

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 253-0322370**

**משק 12, יובל**

**צפון**

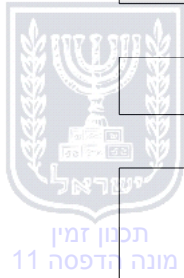
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי הגליל העליון**

**תכנית מפורטת**

**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

שינוי קווי בניין להסדרת בנייה קיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

משק 12, יובל

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

253-0322370

מספר התכנית

3.534 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



62א (א) סעיף קטן 17, 62א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

הגליל העליון

**קואורדינאטה X**

256342

**קואורדינאטה Y**

794756

משק 12, יובל

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות: יובל

**נפה**

צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

משק 12, יובל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13237	מוסדר	חלק	14	129, 133

**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

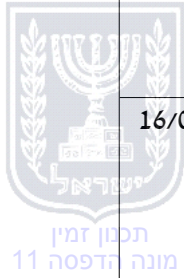
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 19748	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 19748. הוראות תכנית ג/ 19748 תחולנה על תכנית זו.	6662	228	16/09/2013
ג/ 9489	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9489 ממשיכות לחול.	4983	2569	03/05/2001
ג/ 12998	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12998. הוראות תכנית ג/ 12998 תחולנה על תכנית זו.	5379	2027	15/03/2005
גע/ מק/ 045	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 045 ממשיכות לחול.	5266		21/01/2004



**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				מחמוד בריק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד בריק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	18/08/2015	מחמוד בריק	18/08/2015		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		25/12/2016	מחמוד בריק	25/12/2016		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כפר יובל מושב עובדים התישבות חקלאית	יובל	(1)		04-6942446		
	פרטי	יוכבד אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il
	פרטי	רחמים אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מושב יובל.

(2) כתובת: משק 12.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		כפר יובל מושב עובדים התישבות חקלאית	יובל	(1)		04-6942446		
פרטי	יוכבד אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il
פרטי	רחמים אברהם			יובל	(2)	12	04-6943368		brickm@012.net.il

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון מושב יובל.

(2) כתובת: משק 12.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)	2	073-2548203	02-5456055	

(1) כתובת : ת.ד. 580.

## 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	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי (1)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag.eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 255.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

שינוי בהוראות וזכויות בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין צדדי שמאלי (צפוני).

הגדלת זכויות בנייה 175 מ"ר עפ"י סעיף 62 א(א) 17 לחוק תכנון ובנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.534

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר	8		8		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר	200		200		ניתן לממש עד 200 מ"ר זכויות בנייה לטובת תיירות על חשבון אחוזי הבניה במגרש.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		עפ"י ג/9489
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+175	575		סה"כ שטחי הבניה למגורים ויח"א לא יעלה על 775 מ"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2, 3
מגורים בישוב כפרי	12

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2, 3
להריסה	מגורים בישוב כפרי	12

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	771.86	21.84
מגורים א' (מגורים חקלאים)	2,762.38	78.16
סה"כ	3,534.24	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	771.86	21.84
מגורים בישוב כפרי	2,762.38	78.16
סה"כ	3,534.24	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

## 4.1.1

## שימושים

בהתאם ליעוד מגורים א' בתכנית ג/9489. תותר בנייה למגורים ויח"א (עפ"י ג/12998).  
יחידות אירוח:

