז. מחסנים.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל תא השטח. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעים ומיועדים לבנייה בעתיד.</p> <p>ב. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין והגמר על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>2. חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. עיצוב המבנים יהיה בעל צביון כפרי.</p> <p>5. הקמתן של יחידות לאירוח כפרי תותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. פתרונות החניה בשיעור של מקום אחד לכל יחידת אירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש.</p> <p>ב. יחידות האירוח תעמודנה בתקני משרד התיירות התקפים בעת מתן היתרי הבניה.</p> <p>ג. כל יחידת אירוח תכלול יחידת שירותים סניטריים לפי הוראות משרד הבריאות.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים ושימושים המותרים לפי תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש ההיתר להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל תא השטח. התכנית תכלול מבנים ומתקנים קיימים, מוצעים ומיועדים לבנייה בעתיד.</p> <p>ב. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול פתרון לניקוז הנגר מהגגות וממשטחי התפעול.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.3</b>
דרכים ציבוריות כולל מיסעות, מדרכות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, נסיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות פיתוח</b> אסורה כל בניה, מלבד מתקנים לתימוך של קרקע.	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
0	ציד-י- שמאלי (4) 3	ציד-י- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	9.12 (2)	(1)	40	41.54	סה"כ שטחי בניה 675			100	575	1625	49A	מגורים בישוב כפרי
0	ציד-י- שמאלי (4) 3	ציד-י- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 2	7.8 (6)	(5)	40	13.1	213				213	1625	49A	מגורים בישוב כפרי
0	ציד-י- שמאלי (4) 3	ציד-י- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 1	3.5		40	5.36	87				87	1625	49A	מגורים בישוב כפרי
0	ציד-י- שמאלי (7) 3	ציד-י- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת 1	8		50	50	50%				50%	2565	49B	קרקע חקלאית



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	49A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	49A	תיירות	מגורים בישוב כפרי
5	49A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3 (8)	49B	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

### הערה ברמת הטבלה:

- המרווח המזערי בין מבנים בייעוד קרקע חקלאית יהיה על פי אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר לתכנית בניו.
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- יחידות האירוח יעמדו בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות (2012).
- קווי בניין. הבניה הקיימת תהיה בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע. כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבניה.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי ששה"כ שטח הבניה נשמר.
- הערות לשטח החקלאי:

- זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6, מלבד גודל מגרש מזערי.

- בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149.

- דרישת הפירסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה.

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

(1) 2 יחיד + יחיד קטנה עד 55 מ"ר כחלק ממבנה המגורים של בעל הנחלה ולא במבנה נפרד.

(2) ועוד 1.5 מ' רק ליציאה לגג שטוח מחדר מדרגות.

(3) בגג שטוח תותר יציאה לגג מחדר מדרגות.

(4) 0 מ' לכיוון ייעוד קרקע חקלאית שבתוך הנחלה.

(5) 5 יחידות לאירוח כפרי.

(6) בגג משופע.

(7) 0 מ' לכיוון ייעוד מגורים בישוב כפרי שבתוך הנחלה.

(8) קו בניין קדמי = 3 מ' מתייחס לדרך מס' 8.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאי להקמה</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p><b>6.1</b></p>																								
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>																								
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>																								
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב - 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p><b>6.4</b></p>																								
<p><b>6.5 חשמל</b></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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>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:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="1"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table>	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 אוירי 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'	<p><b>6.5</b></p>
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 אוירי 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'																							



6.5	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון            י. ארון רשת            יא. שנאי על עמוד</p> <p>- בתיאום עם חב' חשמל            - 1 מ'            - 3 מ'</p> <p>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 להפור 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 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>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<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. פתרון הקצה לביוב: מאגר עלמה.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>- אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. באזורים המיועדים למבני משק, מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית וזאת מחשש לזיהום מי התהום.</p>
6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן הישראלי 413.</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.10	פיתוח תשתית
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>

<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.10</b>
<p>ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. נדרש אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.11</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.13</b>
<p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל", לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבניה, פריסתם,</p>	

<b>6.13</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	דרכי הגישה ופתרונות החניה.

<b>6.14</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	<p>1. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא מחוץ לתחומי התכנית.</p> <p>2. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>4. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר מונה הדפסה 23</p> <p>בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>

<b>6.15</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

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

<b>6.17</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p>

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה