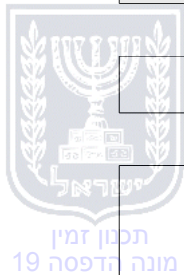


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0842690

ג/26456 - תוספת זכויות ושימושי פל"ח בנחלות מושב כחל



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/02/2024

לאשר את התוכנית

08/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005060210/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י האגודה החקלאית של היישוב כחל יחד עם המועצה האזורית מבואות חרמון. התכנית מבקשת להוסיף בנחלות המושב שימושים וזכויות לפל"ח, בהתאם למדיניות המחוז בפרט לעניין פעילות תעסוקה ותיירות. כאשר המטרה הינה לאפשר יצירת תשתית מתאימה לפיתוח תיירות ומקורות פרנסה חילופיים בתחום הנחלות. זאת תוך שמירה על אופיו החקלאי של הישוב ומניעת פגיעה בפעילות החקלאית הקיימת ובצביון החיים ביישוב.

כמו כן, התכנית מסדירה טעות טכנית בתכנית החלה וקובעת גודל מגרש מזערי במקום מירבי, יחד עם יצירת מנגנון פיצול עתידי של מגרש מנחלה בסמכות מקומית כחלק מהוראות התכנית. התכנית מאמצת את הקביעות שנקבעו בתכניות קודמות ג/13023 לעניין יח"א ותכנית ג/20296 לעניין גבולות המגרשים לטובת קידום תצ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/26456 - תוספת זכויות ושימושי פל"ח בנחלות מושב
כחל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

253-0842690

מספר התכנית

130.220 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| | |
|------------------|--------------|
| מרחב תכנון מקומי | הגליל העליון |
| קואורדינאטה X | 248104 |
| קואורדינאטה Y | 755121 |

1.5.2 תיאור מקום מושב כחל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: כחל

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| כחל | | | |

שכונה מושב כחל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---|------------------------|
| 13592 | מוסדר | חלק | | 14, 19 |
| 13593 | מוסדר | חלק | | 29 |
| 14157 | מוסדר | חלק | 5-20, 31-32, 34-43, 45-48, 50-52, 56-59 | 30, 33, 44, 53-55 |
| 14158 | מוסדר | חלק | 2-9, 11, 13, 18-19, 56, 66-67 | 10, 12, 15, 37, 55, 69 |

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



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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 16/08/2007 | | 3916 | 5704 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 34 / ב/ 4 |
| 27/12/2005 | | 1030 | 5474 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/ 35 |
| 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 |
| 24/04/2022 | | 7149 | 10450 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0852004 ממשיכות לחול. | שינוי | 253-0852004 |
| 29/02/2004 | | 2063 | 5726 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 13023 בתחומה של תוכנית זו. | החלפה | ג/ 13023 |
| 16/07/2012 | | 5325 | 6446 | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 16209 בתחומה של תוכנית זו. | החלפה | ג/ 16209 |
| 29/03/2016 | | 4667 | 7235 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20926 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 20926 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|------------------|------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | מחמוד בריק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מחמוד בריק | | 1 | 1:1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 15:33 29/03/2023 | מחמוד בריק | 29/03/2023 | 1 | 1:1250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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 |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|---|------|------|-----|------------|------------|-------------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית (1) | | מועצה אזורית מבואות החרמון | כחל | | | 04-6818010 | 04-6818049 | HedvaE@m vhr.org.il |
| | פרטי | (2) | | כחל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ | כחל | | | 04-6936922 | | kachal.ah@ gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: צומת כח ד.ג. גליל עליון, 1227000.
 (2) כתובת: מושב כחל מזכירות חקלאית ד.ג. חבל כורזים.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|---|------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
| פרטי | | | כחל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ | כחל | (1) | | 04-6936922 | | kachal.ah@gmail.co m |

- (1) כתובת: מושב כחל מזכירות חקלאית ד.ג. חבל כורזים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|------------|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-----|------------|------------|----------------------------|
| | עורך ראשי | מחמוד בריק | | בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים | קרית שמונה | שמעוני דוד | 6 | 04-6941095 | | brickm@012. net.il |
| מודד מוסמך | מודד | סמי חלבי | 1114 | GEO MAP | דאלית אל- כרמל | דאלית אל- כרמל | | 04-8848660 | 04-8848661 | geo.map.sami @gmail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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' 1 - שימושים חקלאיים | <p>בה נכללים השימושים הבאים:</p> <p>א. גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם.</p> <p>ב. מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת החקלאית המקומית.</p> <p>ד. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> |
| קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית. | <p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ולעיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד', הכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זאת כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ולשיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, כגון: רדיית דבש, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים - ציפורים, דגי נוי, זוחלים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים, והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> |
| קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים | <p>בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, שמשלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב האווירה 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 וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה שמשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות שמנוהלים על ידי המתישב - כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים שמבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול ריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה וכד'. - בריכת טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון: |

| מונח | הגדרת מונח |
|------|---|
| | מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכד'. -קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל. |

