

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0907667

תכנית מתאר - מושב דלתון

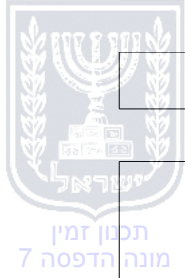
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

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

תכנית זו חלה על מושב דלתון מטרת התכנית הינה להסדיר את גבולות הנחלות (אחוד וחלוקה תכנוני) כבסיס לאשור תצ"ר ולטפל בתכנונית בכל שטחי הנחלות כדלקמן:

1. הסדרת גבולות בין נחלות ותיקות במושב דלתון לצורך אשור תצ"ר.
2. תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בנחלה ל 2.5 דונם בכל נחלות במושב (ככל הניתן ברצף או מגרש מצורף) ולהוסיף יחידת דיור שלישית, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב.
3. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית.
4. יצירת מנגנון הפרדת מגרש מנחלה עתידי.
5. חלוקה מחדש במגרש 27 ותוספת יח"ד (מגרש).
6. תכנית זו מוסיפה 63 נחלות באמצעות שינוי יעוד ממגרשים המיועדים למגורים א' (59 מגרשים) ומגורים 4 (מגרשים) למגורים ב' כפרי וזאת עפ"י תקן נחלות שאושר למושב ע"י משרד החקלאות ורמ"י וכן תוספת יח"ד קטנה לכל נחלה חדשה זו..
7. הסדרת מבנים חקלאיים קיימים ומתן זכויות לפי ג/21904.
8. הסדרת תשתיות (מע' תנועה, מים וביו, ניקוז ופרוגרמה למבני ציבור).

מכסת יח"ד לפי לוח 2 בתמ"א 35 /1 הינה 450 יח"ד. במצב המאושר קיימים 348 יח"ד ב-118 מגרשים לפי 2 יח"ד למגרש (מתוכן 105 נחלות) ו-112 מגרשי מגורים א' בהרחבה).

במצב מוצע תכנית זו מוסיפה 105 יח"ד (יח"ד שלישית) ב-105 נחלות מאושרות לפי תקן (סה"כ 315 יח"ד) שינוי מעמד למגרש קיים למגורים א', חלוקת מגרש מאושר ל-3 מגרשים מגורים א' (בני יח"ד כל אחת) וכן צירוף 5 מגרשים מאושרים המשויכים לנחלות וביטול יח"ד ממגרשים אלה לטובת הרחבה עתידית (מגרשים חדשים ביעוד לתכנון בעתיד בתכנית הנערכת ע"י יעד אדריכלים). סה"כ יח"ד בהתאם לתכנית זו הינה 440 יח"ד מהן 335 יח"ד נספרות לפי לוח 2 של תמ"א 1/35 (לא כולל יח"ד קטנות).

כמו כן התכנית כוללת מנגנון פיצול מגרש מנחלה לפי קצב ביקושים לאורך הזמן, מבלי להידרש לתכנית נקודתית ברמה מפורטת לכל נחלה, באמצעות תשריט אחוד וחלוקה. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המוגבל בגודלו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תכנית מתאר - מושב דלתון
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	209-0907667
-------------	-------------

שטח התכנית	777.075 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 מרום הגליל

קואורדינאטה X 245433

קואורדינאטה Y 769242

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

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: דלתון

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דלתון			

שכונה מושב דלתון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14160	לא מוסדר	חלק	7-120, 122-130, 133-138	121, 131-132
14036	מוסדר	חלק	16-18, 24-26, 54-55, 65	2, 15, 27, 38, 40-42, 46, 57, 63, 66
14058	מוסדר	חלק		10-11
14059	מוסדר	חלק	4, 14	1-3, 5, 10, 15-16, 18-19, 21
14060	מוסדר	חלק		2, 4, 6

