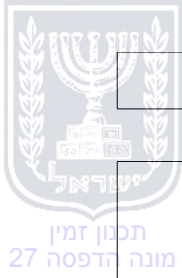


הוראות התכנית

תכנית מס' 255-0799346

כפר יאנוח - מלונית דרכים



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

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 255-0799346
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 08/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

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

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר ההקמה של מלונית דרכים כפרית סמוכה לתחנת תדלוק קיימת בכפר יאנוח, אשר תגדיל את ההיצע של יחידות אכסון עממיות בגליל המערבי, המשופע באטרקציות תיירותיות. האיתור המוצע סמוך לדרך אזורית 854 המחבר את מעלות לתפן, עליה נוסעים מטיילים רבים הפוקדים את הגליל. במלונית מוצעים 24 חדרי אכסון זוגיים, שטחים ציבוריים ושטחים שירותיים על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. הבינוי המוצע צמוד דופן לבנייה הקיימת. על פי תמ"מ 1\35 השטח מוגדר כמרקם עירוני וללא הגבלות סביבתיות. על פי תמ"מ 9\2 השטח מוגדר כאזור תעסוקה מרחבי וחקלאיונוף כפרי פתוח וכשטח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כפר יאנוח - מלונית דרכים

255-0799346

מספר התכנית

14.144 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 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	מעלה הגליל
קואורדינאטה X	226550
קואורדינאטה Y	765391

1.5.2 תיאור מקום

במתחם תחנת תדלוק קיימת ליד כביש מעלות-תפן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יאנוח-ג'ת - חלק מתחום הרשות: ינוח-ג'ת
מגדל תפן - חלק מתחום הרשות: מגדל תפן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ינוח-ג'ת			
מגדל תפן			

שכונה במתחם תחנת תדלוק קיימת ליד כביש מעלות-תפן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18720	מוסדר	חלק		113, 118-123, 133
18721	מוסדר	חלק	49	6, 88

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	בתאריך 7/2/22 ועדה מחוזית אישרה מכוח סמכותה עפ"י סעיף 4.2.1 קו בניין מדרך אזורית מס' 854 של 65 מ' מציר הדרך, עבור מלונית דרכים.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. תשריט מרקמים : מרקם עירוני. תשריט הנחיות סביבתיות : ללא הגבלות סביבתיות.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 9 / 2. הוראות תכנית תממ/ 9 / 2 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע : אזור תעסוקה מרחבי וחקלאיונוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	5696	3711		30/07/2007
255-0644120	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 255-0644120	8152	8665		14/03/2019



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ג/ 8358	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית ג/8358. אין שינוי בשימושים המאושרים מכוח ג/8358.	4334	4849		21/09/1995
ג/ 7856	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7856 ממשיכות לחול.	4900	4182		09/07/2000



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		8	02/03/2023	מאהר אלשעאר	16: 24 02/03/2023	פרשה טכנית מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		36	10/01/2023	חוסאם שנאן	16: 26 06/02/2023	נספח הגנה על מי תהום	לא
ניקוז	מנחה		9	20/01/2021	מאהר אלשעאר	10: 15 28/01/2021	פרשה טכנית ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		13	31/05/2022	עלא אבו ריא	10: 58 03/07/2022	נספח נופי סביבתי	לא
עקרונות תכנון	רקע		1	25/01/2021	רודי ברגר	11: 34 25/01/2021	פרוגרמה למלונית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 250	1	02/03/2023	מאהר אלשעאר	16: 25 02/03/2023	נספח מים, ביוב, ניקוז	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	21/03/2022	רודי ברגר	15: 10 21/03/2022	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	03/07/2022	עלא אבו ריא	10: 56 03/07/2022	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/03/2022	ראמז חיר אלדין	10: 53 03/07/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	23/03/2022	רודי ברגר	16: 43 23/03/2022	תשריט 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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה הגליל	מעונה	הברוש	1	04-9979659	04-9972730	ezdehar@ma-galil.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		המועצה המקומית יאנוח-ג'ת	ינוח-ג'ת			04-6192818	04-9973335	hatemajami@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ד"נ אשרת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שושנת תפן בע"מ	כפר ורדים	מירון (1)	34			ramez.h10@gmail.com

(1) כתובת : ת"ד 1115.