תכנית זו באה לאפשר תוספת 200 מ"ר עבור יחידות אירוח ללא תוספת זכויות בניה עבור מגורים א'. בכל מקרה סה"כ שטח עבור מגורים ויחידות אירוח לא יעלה על 775 מ"ר.  
מיקום יחידות האירוח: א. בתחום השטח יותר להקים חדרי אירוח בצמוד או ביחידות נפרדות מיחידת המגורים במגרש ובתנאי שקיימת יחידת מגורים במגרש. ב. יחידות האירוח ימוקמו באזור המיועד בתכנית למגורים. ג. לא יראו את קיומם של מבני משק חקלאיים במגורים א' כסיבה שלא למקם את יחידות האירוח בהמשך רצוף ובצמוד לאזור מבני המגורים.  
כמות יחידות אירוח מרבית: א. בכל מגרשי מגורים א' יותר להקים 8 יח אירוח (צימרים) כפוף לאישור השימוש ע"י הוועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים. ב. הועדת המקומית רשאית לצמצם ע"פ שיקול דעתה את כמות היחידות המרבית למגרש ואף לסרב לתת היתר לחדרי אירוח במקרה של היווצרות מטרד לשכנים ו/או במקרה של התנגשות עם שימושים חקלאיים קיימים. הגבלות בניה ושימוש שמתחייבות 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 שירותים סניטריים, מקלחת ו/או אמבטיה ומטבחון אחד בלבד.  
ג. הוראות עיצוב: 1. הוראות בניה החלות ע"פ התכניות המפורטות של הישובים על מבני מגורים בתחום התכנית בנושאים שענינם עיצוב חיצוני וחומרי גמר, יחולו גם על יחידות אירוח. 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 יחידת אירוח לבין מבני משק פעילים יהיו לכל הפחות ע"פ הנחיות משרד החקלאות. 2. מרווחי בניה בין מבנים ליח' איוח יהיו: - בין קירות שבהם פתחים הפונים אחד לשני מינימום 6 מטר. - בין קיר עם פתחים לקיר ללא פתחים מינימום 3 מטר. - בין קירות ללא פתחים - ללא הגבלה. 3. על אף האמור לעיל, שוכנעה הוועדה המקומית כי סטיה מהוראות קו בניין לא תפגע בבריאות הנופשים, באופי האדריכלי של הישוב, או בשימושים שכנים, תהיה הוועדה רשאית לאשר הקלה בקווי בנין לעיל ע"פ הוראות סעיף 149, ולא יראו זאת כסטיה ניכרת.  
ה. דרכי גישה וכניסות: הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש בתחומה היא מצויה, ולכל יחידת אירוח תובטח כניסה נפרדת.

ו. שימושים מותרים: 1. יש לאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד ליחידות האירוח לצורך עיסוק במקצועות חופשיים (יבואו במקום חדרי האירוח ולא כתוספת להם) ובתנאי שאינם פוגעים באיכות הסביבה ובמסגרת המבנה בלבד ללא שימוש מחוצה לו. לא ינתן היתר בניה לצורך עיסוק במקצועות חופשיים אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור משרד איכות הסביבה בדבר שילוב בין פונקציות השונות. 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. 3. בסמכות הוועדה לדרוש הכנת סקר סביבתי ע"י מגיש הבקשה ועל חשבנו כתנאי לאישורה.

וכן מותר לכלול מבני עזר, כגון: מחסן לציוד וחניה פרטית, חלק מהחלקה למגורים א' שיוותר

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

לאחר הקצאת שטח המגורים ישמש שטח למבנים משקיים עפ"י התקנון בתכנית ג/3402 המאושרת.  
שני מבנים - 3 יח"ד.  
השטח למבני משק יהיה מופרד מהשטח של יחדת המגורים עפ"י הנחיות המשרד האיכות הסביבה ומשרד הבריאות.  
הכול עפ"י ג/9489.

## 4.1.2

## הוראות

א

## תנאים למתן היתרי בניה

הוצאת היתרי בניה ליחידות אירוח:  
א. לכל בקשה להיתר לחדרי האירוח תוגש בנוסף חתכנית יחידות האירוח תכנית פיתח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.  
ב. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה 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 הועדה המקומית להיתר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.  
ד. החניה ליחידות האירוח תהיה בתחום המגרש בלבד, פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת היתר הבניה לחדרי האירוח.  
ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.  
ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.  
ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים.  
ח. לא יונתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.  
ט. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.