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 5064	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5064 בכל הנושאים המפורטים בה.	4151	188	21/10/1993
ג/ 6126	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/6126 בכל הנושאים המפורטים בה.	4041	4676	13/09/1992
ג/ 12564	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12564. הוראות תכנית ג/ 12564 תחולנה על תכנית זו.	5137	746	10/12/2002
ג/ 12683	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12683 בכל הנושאים המפורטים בה.	5713	4280	04/09/2007
ג/ 17702	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17702. הוראות תכנית ג/ 17702 תחולנה על תכנית זו.	6183	1941	04/01/2011
209-0341818	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 209-0341818 בכל הנושאים המפורטים בה.	7798	7688	13/05/2018
209-0680439	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 209-0680439 בכל הנושאים המפורטים בה.	8662	3406	28/01/2020
209-0467563	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 209-0467563 בכל הנושאים המפורטים בה.	7686	4627	29/01/2018

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
209-0429811	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו	7727	6205	12/03/2018
209-0553123	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209-0553123. הוראות תכנית 209-0553123 תחולנה על תכנית זו.	8374	13526	05/08/2019
ג/ 225	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/225 בכל הנושאים המפורטים בה.	494	1378	23/08/1956
ג/ 9528	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 9528. הוראות תכנית ג/ 9528 תחולנה על תכנית זו.	4996	3080	25/06/2001
גנ/ 18305	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 18305. הוראות תכנית גנ/ 18305 תחולנה על תכנית זו.	6214	3203	17/03/2011

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בזכויות מוקנות מכח תכניות מאושרות קודמות. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יחולו ההוראות המקילות.

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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מים	מנחה		11	31/01/2021	נומברג יוסי	09: 22 10/02/2021	חוברת נספח מים וביוב	כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	27/01/2021	איתי זהבי	14: 59 27/01/2021	פרוגרמה לשטחי צבור ושטחים פתוחים	כן
מים	מנחה	1: 1250	1	31/01/2021	נומברג יוסי	09: 20 10/02/2021	נספח מים וביוב	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	39	01/03/2017	איתי זהבי	14: 22 12/10/2020	פרוגרמה לתוספת 62 נחלות חדשות	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		27/01/2021	גאסאן מזאווי	18: 00 27/01/2021	נספח הסדרי תנועה ותחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	04/02/2020	איתי זהבי	09: 24 10/02/2021	מצב מאושר-קומפילציה	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
	אחר			דלתון-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקלאית	דלתון	דלתון (1)		04-6920361	04-6920364	dba77@walla.com
	רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית מרום הגליל	אור הגנוז	אור הגנוז (2)		04-6919806		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. מרום הגליל דלתון.

(2) כתובת: מועצה אזורית מרום הגליל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דלתון-מושב עובדים של הפועל המזרחי להתישבות חקלאית	דלתון	דלתון (1)		04-6920361	04-6920364	dba77@walla.com

(1) כתובת: ד.ג. מרום הגליל דלתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

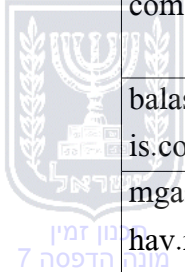
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בע"מ	הסוללים	(1)		04-6456678	04-6456678	itay@zehavy.com
מהנדס מים וביוב	יועץ תשתיות	נומברג יוסי	44473	בלשה ילון- מהנדסים בעמ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603600	balasha@bj-is.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גאסאן מזאווי			נוף הגליל	רמת האירוסים) (2		04-6566475	04-6566475	mgassan@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	רוני נשר	869	גטניו ושוית מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7516356		roni@datamap.com

(1) כתובת: משב ציפורי 12

17910.

(2) כתובת: ת.ד 8064.



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
שמ"ח/ שת"ח (פל"ח)	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים (שת"ח). לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן- 1. קבוצה מס' 1- שמושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים : - גדולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. - מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות : לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. 2. קבוצה מס' 2- שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. עבוד תוצרת חקלאית-מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא : בית בד, יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לבקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, דגול ורבי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ג. גדול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. 3. קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.



