

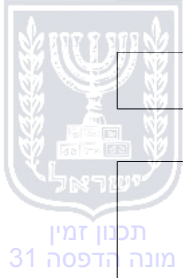
הוראות התכנית

תכנית מס' 220-0548685

מתחם מגורים ותיירות בקצרין

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי קצרין
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

קביעת שימושים עבור מגורים ומלונאות בהתאמה לתכנית מתאר ג/19968 קצרין. הועדה הפעילה את סמכותה בשינוי גבולות מתחם 12, לצורך גריעת תא שטח 2003 מתחומו, והעברתו למתחם מס' 16.

התכנית מהווה חלק ממתחם 16, ותאושר במקביל לתכנית פארק עירוני 220-0722918. תכנית 220-0722918 תראה כמסמך רקע כתכנית המקבילה במתחם 16.

התכנית מציעה:

23,775 מ"ר שטחים עיקריים.

3,720 מ"ר שטחי שרות.

עד 200 חדרי מלון.

עד 118 יחידות דיור.

האתר סמוך לדרך רחוב פנימית העתידה להפוך לציר מרכזי ביישוב ולהתחבר בעתיד לכניסה הראשית לעיר. האתר מיועד למערך תיירותי של כ-200 חדרים וכן מערך פעילות נופש חיצונית כגון: בריכה, מגרשי ספורט וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מתחם מגורים ותיירות בקצרין

220-0548685

מספר התכנית

17.438 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (ג)

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 | קצרין |
| קואורדינאטה X | 265241 |
| קואורדינאטה Y | 765883 |

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בסמוך לכניסה הדרומית מזרחית לעיר על רמה משופעת במתינות לעבר ערוץ נחל קצרין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קצרין - חלק מתחום הרשות: קצרין

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| קצרין | זויתן | | |

שכונה שחלקו הצפוני של מתחם 16, מדרום לרחוב זויתן-קצרין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 201000 | מוסדר | חלק | | 103 |

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/ 17040 | 1 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | 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 |
| 21/09/2010 | | 154 | 6137 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/12 |
| 12/06/2019 | | 11826 | 8288 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/19968. הוראות תכנית ג/19968 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/19968 |
| 03/09/2009 | | 5580 | 5994 | בתחום תכנית זו יחולו הוראותיה של תכנית זו בלבד ולא יחולו הוראות תכנית ג/17040 | החלפה | ג/17040 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---------------------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | לאה רובננקו | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | לאה רובננקו | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי ופיתוח | 13: 58 01/03/2021 | לאה רובננקו | 01/03/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | תשריט מים וביוב | 09: 06 01/02/2022 | מאהר אלשאער | 01/02/2022 | 1 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח מים וביוב | 14: 44 25/03/2021 | מאהר אלשאער | 25/03/2021 | 8 | | מנחה | ביוב |
| לא | נספח ניקוז | 13: 33 07/10/2021 | רן מולכו | 12/09/2021 | 1 | | מנחה | ניקוז |
| לא | נספח תנועה | 12: 09 07/10/2021 | רוני שניידר | 15/09/2021 | 1 | 1: 500 | מנחה | תנועה |
| לא | הוראות והנחיות סביבה ונוף | 17: 45 07/11/2021 | ערן געש | 07/11/2021 | 13 | | מנחה | סביבה ונוף |
| לא | נספח הליכים סטטוטוריים | 19: 13 13/02/2022 | לאה רובננקו | 13/02/2022 | 1 | 1: 5000 | רקע | הליכים סטטוטוריים |
| לא | סקר עצים בוגרים 1/1 | 15: 03 19/07/2020 | ערן געש | 19/07/2020 | 1 | 1: 500 | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | תכנית מצב מאושר | 13: 50 21/02/2021 | נאגי בטחיש | 21/02/2021 | 1 | 1: 500 | רקע | מצב מאושר |