ב

## הנחיות מיוחדות

עפ"י ג/19748 לעניין הלולים.  
א. עפ"י התכניות המאושרות החלות בשטח, בהתאמה.  
ב. לא יוצאו היתרי בניה ללולים חדשים מסוג כלשהו בתחום חלקות א'.  
ג. מבנים להריסה - בהתאם לקבוע בסעיף 6.12, להלן.

## 4.2

## דרך מאושרת

## 4.2.1

## שימושים

משמש כדרך על פי חוק.  
א. לא תותר תנועה רכב מוטורי באזורים שיוגדרו לכך ע"י שילוט מתאים למעט תושבי המקום רכב חירום ורכב שרות. בדרכים המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב אלו באמצעות תמרור

4.2	דרך מאושרת
	<p>מתאים ובאישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>ב. תכנית בינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בתחום התכנית.</p> <p>ג. החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמו"ג 1983.</p>
4.2.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי							שרות		
מגורים בישוב כפרי	12	2762.38	775 (1)	1105 (2)	68	50 (3)	3 (4)	8 (3)	2 (3)	ציד-י- ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי	קדמי
										(5)	(5)	(5)	(5)

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

הערה ברמת הטבלה:

בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.  
גובה בנייה נמדד מפני קרקע חפורה או טבעית הנמוכה מבין השתיים אל הנקודה הגבוהה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עד 200 מ"ר עבור 8 יח' אירוח מתוך זכויות הבניה. עפ"י ג/12998.
- (2) 15% למבני שירות ו-25% למבני משק בכל המפלסים. עפ"י ג/9489.
- (3) עפ"י ג/9489, עפ"י ג/12998.
- (4) ו-8 יח' אירוח עפ"י ג/12998.
- (5) לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

הריסת הבנייה החורגת מגבולות המגרש.

עפ"י ג/9489.

לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטית לאותם מבנים. תכניות בינוי כולל מפלסי כניסה וגינון יוכנו כתנאי לקבלת היתר בניה.

עפ"י ג/19748 בנושא הלול.

עפ"י ג/12998 - בעניין לאירוח.

הוצאת היתרי בניה ליחידות אירוח:

א. לכל בקשה להיתר לאירוח תוגש בנוסף חתכנית יחידות האירוח תכנית פיתח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול: חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

ב. חזות המבנים תהיה "כפרית" ותשתלב בבינוי הקיים. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי שתראה את כל המבנים הקיימים והעתידיים במסגרת זכויות הבניה למגורים, את תכנית פיתוח החצר, כולל הסדרת נטיעות והסתרה באמצעות גינון בגבול עם המגרשים השכנים, ודרך הגישה למתארחים ככל האפשר שלא בצמוד לגבול עם חלקות שכנות.

ג. בסמכות הועדה המקומית להיתר הסבה של מבנה משק למבנה ליחידת אירוח ובלבד שמבנה יחידת האירוח תואם את דרישות תכנית זו.

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

ה. אישור ועמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיו"ב.

ו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוק עזר של המועצה האזורית בדבר הסדרה בין שימוש חקלאי ושימוש תיירותי במגמה של העדפת השימושים החקלאיים הקיימים.

ז. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות על התאמת תכנון לתקנים הפיזיים.

ח. לא יונתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30 אחוז מהקיבולת אלא באישור הועדה המחוזית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת התשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.

ט. תנאי להיתר בניה הפעלת מנגנון של הודעה לשכנים ומתן זכות להתנגדות לשכנים הגובלים.

תנאים לביצוע התכנית: תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

**6.3****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנה מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.



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 :

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 אווירי מבודד (כא"מ) - 2.00 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 3.0 מ'

כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת - 1.0 מ'

שנאי על עמוד - 3.0 מ'

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 דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.