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	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833		סחינין	(2)			077-4703482	RayaAla@gmail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	מאהר אלשעאר	6523024		מגידל שמש	(3)			072-2446451	m@m-eng.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		ינוח-גית	(4)		04-9804186	04-9804219	bibarm@biba r.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ראמז חיר אלדין	85535		חורפיש	(5)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com
מהנדס	יועץ תשתיות	חוסאם שנאן	41675484		ג'וליס	(6)		04-7707356	04-9564479	husam@tec- hr.com

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 1527.

(3) כתובת: ת"ד 107.

(4) כתובת: ת"ד 88.

(5) כתובת: ת"ד 193.

(6) כתובת: ת.ד. 2353.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
מלונית	על פי התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות על עדכוניהם.

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**

לאפשר ההקמה של מלונית דרכים כפרית ליד תחנת התדלוק הקיימת בכפר יאנוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משפ"פ למלונאות ומתחנת תדלוק למלונאות ושפ"פ, וייעוד קרקע לרצועת תשתיות ודרך.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	280
מלונאות (אכסון מלונאי)	100B
שטח ציבורי פתוח	671
שטח פרטי פתוח	100C
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	202
תחנת תדלוק	100A
רצועת תשתיות	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100B
בלוק עץ/עצים לכריתה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100B
להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	מלונאות (אכסון מלונאי)	100B
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח פרטי פתוח	100C
מגרש המחולק לתאי שטח	תחנת תדלוק	100A
ציר	דרך מאושרת	201
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	950

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,569	32.30
מתקנים הנדסיים	75	0.53
שטח ללא תכנון מפורט	4,299	30.40
שטח פרטי פתוח	1,867	13.20
שטח ציבורי פתוח	246	1.74
תחנת תדלוק ושירותי דרך	3,088	21.83
סה"כ	14,144	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,568.97	32.30
דרך מוצעת	47.85	0.34
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,237.14	15.82
מתקנים הנדסיים	75.4	0.53
רצועת תשתיות	4,251.52	30.06
שטח פרטי פתוח	271.09	1.92
שטח ציבורי פתוח	245.6	1.74

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.30	2,447.11	תחנת תדלוק
100	14,144.69	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית, בנוסף לשימושים המאושרים בייעוד זה: מתקן שידור גדול-התקן המשמש או המיועד לשמש לצורכי שידורים הכולל אנטנהאות, משרדים, תורן וכל מכשיר עזר אחר הנועד לתמוך ביעוד המתקן.
4.1.2	הוראות
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	שימושים
	מלונית חדרים נופש ברמה C על פי התקנים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות, אשר תכלול: חדרי אכסון, אולם כניסה וטרקלין, חדר אוכלומסעדה, שירותים סניטאריים, חדר עובדים, משרד הנהלה, מטבחים, חדר משק ביתלובנהאכביסה, מחסנים, חדרי שירות חדרניות, חדרי מכוונות, מרחבים מוגנים, חניות, גינון ופיתוח.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי
	א. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור של תכנית בינוי ופיתוח על יד הועדה המקומית לתכנון ובניה וקבלת אישור של משרד התיירות. ב. היתרי בניה יוצאו בתנאי קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, שירותי הכבאות והגשת תכנית תנועה וחניה הערוכה על ידי מתכנן תחבורה. ג. היתר בניה יינתן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות.
ב	תנאי להפעלה
	א. האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים. ב. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד, וינוהל כיחידה אחת על ידי גורם אחד.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	השימושים המאושרים בייעוד זה: גינון, שבילים, נטיעות, תשתיות הנדסיות כולל מיכל שתיה למצב חירום על מתקניו.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	חניות, גינון.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה.
4.5	דרך מאושרת