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 |
|----------------|------|----|---------------|------------------------------------|--------|-------|-----|------------|------------|--------------------------|
| | פרטי | | | די.טי.אם. מלונאות ונופש בע"מ | הרצליה | משכית | 27 | 09-9512255 | 09-9514411 | daniel@min tz-cpa.com |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--|-----------------|-------|-----|------------|------------|----------------------------|
| אדריכלית | עורך ראשי | לאה רובנקו | 21994 | לאה רובנקו אדריכלים בע"מ | תל אביב- יפו | הברזל | 32 | 03-6484860 | | adi@lru.co.il |
| אדריכל נוף | אדריכל | ערן געש | 74592 | ערן געש - אדריכלות נוף ותכנון סביבתי | משגב עם | (1) | 1 | 04-9909581 | 04-9909933 | gaash@netvis ion.net.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------------------|-------|-------------|---------------|---|---------------|------|-----|-------------|--------------------|-----------------------|
| יועץ סביבתי | יועץ | רן מולכו | | ליגם פרוייקטים סביבתיים בע"מ-רן מולכו | הרדוף | (2) | | 04-9059397 | | office@lygm. co.il |
| מתכנן תנועה כבישים | מהנדס | רוני שניידר | 73480 | שניידר תכנון כבישים ומדידות בע"מ | שגב (עצמו) | (3) | | 04-9991010 | 04-9990006 | ronisn@013.n et |
| מודד | מודד | נאגי בטחיש | 1330 | | מסעדה | (4) | | 050-8326336 | 153-50-832633 6 | ntb3ng@gma il.com |
| | מהנדס | מאהר אלשאער | 6523024 | | קרית שמונה | (5) | | 052-4202830 | | m@m- eng.co.il |

(1) כתובת: יעד, ד.ג. משגב 20155.

(2) כתובת: קיבוץ הרדוף ד.ג. המוביל 1793000.

(3) כתובת: פארק תעשייה משגב - רחוב כחול - בית רבין.

(4) כתובת: כפר מסעדה-רמה"ג ת.ד 2110 מיקוד 1243500.

(5) כתובת: ת.ד. 563 אזור תעשייה צפוני קריית שמונה 1101501.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הקמת מתחם מגורים ומלונאות בסמוך לכניסה הדרום-מזרחית של העיר קצרין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מפורט לתא שטח 2003 ביעוד עירוני מעורב במתחם 16 עפ"י תכנית המתאר הכוללנית לקצרין ג/19968 עבור מתחם לבניית מגורים בבניה רוויה, מלון ומסחר.
2. שינוי יעוד קרקע ממלונאות ונופש למגורים ותיירות.
3. קביעת השימושים המותרים.
4. קביעת הוראות בניה וקווי בניין.
5. קביעת הוראות פיתוח כולל תשתיות (מים, ביוב, ניקוז, כולל ניהול נגר עילי וכו').
6. קביעת שלבים והנחיות לביצוע.
7. קביעת הנחיות נופיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------|---------|
| מגורים ותיירות | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|--------|--------|--------|
| תיירות | 17,438 | 100 |
| סה"כ | 17,438 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------|-----------|--------------|
| מגורים ותיירות | 17,437.92 | 100 |
| סה"כ | 17,437.92 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ותיירות |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אכסון מלונאי וכן שרותים נלווים לפי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. 2. בנייני מגורים בבניה רוויה. 3. מסחר ברמה עירונית (מעבר לרמה השכונתית). 4. קווי ומתקני תשתית. 5. חניה וחניונים. 6. מבני ציבור וחינוך. 7. שטחים פתוחים. |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר מסחר לאורך רחוב זויתן בצפון ולאורך הטיילת הדרומית ובמבני המלון. 2. יותרו מספר שימושים באותו מבנה. 3. המרחק בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות. 4. יתוכנן מעבר בין רחוב הזויתן לבין החלק הדרומי לכיוון הנחל בין מבנה המלון למבנה המגורים. 5. קומות המלון ומבנה המגורים שמעל קומת הכניסה תתוכנן בנסיגה של 5 מ' לפחות מקו המגרש. |
| ב | <p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בין קו הבניין למסחר ובין קו המגרש (קו בניין 0) תותר בניית קולונדה לטובת הולכי הרגל. 2. גובה קומת המסחר - עד 6 מ'. תותר הקמת קומת גלריה בשטח של עד 20% משטח קומת המסחר. 3. סככות צל לכיוון הנחל ניתן לבנות עד קו 0 בצד הדרומי. 4. יבנה קיר או גדר הפרדה בין גבול המגרש המלונאי ובין השטחים הפתוחים בגובה מיני 40 ס"מ. גמר הקיר יהיה עפ"י הנחיות מרחביות כפי שיקבעו. במקומות בהם הקיר יהיה גבוה מ 1 מ' יש לטעת רצועת צימחייה ועצים ממינים מקומיים להסתרת הקיר. 5. חזית הבינוי לכיוון נחל קצרין תעשה בקומות מדורגות עם נסיגת הקומות כלפי צפון (מכיוון נגדי לנחל) על מנת לשלב את המבנה בתוואי נוף הסביבה. 6. הכנת תכנית וחזית אדריכלית המראה את השתלבות המבנים בנוף הסביבה תנאי למתן היתר הינו הצגת תכנית וחזית אדריכלית המפרטת את חומרי הגמר והצבע ואת השתלבות המבנה בסביבה כלפי הנחל. ההגשה תכלול הדמיות ממוחשבות שמציגות את המבטים מכיוון הנחל ומכיוון הרחוב. 7. החזית המסחרית תתוכנן כארקדה ברצף אדריכלי בקו בנין אפס לרחוב, לצורך שילוב מעבר חופשי להולכי רגל מוצל של רחוב 3 מ'. 8. כל מערכות התשתית במגרש יהיו תת קרקעיות כולל חשמל. 9. קומת מסחר בקו בניין 0 בשילוב של ארכדה במעבר הרחוב. 10. נסיגה של מבני המגורים בקומות שמעל קומת הכניסה - 5 מ' מקו מגרש לכיוון רחוב הזויתן. 11. פיתוח המגרש המלונאי-בין גבול מגרש לקו בנין בצד הדרומי (נחל קצרין) לא תותר בניה למעט שבילים ומעקות, בריכות נוי, בריכת שחיה וסככות צל. |
| ג | <p>חלוקה ו/ או רישום</p> |