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

תוספת זכויות ושימושי פל"ח בנחלות (בתחום ה-2.5 דונם בראש בנחלה) ללא שינוי באחוזי בניה וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים. שמושים אלו ינתנו אך ורק לבעלי זכויות בנחלה המתגוררים בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימוש בפל"ח ביעוד מגורים בישוב כפרי.
שינוי בגודל מגרש מרבי למגורים בישוב כפרי ולמבנה ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------|------------------------------|
| מגורים | 10, 7 - 9 |
| מגורים א' | 16 |
| מגורים בישוב כפרי | 11 - 15, 17 - 48, 50, 51, 74 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 5, 6 |
| שטח פרטי פתוח | 49, 52 - 59 |
| דרך מאושרת | 1 - 4 |
| דרך מוצעת | 60 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|---------------------|----------------------------|------------------------------|
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מאושרת | 1 - 4 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 5, 6 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים א' | 16 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | מגורים בישוב כפרי | 11 - 15, 17 - 48, 50, 51, 74 |
| בלוק עץ/עצים לשימור | שטח פרטי פתוח | 49, 55, 57, 58 |
| חורשה לשימור | מגורים בישוב כפרי | 74 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------------|------------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 23,303.87 | 17.90 |
| מבנים ומוסדות ציבור | 17,233.83 | 13.23 |
| מגורים | 2,173.97 | 1.67 |
| מגורים בישוב כפרי | 81,022.67 | 62.22 |
| שטח פרטי פתוח | 6,486.27 | 4.98 |
| סה"כ | 130,220.61 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|----------------------------|------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 23,303.99 | 17.90 |
| דרך מוצעת | 1,271.18 | 0.98 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 17,233.79 | 13.23 |
| מגורים | 2,173.95 | 1.67 |
| מגורים א' | 500.14 | 0.38 |
| מגורים בישוב כפרי | 80,522.19 | 61.84 |
| שטח פרטי פתוח | 5,215.15 | 4 |
| סה"כ | 130,220.39 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | שימושים |
| | בשטח זה יותר שימוש למגורים (יח"ד אחת בלבד) וכן למבני עזר כגון חניה מקורה ומחסן, בריכת שחייה. משרד לבעלי מקצועות חופשיים. |
| 4.1.2 | הוראות |
| 4.2 | מגורים א' |
| 4.2.1 | שימושים |
| | א. מגורים. ב. מבנה עזר כגון מחסן ומבנה לחניות רכב פרטיות. ג. בריכת שחייה פרטית לשימוש דיירי הבית ובארחיותם. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | מגורים בישוב כפרי |
| 4.3.1 | שימושים |
| | א. מגורים ב. שימושי פל"ח מקבוצות 1, 2, 3 על פי המצוין בסעיף 1.9 (הגדרות בתכנית), לא יותר שימושי פל"ח במגרש קטן מ- דונם. ג. חניה מקורה. ד. יח"א, לא יותר הקמת יחידות אירוח במגרש קטן מ- דונם. ה. כמו כן בריכת שחייה פרטית לשימוש דיירי הבית ואורחיהם ובאחריותם. ו. משרד לבעלי מקצועות חופשיים. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | איכות הסביבה לאסור על כל פעילות עסקית בנחלות שתגרום למפגעי רעש, ריח, זיהום וזיהום אוויר בסביבת המגורים הקרובה ובהתאם לתנאים של משרד להגנת הסביבה. לא יותר שימוש פל"ח במגרש קטן מ- דונם. |
| ב | תנאים בהליך הרישוי הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל מבנים המתוכננים ועתידיים במגרש (שני בתים נוספים, יחידות נופש וכד') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות: התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשות. א. לא ייתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ב. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע. ג. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה. ד. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. ה. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, סדנאות אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישובה ע"י האגודה |

החקלאית באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

ג תנאים בהליך הרישוי

מיקום יחידות אירוח:

א. בתחום השטח שיעודו למגורים יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש.
ב. יחידת האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים.
כמות יחידות אירוח מרבית:

הוועדה המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לעדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים.
הוצאת היתר בנייה ליחידות אירוח:

א. 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.