מונח	הגדרת מונח
	<p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון :</p> <p>1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית</p> <p>2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</p> <p>3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד</p> <p>4. בריכה טיפולית.</p> <p>5. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים .</p> <p>6. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת גבולות בנחלות, הסדרה תכנונית של מושב דלתון כולל יח"ד שלישית בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות בין נחלות ותיקות במושב דלתון (אחוד ולוקה תכנוני) לצורך בסיס לאשור תצ"ר.
2. תכנית זו באה להגדיל שטח מגורים בנחלה ל 2.5 דונם בכל נחלות במושב (ככל הניתן) ולהוסיף יחידת דיור שלישית, בהתאם להוראות תמ"א 35 תיקון 1/ב.
3. קביעת שימושים, זכויות, הוראות ומגבלות בניה בכל ייעודי הקרקע שבתכנית, כולל שמושי פל"ח בנחלות.
4. יצירת מנגנון הפרדת מגרש מנחלה עתידי.
5. חלוקה מחדש במגרש 27 ותוספת יח"ד (מגרש).
6. תכנית זו מוסיפה 63 נחלות באמצעות שינוי יעוד ממגרשים המיועדים למגורים א (59 מגרשים) ומגורים (4) מגרשים בתחום המחנה הותיק) למגורים בישוב כפרי וזאת עפ"י תקן נחלות שאושר למושב ע"י משרד החקלאות ורמ"י, תכנית זו מוסיפה להם יח"ד קטנה בגודל 55 מ"ר ושמושי פל"ח.
7. הסדרת מבנים חקלאיים קיימים ומתן זכויות לפי ג/21904.
8. הסדרת תשתיות (מע' תנועה, מים וביוב, ניקוז ופרוגרמה למבני ציבור).
9. מתן הנחיות והוראות להוצאת היתר.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	20, 210 - 232, 250 - 252, 254 - 262, 264 - 270, 297 - 299
מגורים בישוב כפרי	1 - 4, 27A, 25 - 21, 13 - 17, 12A, 12B, 11A, 10B, 10A, 9B, 9A, 8B, 8A, 7A, 5A, 28, 29A, 30 - 44, 45A, 46A, 46B, 47A, 47B, 48A, 48B, 49A, 49B, 50 - 60, 61A, 62, 63A, 63B, 63H, 64A, 65 - 76, 78A, 80 - 82, 83A, 84A, 84B, 85A, 85B, 86A, 86B, 87A, 87B, 88A, 88B, 89A, 89B, 90, 91A, 91B, 92, 94A, 94B, 95, 96A, 96B, 97A, 98A, 99A, 101 - 118, 130 - 136, 143, 144, 146, 148 - 150, 152 - 155, 162, 164, 170 - 175, 179 - 182, 185, 186, 188, 189, 201 - 206, 231, 251, 255, 257 - 261, 263, 271 - 280, 2710
מתקנים הנדסיים	1070
מבנים ומוסדות ציבור	400 - 403
קרקע חקלאית	5H, 7H, 8H, 9H, 10H, 11H, 12H, 29H, 45H, 49H, 61H, 78H, 83H, 91H, 97H, 98H, 99H, 2170, 2180, 2190, 2210, 2220, 2223, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290
שטח ציבורי פתוח	300 - 332, 1162 - 1165, 2990
דרך מאושרת	6, 491, 500 - 511, 514 - 532, 1131, 1148, 1149, 5260, 5270
דרך מוצעת	430, 534, 535, 1137, 1138, 1150, 1166, 1526
שביל	757
חניון	3100
שטח לתכנון בעתיד	2306, 3006, 3106, 3130, 3306

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

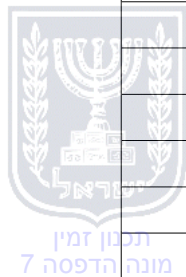
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים (הרחבה)	90,400	11.63
אזור מגורים (נחלות)	150,155	19.32
דרך מאושרת	135,700	17.46
מבני משק	169,200	21.77
מבני ציבור	39,580	5.09
מתקן הנדסי	400	0.05
שטח פרטי פתוח	129,000	16.60
שטח ציבורי פתוח	62,640	8.06
סה"כ	777,075	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	6,521.32	0.84
דרך מאושרת	134,976	17.37