| 4.1 | מגורים ותיירות |
|-----|---------------------------------|
| | האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחת. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|-------|---|--------------|-------------------------|-----------------------|----------|----------------------|------|-----------------------|---------|-------|-------------------|-------------------------------------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | עיקרי | שרות | | | | | |
| 3 | 6 | 5 | 5 | 15 | | | 150 | | | 0 | 150 | 17438 | 1 | מגורים ותיירות | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה |
| (5) 3 | 6 | (4) 5 | (4) 5 | 25 | 118 | (2) 59 | 11200 | (1) 1000 | | 1020 | 9180 | 17438 | 1 | מגורים ותיירות | |
| 3 | 6 | 5 | 5 | 25 | (7) 200 | (2) 59 | 10475 | 400 | 455 | 1100 | 8520 | 17438 | 1 | מגורים ותיירות | מלונאות (אכסון מלונאי) |
| (10) 3 | 6 | 5 | 5 | 25 | | (2) 59 | 1900 | 100 | (8) 700 | 100 | (8) 1000 | 17438 | 1 | מגורים ותיירות | מסחר |



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

| מ"ר (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|-----------|---------|----------------------------|----------------|
| | 1 | מבנים מוסדות ציבור ותחבורה | מגורים ותיירות |
| 1770 (6) | 1 | מגורים | מגורים ותיירות |
| 2000 (6) | 1 | מלונאות (אכסון מלונאי) | מגורים ותיירות |
| | 1 | מסחר | מגורים ותיירות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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. גובה המבנה ימדד ממפלס המדרכה הקיימת ברחוב מול הכניסה לבניין.

ב. ניתן יהיה לבנות הצללות למסחר עד קו בניין 0.

ג. ניתן יהיה להעביר עד 10% משימוש לשימוש.

ד. ניתן יהיה לנייד שטחי בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שסך זכויות הבנייה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור שטחי שירות לחניות מתחת לכניסה הקובעת.

(2) לכל השימושים. לא כולל שטחים לא מקורים.

(3) לא תותר חריגה במספר הקומות. יותר חיבור גגות מבני המגורים בקומה העליונה בלבד והקמת בית קפה, ספא, פאב, בריכת שחיה ומבנים תומכים בבריכה כגון חדר מציל, חדר עזרה ראשונה, מלתחות ושרותים - חלק משימושים אלה יבוא על חשבון שטחי המסחר וחלק על חשבון שטחי המלונאות..

(4) מרחק בין המבנים לא פחות מ-6 מ'.

(5) נסיגה של מבני המגורים מעל קומת המסחר: 5 מ' מקו מגרש.

(6) לא יותר ניוד של שטח זה לשטחי בנייה שאינן מרפסות. סגירת המרפסת מהווה סטיה נכרת.

(7) חדרי מלון.

(8) קומת מסחר הפונה לשטח הפתוח במפלס מתחת למפלס הכניסה.

(9) בקומות קרקע + שניה ובקומת הגג של מבני המגורים לשימושים של בית קפה, פאב, מסעדה, בריכת שחיה, מועדון ספא ושרותים תומכים בבריכת שחיה כמו חדר עזרה ראשונה, חדר מציל ומלתחות ושרותי בריכה. לא תותר חריגה במספר הקומות..