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	סלילת דרך כולל ביצוע עבודות חפירה/חציבה, מילוי, פרוקים שונים, הקמת גשרים, גשרונים (מעבירי מים), תעלות, גדרות וקירות תומכים.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	סלילת דרך כולל תעלות, גדרות וקירות תומכים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה.
4.7	תחנת תדלוק
4.7.1	שימושים
	א. תחנת תדלוק קיימת מדרגה ג' למשאבות דלק, מיכלי דלק, מחסנים, משרדים, חנות אביזרים, מסעדה, תיקון תקרים, חשמליה, שירותי רכב. ב. אסורה הנפקת גפ"מ וגט"ד בתחום תחנת התדלוק. ג. חובה לספק בתחנת התדלוק שמנים לרכב, שירותי מים למקרר (רדיאטור) ועמדה למילוי אוויר בצמיגים. ד. תובטח אספקת דלק לרכב גם בעת הפסקת זרם החשמל. ה. כל שינוי מהיתר מס' 990161 יהווה סטייה ניכרת.
4.7.2	הוראות
4.8	רצועת תשתיות
4.8.1	שימושים
	- מעבר קווי תשתית הנדסית. - מעבר תשתית קווי מים ומתקני מים, לרבות עבודות תחזוקה ופיתוח - כולל דרכי גישה.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות				עיקרי	גודל מגרש מוחלט
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	(1)	36	1190	254	936	2237	100B	מלונאות (אכסון מלונאי)
(3)	(3)	(3)	(3)	1	1	10.5		12.47 (5)	305 (4)	61	244	2447	100A	תחנת תדלוק

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

הוראות טבלה 5:

- ועדה מקומית רשאית לנייד זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה נשמר.
- הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 24 יחידות אכסון.
- (2) במבנה לאכסון תיירותי המוצע. במבנה הקיים הגובה המותר על פי הקיים.
- (3) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (4) הגג שמעל למשאבות בתחנת התדלוק = 280 מ"ר לא יכלל בשטח הבניה המותר אלא יהיה בנוסף, בהתאם לנקבע בהוראות תכנית ג/8358 התקפה.
- (5) לא כולל שטח הגג שמעל למשאבות בתחנת התדלוק = 280 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תכנון המבנים והפיתוח יהיה בעל צביון כפרי, תוך כדי שימוש בחומרי בנייה/ציפוי מקומיים, להשתלבות מרבית בסביבה הקיימת.</p> <p>ב. בכל החדרים תהיה מרפסת או חצר הפונה לנוף.</p> <p>ג. בתכנון מפלסי יחידות האכסון ודרכי הגישה אליהן יש להמנע מעבודות חפירה/מילוי ניכרות. יש לתכנן מפלס כניסה שמתאים לתנאי הקרקע הקיימים.</p> <p>ד. ככל הניתן יש להמנע משימוש בקירות תומכים ולהצמד לפתרונות טבעיים כגון מדרון מילוי בשיפוע 1:2.5 מיני או להשתמש בתפרון טראסות כדוגמת הקרקעות החקלאיות שבסביבה. במידה ותבוצע מסלעה לצורך תימוך, יש לייצר רצועות גינון ברוחב מיני 1.0 מטר בין שורות הסלעים שמעל לגובה 3.0 מטר, בראש המסלעה יש לייצר רצועת גינון בה יישתלו שיחים משתלשלים ועצים בוגרים.</p> <p>ה. במידה ויהיה בהם צורך, גובה קירות התמך לכיוון מגרשים שכנים לא יעלה על 2.5 מ', ויהיו משולבים בגינון ונטיעות.</p> <p>ו. גידור המתחם יהיה אוורירי, ומורכב מפרופילים ומוטות אנכיים. לא יותר התקנת גדר אסכורית או אטומה.</p>