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.41	10,946.82	דרך מוצעת
0.04	331.46	חניון
5.39	41,910.49	מבנים ומוסדות ציבור
5.43	42,228.32	מגורים א'
37.96	294,970.47	מגורים בישוב כפרי
0.05	405.26	מתקנים הנדסיים
16.11	125,153.05	קרקע חקלאית
0.04	307.39	שביל
15.36	119,324.68	שטח ציבורי פתוח
100	777,075.24	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו מבני מגורים. יותרו מבני עזר לחניה מקורה מחסן ממ"ד וכן מבני עזר לשימוש בעל הנחלה כמו כן תותר בריכת שחיה פרטית. בנוסף לשימוש מגורים יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח) לפי מדיניות הפל"ח של מחוז צפון. לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים המפורטות בסעיף 1.9 - הגדרות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרשים המשויכים לנחלות (המסומנים באות A או B) תותר הקמת יח"ד לבן ממשיך ו/או יחידת הורים. היחידה תתוכנן במרווח 0 או 6 מ' מהמבנה הראשי. לא יותרו שמושי פל"ח במגרשים אלו.</p> <p>2. הנחיות למיקום שמ"ח (קב' 2) ושת"ח (קב' 3) - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים (המקורי) בנחלה.</p> <p>ב</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>במידה ולא מבוקש פיצול מגרש מנחלה, תכנית בינוי תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה, ותציג את מלוא פוטנציאל הבניה, פריסת הבינוי והשימושים בקרקע, השתלבות ארכיטקטונית, שלביות בצוע, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחניה, ניקוז וכד'. מבני המגורים יוכלו להיות במבנים נפרדים.</p> <p>ג</p> <p>תשתיות</p> <p>בדיקת תשתיות וכשר נשיאה: לאחר ניצול של 40% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושי פל"ח ביישוב או לאחר הקמת 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. נספח זה יוכן ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית ומהנדס המועצה ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p> <p>ד</p> <p>איחוד וחלוקה</p> <p>הפרדת מגרש מנחלה: ניתן יהיה לפצל מגרש ביעוד מגורים בישוב כפרי (להלן המגרש הראשי) באופן שיווצר מגרש משני באותו יעוד בתנאים הבאים: א. הפיצול יבוצע בתשריט אחדוד וחלוקה המציג את כל תחום המגרש הראשי ואת הפיצול למגרש ראשי ומשני. לתשריט האחדוד וחלוקה יצורף נספח בינוי המציג את אפשרות ניצול זכויות הבניה על המגרש. לא יותר פיצול כאמור של המגרש, אם המגרש הראשי יותר ללא יח"ד קיימת. ב. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). ג. גודל מגרש מקסימאלי בקדמת הנחלה הצמוד לדרך מאושרת יעמוד על 500 מ"ר. גודל מגרש מקסימאלי בעורף והמרוחק מקדמת הנחלה יעמוד על עד 600 מ"ר. (או יותר לפי מצב קיים) ובלבד שגודל המגרש הראשי לאחר הפיצול לא יקטן מ-1000 מ"ר. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת. ד. זכויות הבניה של המגרש המשני יהיו עד 200 מ"ר של שטח עיקרי וכן 50 מ"ר שטחי שירות. ה. קו הבנין במגרש המשני יעמוד על 3 מ' לכל צד. גובה המבנה המותר לא יעלה של שתי קומות. ו. מספר היחידות וזכויות הבניה המותרות במגרש הראשי, ממנו מפוצל המגרש, יופחתו בהתאם, באופן שבו זכויות הבניה ומספר יח"ד הכוללים המותרים על</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>המגרש הראשי והמגרש המשני יחדיו (ואם בוצעו מס' פיצולים-של המגרש הראשי וכל המגרשים שפוצלו ממנו), ישמר כפי שהינו במועד אשור תכנית זו לגבי המגרש הראשי. ז. שום דבר מהאמור בסעיף זה, אינו מחייב את הוועדה המקומית לאשר תשריט חלוקה, ככל שזו תסבור כי התשריט, הבינוי המוצג, או ההתנגדויות שיוגשו לו מצדיקים את דחייתו, עליה להימנע מלאשרו.</p>
ה	<p>פעילות חקלאית</p> <p>1. בנחלות הקטנות מגודל מגרש מינימלי 2 דונם לא יותרו שמושים חקלאים בתחום המגורים (שמושים מקבוצה 1).</p> <p>2. לא יותר גידול בע"ח המהווים מטרד (רפתות, לולים, דירים) בתחום המגורים של הנחלה אלא אם קיימים בעת אשור תכנית זו כדין.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>איזור זה נועד לבניית מגורים ומבני עזר כגון: ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וכן יח"א לפי תכנית ג/ 12546.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אשור תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולן (במסגרת הבקשה להיתר) הכוללת פתרונות גישה, חניה, גינון, ניקוז ופיתוח.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו מבנים ומוסדות ציבור המשמשים את כלל האוכלוסיה ובהתאם לסעיף 188 לחוק התו"ב. ניתן יהיה להקים מבנים ומוסדות ע"פ התכליות והשימושים הבאים: 1. מוסדות בריאות, דת, חינוך, בריאות ותרבות. 2. שרותים מסחריים ומחסנים (דואר, צרכניה, סדנאות אמנים ומשרדים) 3. משרדי ועד מקומי, אגודה 4. מועדונים חברתיים (נער, קשישים וכד') כמו כן יותרו בשטח זה שמושי תעסוקה בהיקף של עד 15% לצרכי האגודה וחבריה כגון: משרדים, צרכניה, שוק אכרים, סדנאות אמנים וכד'</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי המפרידה בין שמושי התעסוקה לשמושי הבניה הציבורית כולל פתרונות חניה, גישה ותשתיות.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
4.4	מתקנים הנדסיים