(10) קומת מסחר-בשילוב של ארכדה במעבר הרחוב, ברוחב קו בנין 0. ברוחב 3 מ'. ארכדה תבנה לאורך 70% לפחות מחזית המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. ביצוע תשתיות מגורים ומסחר יחד.
2. הכנת תכנית פיתוח המשלבת את התחום המלונאי עם תכנית "פארק יער" לבחינת הקשרים וגישה ציבורית לפארק.
3. היתר הבניה למלון לפני או במקביל להיתר הבניה למגורים.
4. לתת פתרון לתעלת ניקוז הקיימת בשטח (תת קרקעית, העתקה וכו') בנספח ניקוז וחוברת ניקוז. ובנוסף להגיש במקביל עם תכנית- לאישור ועדה כהנחיות מרחביות למגרש.
5. סימון מיקום פחי האשפה כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.
6. תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. קיומן של תכניות ביוב מאושרות כדין תכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנ"ס, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
8. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית וחיבורו אל מערכת הניקוז האזורית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמת מובל סגור לתיעול עורק הניקוז המרכזי לניקוז שטח התוכנית עד לחיבור אל מערכת הניקוז האזורית, כפי שהוגדר בנספח הניקוז.
9. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת. נספח נגר עלי.
10. אישור תכנית בינוי בקני"מ 1:250 בוועדה המקומית.
11. אישור ממשד איכות הסביבה.



6.2

עיצוב אדריכלי

לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים, הדמיות אדריכליות למתחם, כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים לאישור ועדה המקומית.

תכנית העיצוב האדריכלי תהיה תואמת למסמך הנחיות מרחביות המשוויך לתכנית זו.

6.3

חניה

תקן החנייה לרכב יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.4

איכות הסביבה

1. התכנית תכוון לעקרונות הפיתוח של בנייה ירוקה בהתאם להתקדמות החלטות המועצה והוועדה המקומית בנושא.
2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
3. במסגרת הבקשה להיתר הבניה יפורטו האמצעים למניעת מטרדים ומפגעים לדיירים ולשימושים האחרים בבניין ובמתחם.
4. הבקשה להיתר תכלול שילוב מתקני מיזוג אוויר במבנים או מחוצה להם, שילוב קולטי שמש, שילוב מתקני אוורור וסינון, שילוב של צוברי גז ומתקנים טכניים אחרים. כל אלו תוך תיאום עם מחלקת איכות הסביבה ברשות המקומית.
5. הבקשה להיתר הבניה תתייחס ככל הניתן התייחסות לשימוש במים מושבים לצורך השקייה.



| | |
|--|----------------------------------|
| <p align="center">איכות הסביבה</p> | <p align="center">6.4</p> |
| <p>6. ייעשה שימוש ככל הניתן באנרגיה סולארית. ריצוף משטחי הליכה ומדרכות יועדף בחומרים שאינם אוגרי חום. לנטיעות בשטחים ציבוריים ולאורך מדרכות יועדפו עצים המאפשרים הצללה והקלה מחום.</p> | |
| <p align="center">חשמל</p> | <p align="center">6.5</p> |
| <p>תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לכל מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3.0 מ'</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 תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>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. (לפי דרישות חוק</p> | |



| | |
|--|---|
| <p style="text-align: right;">חשמל</p> | <p style="text-align: center;">6.5</p> |
| <p style="text-align: center;">החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p> | |
| <p style="text-align: right;">ניקוז</p> | <p style="text-align: center;">6.6</p> |
| <p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> | |
| <p style="text-align: right;">פסולת בניין</p> | <p style="text-align: center;">6.8</p> |
| <p style="text-align: right;">פיתוח תשתית</p> | <p style="text-align: center;">6.9</p> |



| | |
|------------|--|
| 6.9 | פיתוח תשתית |
| | <p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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 ככל הניתן.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> |

| | |
|-------------|---|
| 6.10 | הפקעות ו/או רישום |
| | היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

| | |
|-------------|---|
| 6.11 | הנחיות מיוחדות |
| | בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה. |

| | |
|-------------|--|
| 6.12 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| | קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל-פי תקנות התכנון והבניה. |

| | |
|-------------|---|
| 6.13 | גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה |
| | <p>1. לא נדרש סימון יום/לילה.</p> <p>2. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגרון יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> |

| | |
|-------------|--|
| 6.14 | שרותי כבאות |
| | קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|---|
| | <p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.</p> <p>ביצוע המלון במקביל או לפני ביצוע מגדל המגורים.</p> |
|--|---|