6.2	סביבה ונוף
	<p>1. גינון וטיפול נוף.</p> <p>א. עבודות הגינון והפיתוח יבוצעו על בסיס תכנית פיתוח, גינון והשקייה. תכנית הפיתוח תכלול: גבהים סופיים, גובה עליון ופרישת קירות, פתרונות ניקוז, ריהוט גן, פרטי פיתוח מיוחדים של הגן.</p> <p>ב. בהיקף המתחם המלונאי תתוכנן רצועת גינון ככל הניתן ברוחב משתנה, לצורך שתילת שיחים ועצי חורש ים תיכוני.</p> <p>ג. הגינון יהיה בדגש של צמחייה מקומית וחסכונית במים ובתחזוקה. עצים מומלצים: זית אירופי, אלון ואלה (מינים שונים), חרוב או כל עץ שמתאים למרקם הנופי והאקלימי של האזור. רשימת הצמחים לא תכלול צמחים פולשים ומתפרצים כגון אורן ואקליפטוס. שיחים מומלצים: אלת המסטיק, אשחר רחב עלים, רוזמרין רפואי, ערערים, הדס מצוי, אזוביון רפואי, עץ השמן המנוקד או כל שיח שמתאים נופית ואקלימית לאזור.</p> <p>ד. לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי. עבודות אלה יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקוי הדיקור או גבולות המגרש.</p>



6.3	חניה
	<p>- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>- יש לשלב נטיעות במגרש החניה המתוכנן.</p>



6.4	חשמל
	<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. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור</p>

חשמל	6.4
<p>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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. 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: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 מ' א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 2 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 5 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 20 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 35 מ' ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה - בתיאום עם חברת החשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון - 1 מ' י. ארון רשת - 3 מ' יא. שנאי על עמוד <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 לחפור 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>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ג. מים. אספקת מים לשטח התכנית תהיה מרשת אספקת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס תאגיד המים המקומי.</p> <p>ד. 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>	

<p>6.6 תקשורת</p> <p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר משטח התכנית יתנקזו לכיוון דרום מזרח, אל ערוץ הניקוז הטבעי. ב. נגר עילי מזהם ותשטיפים מאזור משטחי התדלוק, מתנקזים דרך תעלות ושכבות לכיוון מפריד דלק וממנו יוזרמו אל מערכת הביוב. ג. לא תתאפשר כניסת נגר עילי מחוץ לשטח אל תוך שטח התכנית. ד. מוצע להגן על שטח התכנית מפני כניסת מי נגר חיצוניים באמצעות תעלת הגנה היקפית או עיני קיר היקפי. ה. לא תותר החדרת מי נגר בתחום תחנת התדלוק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימונים של עץ לכריתה או עץ להעתקה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה מותנה בהבטחת סידורים לנכים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. הפיתוח התיירותי יהיה מבוקר וזהיר ויקבע הוראות לניהול המבקרים בשטח, למניעת פגיעה בשטחים פתוחים הכלולים בתחומו או בסמוך לו, המהווים חלק ממערכת האקולוגית וממרחב הפנאי שיש לשומרו. ב. תאורת המתחם תופנה פנימה לתוך שטח התכנית, בלי זליגת אור לשטח הפתוח. ג. בתחנת התדלוק שבתחום התכנית נדרש לשמור על הדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למניעת זיהום מי תהום.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור של תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 2. תנאים למתן היתר בניה: א. סיום עבודות הנחת תשתיות ביוב משטח התכנית אל קו הביוב הקיים באזור תעשייה תפן.</p>	<p>6.14</p>

6.14 תנאים בהליך הרישוי	6.14
ב. סיום עבודות לשדרוג והגדלת קו אספקת מים לתכנית כפי שמפורט בנספח התשתיות.	

תשתיות	6.15
<p>שמירה על תשתיות קווי מים :</p> <p>א. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים.</p> <p>ב. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים.</p> <p>ג. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה ו/או מילוי ו/או עירוס עפר, במרחק של 3 מ' לפחות מדופן קו המים.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות".</p> <p>ו. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p> <p>ז. יש לשמור על רצועת אחזקה של לפחות 3 מטר משני צידי דופן קווי המים בקוטר "12 ו- 20" העוברים בתחום רצועת התשתיות.</p> <p>ח. בשלב התכנון המפורט יש לפנות לתיאום הנדסי מול מחלקת הנדסת קווים ב-"מקורות".</p>	

הריסות ופינויים	6.16
תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.	

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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.
--

