

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0781013

ג/25566 הגדלת שטח המגורים בנחלה מס' 1 - מושב חזון.

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בנחלה מס' 1 במושב חזון.

יזמי התכנית הינם ברי רשות בנחלה- משפחת עמרם שרה ושלוס.
שטח הנחלה הינו כ-1.49 ד' כאשר שטח המגורים בה הינו 668 מ"ר.
התכניות החלות בשטח הינן:

- תכנית מס' ג/4891 אשר הגדירה את השטח כשטח המיועד למגורים ובו 1 יח"ד לכל מגרש, שטחי בניה 40% עיקרי -12% שטחי שירות (שהוגדרו עפ"י תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים). גובה 7.5 מ' ב-2 קומות כולל קומת עמודים. קווי בנין 4 מ' לכל הכיוונים.

- תכנית מס' ג/12564 אשר הוסיפה 120 מ"ר עבור 3 יח"א ואפשרה שימושים עסקיים בסך 50 מ"ר על חשבון זכויות הבניה למגורים עפ"י תכנית ג/4981.

מטרת התכנית:

1. להגדיל את שטח המגורים בנחלה מ 668 מ"ר ל- 1.49 ד'.

2. הטמעת שימושי פל"ח לפי מדיניות המחוז.

3. הגדלת מס' יח"א מ-3 ל-6 בהתאמה להגדלת גודל מגרש המגורים המבוקש בהתאם לתכנית ג/12564 ולתקנים הפיסיים של משרד התיירות.

4. הגדרת זכויות בניה לאירוח כפרי בסך 240 מ"ר (ולא 200 מ"ר על פי ג/12564) עבור 6 יחידות קיימות.

5. הסדרת קווי בניה עפ"י בניה קיימת.

6. הסדרת מרחק בין מבנים קיימים.

7. הסדרת מס' מבנים במגרש.

8. הטמעת שטחי שירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25566 הגדלת שטח המגורים בנחלה מס' 1 - מושב חזון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

209-0781013

1.490 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

237629 קואורדינאטה X

756798 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק המערבי של מושב חזון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: חזון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה חזון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15556	מוסדר	חלק		7

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/4891	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 12564	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12564 בתחומה של תכנית זו.	5137	746	10/12/2002
ג/ 20446	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20446 בתחומה של תכנית זו.	6893	111	07/10/2014
ג/ 4891	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 4891 בתחומה של תכנית זו.	3743		18/02/1990



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	17: 43 17/01/2021	גינין בליש	17/01/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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	שלום עמרם			חזון	חזון		050-6387435		natalix60@gmail.com
	פרטי	שרה עמרם			חזון	חזון		050-6387435		natalix60@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיים מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	jeninearad@gmail.com
מודד	מודד	חטיב נבהאן	1142		מג'אר	(2)		04-6781818	04-6781818	abugosh2@bezeqint.net

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת: ת.ד. 5066.

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
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
פל"ח	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים: א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למינהם. ב. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2-שמ"ח- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל מונח הדפסה 18 תכנון זמין מונה הדפסה 18 ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבוני יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3-שת"ח- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקני הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה

מונח	הגדרת מונח
	<p>למבנה המשמש את עיסוקו של של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גרריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. בריכה טיפולית. 5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים . 6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), 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

הגדלת שטח המגורים בנחלה והגדרת זכויות בניה במושב חזון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח מבני משק ומלאכה זעירה למגורים בישוב כפרי.
2. הגדרת שימושי פל"ח עפ"י מדיניות המחוז.
3. קביעת הוראות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

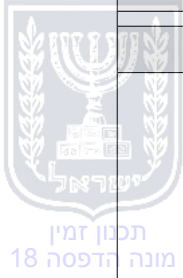
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק ומלאכה זעירה	822.24	55.18
מגורים	668	44.83
סה"כ	1,490.24	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,490.24	100
סה"כ	1,490.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בשטח זה יותרו : א. מגורים. ב. מחסן משקי וחניה. ג. שימושי פלי"ח מקבוצה 2 ו-3 כמפורט בסעיף 1.9 הגדרות. ד. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה לא יוצאו היתרי בניה ללולים חדשים מסוג כלשהו בתחום חלקות א'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי (1) 4											
אחורי (1) 4											
צידי- שמאלי (1) 4											
צידי- ימני (1) 4											
מזרח (1) 4	2	7.5	1	35	594	94	500	1490.24	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
מערב (1) 4	2	7.5 (4)	6 (3)	240 (2)	240		240	1490.24	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
דרומי (1) 4				60 (2)	60		60	1490.24	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	

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:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 (אירוח כפרי ותעסוקה במגורים בישוב כפרי) ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה הקבועות מבדיניות, המאפשרת 160 מ"ר אירוח כפרי, 140 מ"ר תעסוקה (לאחר העברת זכויות: עד 240 מ"ר לתיירות, עד 210 מ"ר לתעסוקה) וסך כל זכויות הבניה בשני השימושים יחד לא יעלה על 300 מ"ר.

ב. גודלן של יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות התקפים בעת הוצאת היתר בניה.

ג. סך הכל אחוזי בניה בשטח המגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים וזאת על מנת לא לשנות את האופי הכפרי של הישוב.

ד. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ה. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ו. ניתן לאפשר חניה בקו בנין קדמי וצידי 0.

ז. ניתן להקים מחסנים בתחום מרווחי הבניה.

ח. מרחק בין מבנים לא יהיה פחות מ-4 מ'.

ט. מס' המבנים במגרש יהיה בהתאם למס' המבנים הקיימים ערב אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי הבניין למבנים קיימים הינם עפ"י תשריט ואילו מבנים חדשים בהתאם למצויין בטבלה.

(2) מ"ר.

(3) יח"א.

(4) 7.5 לגג שטוח או 8.5 לגג משופע.



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הוראות עיצוב אדריכלי כפי שיקבעו ע"י הרשות המקומית בהנחיות מרחביות.
6.2	עתיקות
	<p>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>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 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> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>א. פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים: חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ'.</p> <p>ו. איכות האויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p>

<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>ז. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד-DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. ח. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. ט. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>	
<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>רישום יעשה על פי חוק.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.6</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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך -? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' 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 חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	



<p>6.6</p>	<p>חשמל</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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.7</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל השפכים של חזון מוזרמים דרך מערכת הביוב למט"ש כפר חנניה.</p> <p>ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</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 הועדה 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>6.8</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p>
<p>6.9</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>
<p>6.10</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט 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):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
<p>6.11</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר</p>



6.11	פסולת בניין	
 <p>בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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. 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. מונה הדפסה 18</p>		
6.12	פיקוד העורף	
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>		
6.13	פיתוח תשתית	
 <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, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>		
6.14	שרותי כבאות	
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>		
6.15	תנאים למתן היתרי בניה	
 <p>1. לא יוצא היתר בניה ללא ביצוע הריסה ופינוי של כל הפלישות ולא יינתן היתר בנייה ללא ביצוע גדר בטון בגובה של לפחות 1 מטר בגבולות הנחלה עם הדרכים, מלבד בכניסות לנחלה. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.</p>		
6.16	תנאים למתן היתרי בניה	
 <p>א. לא יתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. 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 ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p>		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ג. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ב' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 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>

6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.18	הריסות ופינויים
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת יח"א	<p>לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.