ב. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשולב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בנייה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים ועתידיים במגורים במסגרת זכויות הבנייה 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.

ג. בסמכות הוועדה המקומית להתיר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת אירוח תואם את דרישות תכנית זו.

ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד בהתאם לתקן החנייה, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.

ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה והדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

ו. לא ינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30% מהקיבולת אלא באישור הוועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים טכנוניים נוספים.
הגבלות בניה ושימוש שמתחסות ליחידות אירוח:

א. הנחיות תכנון ליח' אירוח: יח' האירוח יהיו כפופות לתנאים הפיזיים של משרד התיירות.
ב. מתקנים סניטריים: כל יחידת אירוח תכיל בתחומה יחידת שרותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.

ג. הוראות עיצוב:

1. הוראות בנייה החלות עפ"י התכניות מפורטות של הישובים על מבני מגורים בתחום התכנית בנושאים שענינם עיצוב חיצוני וחומרי גמר, יחולו גם על יחידות האירוח.

2. עיצוב יחידות האירוח יהיה בעל אופי כפרי.

ד. מרווחי בניה פנימיים בתחום המגרש: אם לא צוין אחרת בתכנית מפורטת החלה באזור זה

אזי:

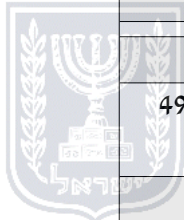
1. מרווחי בניה בין מבנים ליח' אירוח יהיו: - בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום



| 4.3 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--|
| | <p>6 מטר.</p> <p>- בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטר. - בין קירות ללא פתחים - ללא הגבלה.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, שוכנעה הוועדה המקומית כי סטיה מהוראות קו בנין לא תפגע בבריאות הנופשים, אופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הוועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל עפ"י הוראות סעיף 149, ולא יראו זאת כסטיה ניכרת.</p> <p>ה. דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומו היא מצויה, לכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.</p> <p>ו. שימושים מותרים:</p> <p>1. יש לאפשר שימוש ביחידות האירוח לצורך עיסוק במקצועות חופשיים (יבואו במקום חדרי האירוח ולא כתוספת להם) ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת המבנה בלבד ללא שימושים מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור משרד איכות הסביבה בדבר שילוב בין הפונקציות השונות.</p> <p>2. הפעלת יחידות אירוח תעשה תוך כדי שמירה על איכות הסביבה, הבטחת שקט התואם אזור המשמש למגורים, התחשבות מרבית במגרשים שכנים, הפניה מרבית של היחידות לתוך המתחם ולא לכיוון השכנים ומניעת מטרדים סביבתיים מדיירי מגרשים סמוכים.</p> <p>3. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי לאישורה.</p> |
| ד | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מנגנון לפיצול עתידי של מגרש מנחלה בסמכות מקומית</p> <p>1. ניתן יהיה לפצל עד שני מגרשים בהיקף של עד 500 מ"ר במסגרת תשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>רק במקרה בו קיים בניין בנוי כדון, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר.</p> <p>2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.</p> <p>3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי ויצג גישה למגרש המפוצל. תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבנה המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. כמו כן, יש לציין כי תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.</p> <p>ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך. השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.</p> <p>ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p> |
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>שטח זה מיועד למוסדות תרבות, בריאות, דת, מועדונים, מוסדות נוער וילדים, גני ילדים ופעוטנים, מכולת, ומתקני משחק לילדים.</p> <p>יותר שימוש יעוד משני למסחר.</p> |



| | |
|------------|---|
| 4.4 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 4.4.2 | הוראות |
| 4.5 | שטח פרטי פתוח |
| 4.5.1 | שימושים |
| | בשטח זה לא תותר בנייה אלא גינון, חורשות, רצוף, מתקני גן, שבילים, מקלטים. בתא שטח 49 תותר הקמת תחנת טרנספורמציה. |
| 4.5.2 | הוראות |
| 4.6 | דרך מאושרת |
| 4.6.1 | שימושים |
| | בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בנייה למעט מתקני דרך וקווי תשתית. |
| 4.6.2 | הוראות |
| 4.7 | דרך מוצעת |
| 4.7.1 | שימושים |
| | בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, לא תותר כל בנייה למעט מתקני דרך וקווי תשתית. |
| 4.7.2 | הוראות |