4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	שטח זה ישמש למתקנים הנדסיים כגון תחנות שאיבה לביוב, מתקני מים וחשמל.
4.4.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר למתקן הנדסי הינו אשור המשרדי להגנת הסביבה, משרד הבריאות וכל רשות רלוונטית לסוג המתקן.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הינו אשור תכניות מהנדס תנועה ע"י המועצה ווועדת תמרור
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה הינו אשור תכניות מהנדס תנועה ע"י המועצה ווועדת תמרור
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר הולכי רגל ורכב חקלאי בלבד וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.7.2	הוראות
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
	שטחים אלה מיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר קווי תשתית (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר פיתוח הינו אשור תכניות ערוכות של אדריכל נוף ע"י המועצה.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים

4.9	חניון
	שטח זה ישמש לחניה ציבורית. בשטח זה יותר רבוד אספלט, גינון, תחנות הסעה, מדרכות ופיתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.9.2	הוראות
4.10	קרקע חקלאית
4.10.1	שימושים
	מותר לבנות מבנים חקלאים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.10.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה הינו אשור משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה
4.11	שטח לתכנון בעתיד
4.11.1	שימושים
	תאי שטח אלו ישמשו כעתודה לתכנון מגורים ותוספת יח"ד הן כהשלמה ללוח 2 והן כתוספת עתידית. הצפיפות בשטח זה תהא בהתאם למפורט בתמ"א 1 ובהתאם לתכנית ההרחבה הנערכת לשוב ובשלבי הפקדה.
4.11.2	הוראות



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

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)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					855 מ"ר	(2) 50		155 מ"ר	650 מ"ר	(1) 500	2500	105 נחלות קיימות		מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(3) 4	60	60	600 מ"ר	(2) 50		100 מ"ר	450 מ"ר	(1) 500	(5) 1000	59 נחלות חדשות בהרחבה	130 - ,136 170,143 ,175 - - 179 ,182 ,162 185,164 ,186 - - 188 148,189 ,150 - - 152 155	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(6) 2	60	60	600 מ"ר	(2) 50		100 מ"ר	450 מ"ר	(1) 500	(5) 1000	59 נחלות חדשות בהרחבה	257,255 ,261 - 271,263 ,280 - ,2710 231,251	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(6) 3	60	60	600 מ"ר	(2) 50		100 מ"ר	450 מ"ר	(1) 500	2000	59 נחלות חדשות בהרחבה	146,144	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3	1	2	(4) 9.5	(6) 3	60	60	600 מ"ר	(2) 50		100 מ"ר	500 מ"ר	(1) 500	(5) 1000	המשך-4 נחלות חדשות בתחום המתנה	115 - 118	מגורים	מגורים בישוב כפרי