## 6.4

## חשמל

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכניות, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

## 6.5

## ביו, ניקוז, מים, תברואה

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, האישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביו, מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

## 6.6

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

## 6.7

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה לחדרי אירוח, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## 6.8

## פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

## 6.9

## שרותי כבאות

אישור כיבוי אש לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.10

## תנאים למתן היתרי בניה

עפ"י ג/12998 - היתרי בניה - שלבי ביצוע:

מתן היתרי הבניה מותנה בשלבי התכנון והביצוע של פתרונות הקצה לביוב של הישוב. לא יאושר איכלוס מבנים שיעודים חדרי אירוח אלא לאחר שהובטחה יכולת מערכת הביוב הקיימת לשאת את תוספת היחידות המוצעות.

## 6.11

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.12

## הריסות ופינויים

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. לכל בקשה להיתר לבניית לול הטלה חדש, תצורף בקשה להיתר להריסת לולי הטלה ישנים קיימים, שמכסותיהם תועברנה ללול החדש. (עפ"י ג/19748)
- ג. הריסת בפועל של מבני לולים הכוללים אסבסט תבוצע באישורו ותחת פיקוחו של המדרש להגנת הסביבה. (עפ"י ג/19748)
- ד. הועדה המקומית רשאית לאפשר הותרת מבני לולי הטלה, שמכסתם הועברה ללול חדש, על כנם, בתנאי שהם ראויים לשימוש ושאינם בנויים מאסבסט ובכפוף להגשת קשה להיתר בהתאם לתכנית תקפה. (עפ"י ג/19748)
- ה. לא יותר שימוש במבנה לול הטלה המיועד להריסה, שמכסתו הועברה ללול חדש, לשם גידול בעלי חיים. במקרים חריגים תידון בקשה לשימוש לשם גידול בעלי חיים רק לאחר קבלת המלצה מנומקת של משרד החקלאות. (עפ"י ג/19748)
- ו. מובהר כי סימון לול להריסה בתשריט התכנית והוראות סעיף זה על סעיפי המשנה שלו, חלים רק על לול הטלה שפעילות הגידול בו הופסקה והמגדל העבירה למתחם לולים הנכלל בתכנית זו, בדרך של העברת מכסה או מכירתה, או על לול אשר מכסתו כלולה בבקשה להקמת לול הטלה חדש על פי תכנית. (עפ"י ג/19748)

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תהייה תקפה עד לניצול 30% מהקיבולת המירבית של יחידות האירוח שבסעיף 2.3 ג/12998 מיום פרסום מתן תוקף בילקוט הפירסומים. לאחר תקופה זו לא ניתן יהיה לתת היתר בניה לחדרי אירוח מכח תכנית זו.	
2	לקראת תום התקופה על הוועדה המקומית לבדוק את היקף המימוש של התכנית ואת ההשפעות המצטברות של יחידות האירוח על איכות החיים של היישוב, ובהתאם לשקול הגשת תכנית מתאר מקומית חדשה.	
3	חדרי אירוח שהוקמו עפ"י היתרי בניה שניתנו כדין בתקופת תוקפה של תכנית זו, יראו אותם כשימושים מותרים גם לאחר פקיעת תוקפה של תכנית זו.	

## 7.2 מימוש התכנית

מידי



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 253-0322370 שם התוכנית: משק 12, יובל

עורך התוכנית: אדריכל בריק מחמוד תאריך: 25/06/2015 חתימה:

אדריכל - אורי  
מחמוד  
מס' ת"ג  
רשיון  
מס' 5546210  
25373

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (%)				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	1	1.8 ד' משתנה ממגרש למגרש	35% בכל המפלסים	15% מבני שרות 25% משק בכל המפלסים	**	**	75%	75% בכל המפלסים. (הסכום כולל גם את מבני המשק בתחום אזור המגורים)	50%	2 מבנים יח"ד למגרש (גודל ממגרש משתנה) 5 י"ח אירוח		8	2	-	לפי תשריט	3	3	4

\*\* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.



18 אוגוסט 2015

עמוד 1 מתוך 1