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא שטח | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-------|-------------|------------|--------------------|------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|---------|----------------------------|------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | | | |
| 5 | 4 | 3 | 3 | | 2 | 8.5 | 50 | (1) 50 | 10 | 40 | 300 | 6, 5 | | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | |
| 5 | 3 | (2) 3 | (2) 3 | 1 | 2 | 9 | 1 | 30 | 52.2 | 180 מ"ר | 450 | 10 - 7 | | מגורים | |
| 5 | (7) 0 | (2) 3 | (2) 3 | 1 | 2 | 9 | (6) 3 | 35 | (5) 35 | 5 | (3) 500 | 17, 15 - 11 - 51, 50, 48 - | מגורים | בישוב כפרי | |
| 5 | (7) 0 | (2) 3 | (2) 3 | | 1 | 4 | (9) 4 | 10.7 | | 160 מ"ר | (3) 500 | 17, 15 - 11 - 51, 50, 48 - | תיירות | מגורים בישוב כפרי | |
| 5 | (7) 0 | (2) 3 | (2) 3 | | 1 | 4.5 | | 9.33 | | 140 מ"ר | (3) 500 | 17, 15 - 11 - 51, 50, 48 - | תעסוקה | מגורים בישוב כפרי | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | 1 | 2 | 9 | 1 | 45 | 44 | 29 מ"ר | 500 | 16 | | מגורים א' | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | 1 | 2 | 9 | (12) 2 | 24.83 | 24.83 | 96 מ"ר | 500 | 74 | מגורים | מגורים בישוב כפרי | |
| (10) | (10) | (10) | (10) | 1 | 2 | 9 | (9) 4 | 7.86 | 7.85 | | 500 | 74 | תיירות | מגורים בישוב כפרי | |
| | | | | | | | | | | 8 (14) | | 49 | | שטח פרטי פתוח | |
| | | | | | | | | | | 30 (15) | 91.86 | 52 | | שטח פרטי פתוח | |
| | | | | | | | | | | 42 (15) | 133.35 | 54 | | שטח פרטי פתוח | |
| | | | | | | | | | | 42 (15) | 136.54 | 57 | | שטח פרטי פתוח | |
| | | | | | | | | | | 30 (15) | 147.45 | 59 | | 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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת אחוזי בנייה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

- גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או חפירה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.

- מבנים קיימים בקווי בנייה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה כפוף להוראות סעיף 6.15 תכנית זו.

- תותר חנייה מקורה בקו בניין צידי וקידמי 0 בתנאי הסכמת שכן ובתנאי שניקוז הגוות יהא לכוון מבקש הבקשה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

- שטח חנייה מקורה ו/או בריכה מקורה יהיה על חשבון זכויות הבנייה.

- הוועדה מקומית רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה שמוקצות לאותה קבוצה ושסך כל זכויות הבנייה העיקריות לשימושים בשתי הקבוצות יחד לא יעלו על 300 מ"ר.

- סה"כ כל אחוזי הבניה בייעוד במגורים בישוב כפרי לא יעלה על 60% לכל השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר מסחר עד 10%.

(2) או 0 בהסכמת השכן ובשטחים שמיועדים למגורים בלבד.

(3) בשטח ביעוד "מגורים בישוב כפרי" הוועדה המקומית יכולה לקבוע גודל מגרש מזערי הקטן מהמצוין בטבלה לצורך פיצול של מגרש מנחלה - בכפוף לעמידה בכל תנאי סעיף 4.3.2.

(4) משרד לבעלי מקצועות חופשיים בשטח עד 40 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המאושרות.

(5) + 250 מ"ר עיקרי ושרות ליחידת שלישית בנחלה.

(6) + יח"הורים בשטח 55 מ"ר + יח"א לפי ג/13023.

(7) בשטחים שמיועדים למגורים בלבד.

(8) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד לפי מדיניות הפל"ח של מחוז צפון (כמפורט בסעיף 1.9 לעיל).

(9) יח"א. שטח יח"א אחת לא יעלה על 50 מ"ר.

(10) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

(11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: משרד לבעלי מקצועות חופשיים בשטח עד 40 מ"ר מתוך זכויות הבנייה המאושרות.

(12) בנוסף תותר יחידת דיור קטנה (יחידת הורים) ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, שטח זה יהיה מתוך סך זכויות הבניה למגורים.

(13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: זכויות הבניה המרביות למשרד לבעל מקצוע חופשי תהיינה 40 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה לאירוח כפרי. משרד לבעלי מקצועות חופשיים.

(14) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עבור תחנת טרנספורמציה.

(15) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עבור מקלט קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה למבני ציבור יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הוועדה המקומית. במקרה של בית מגורים נספח זה יהא חלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 תשתיות</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת ביתר בניה חיבור למערכת הביוב של הישוב ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז בישוב. 20-30% 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>2. היתר הבניה יכלול אמצעים לניהול הנגר בעת ביצוע עבודות הפיתוח, כגון: פתרון ביניים לניהול הנגר, ומפרט הגנה על אמצעי ניהול נגר בעת ביצוע העבודות. ויבטיח את המשך תפקודם של אמצעי ניהול הנגר הקיימים בסיום העבודות.</p> <p>3. היתר הבניה יכלול התייחסות מפורטת לאחוז הכיסוי של השטח המחלחל לעומת השטח הבנוי.</p> <p>4. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויחופו, ככל הנדרש, בחומר חדיר למים, כגון אדמה/ חומר גרנולארי, על מנת לאפשר את חלחול הנגר. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>5. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ככל הניתן, הנגר יופנה אל שטחים החדירים והמחלחלים, כאשר השטחים הנמוכים וקפלי הקרקע, ישמשו ווסת זמני לזרימות העליות.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים</p> <p>7. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר</p> | <p>6.3</p> |



| ניהול מי נגר | 6.3 |
|---|-----|
| <p>העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. 8. לעת בחירת אמצעי ניהול הנגר יהיה, ככל הניתן, שימוש באמצעים המשלבים שימור בתי גידול לעצים בוגרים בקרקע טבעית. 9. שטחים מיועדים לחלחול לא יהיו תחומים בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), ככל הניתן, על מנת לאפשר זרימת מי נגר מאזורים גבוהים יותר אליהם. 10. ככל הניתן, יעשה שימוש בשטחי הפיתוח הנופי לניהול נגר, תוך הימנעות מחיפוי בחומרים אטומים (כגון ריצופים), שאינם מחלחלים/ חדירים. שטחי פיתוח נופי המחופים בחומרים אטומים (כגון ריצופים), לא יחשבו כשטח מחלחל לניהול הנגר.</p> | |

| חשמל | 6.4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------------|--|---------------------------------------|--|--|--|---|--|----------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|--------------------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|--|---|--|-------------------|--|-----------------------|--|
| <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 : - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה 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 בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="239 1288 399 1332">מציר הקו</th> <th data-bbox="558 1288 1037 1332">מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ארון רשת - 1.0 מ'</td> </tr> <tr> <td></td> <td>שנאי על עמוד - 3.0 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל</p> | מציר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' | | קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ' | | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' | | כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ' | 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - | 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - | | כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | | כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' | | כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל | | ארון רשת - 1.0 מ' | | שנאי על עמוד - 3.0 מ' | |
| מציר הקו | מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה - 5.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2.00 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ארון רשת - 1.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | שנאי על עמוד - 3.0 מ' | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 6.4 | חשמל |
|-----|--|
| | <p>דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים 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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכניות, 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> |



| 6.5 | פיתוח תשתית |
|-----|--|
| | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית 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 מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> |



| 6.6 | שמירה על עצים בוגרים |
|-----|---|
| | <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או בסימון "חורשה לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון עפ"י פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים יהיה חלק בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, ולא יהווה סטייה מתכנית זו.</p> <p>בקשה להיתר אשר כוללת עצים שסומנו בתשריט התכנית לשימור ואינן מחויבים בשימור, יהיה אפשר לשנות את מעמדם ע"י הכנת סקר מקומי, אשר יאפשר את שינוי סיווג העץ, הסקר יועבר</p> |

| | |
|--|--------------------|
| <p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לקבלת חוות דעת פקיד היערות.</p> | <p>6.6</p> |
| <p>6.7 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>בתכולת כל בקשה להיתר בשטח מגורים בנחלה ו/או מגרש מפוצל, יוגש תכנון כולל לשטחי מגורים בנחלה ולמגרשים המפוצלים (ככל ויש כאלו), אשר יציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים בשטחים אלו, זכויות הבנייה, פריסתם, דרכי תנועה וגישה, מיקום פחי אשפה, פילרים, פתרונות החנייה, פתרונות ניקוז, תשתיות מים וביוב, ציון חיבור לביוב ציבורי וכד' ובהתאם לתקנות תקפות ועל פי כל דין.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>6.8 מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה 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> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p> <p>מבניים שלא נבנו כחוק:</p> <p>-----</p> <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. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> | <p>6.8</p> |
| <p>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> | <p>6.9</p> |
| <p>6.10 הריסות ופינויים</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> | <p>6.10</p> |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש לביצוע תכנית זו - תוך 7 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19