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי (5) 3	צידדי- ימני (5) 3		1	9.5	(8) 6	60	60	(7) 200				200 מ"ר	1000	2500	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3		1	9.5	(8) 6	60	60	(7) 100				100 מ"ר	1000	2500	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
(5) 3	(5) 3		1	9.5	(8) 6	60	60	(11) 200				(10) 200	(9) 2000	2500	כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי
(14) 3	(14) 3	1	2	8	1	35	50				10	(13) 40	(12) 500	(12)	- 210 232, 230 ,250 - - 252 ,254 ,256 264, 262 ,270 - - 297 20, 299	מגורים	מגורים א'
(5) 3	(5) 3	1	3	12		45	55				10	45	500	1000	- 400 403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	1	1	4.5		20	20	80 מ"ר				80 מ"ר	400		1070	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3	1	1	3		5	10		5			5	300		- 1162 ,1165 ,2990 - 300 332	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	מבני משק	קרקע חקלאית
(15)	(15)		(15)		(15)	(15)	(15)			(15)	(15)	(15)	(15)			



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים ביישוב כפרי	מגורים		105 נחלות קיימות	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	130 - 136, 143, 170 - 175, 179 - 182, 162, 164, 185 - 188, 186, 148 - 150, 152 - 155	59 נחלות חדשות בהרחבה	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	255, 257 - 261, 263, 271 - 231, 251, 2710, 280	59 נחלות חדשות בהרחבה	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	144, 146	59 נחלות חדשות בהרחבה	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	115 - 118	המשך-4 נחלות חדשות בתחום המחנה	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	אירוח כפרי		כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה		כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	(5) 4	(5) 3
מגורים ביישוב כפרי	קרקע חקלאית		כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	(5) 4	(5) 3
מגורים א'	מגורים	210 - 230, 232 - 250, 252 - 254, 256, 262, 264 - 270, 2710, 297 - 20, 299		(14) 4	(14) 3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400 - 403		(5) 5	(5) 4
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1070		5	3
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	1162 - 1165, 2990, 300 - 332		4	4
קרקע חקלאית	מבני משק		כל תאי השטח המפורטים בסעיף 3.1	(15)	(15)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה ישמרו.

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

ג. הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה לפ"ח, בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה בשני השימושים לא יעלו על 300 מ"ר.

ד. במגרש מגורים ביעוד כפרי עם הנחיות מיוחדות ניתן לגזור מגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי בהתאם להוראות המפורטות לגביו בסעיף 4.1.

- ה. ביעוד "מגורים ביישוב כפרי" - תאי שטח עם מספר זהה בצירוף האות A או B מהווים יחידה תכנונית אחת לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- ו. שמושי התעסוקה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו עד 15% מהיקף הזכויות המאושרות.
- ז. קווי בנין בין שטח מגורים ושטח חקלאי של אותה נחלה יהיו 0.
- ח. מבנים הקיימים ביום אושר תכנית זו יאושרו בקווי בנין כפי שהינם ובכפוף למילוי הוראות סעיף 6.18 "מבנים קיימים"

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לצרכי הפרדת מגרש.
- (2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: תותר קומת מרתף לפי קונטור הבית ועד 50 מ"ר..
- (3) כולל יחיד קטנה בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.
- (4) 8 מ' ללג שטח, 9.5 מ' ללג משופע.
- (5) או לפי הקיים בתשריט.
- (6) כולל יחיד קטנה בשטח עד 55 מ"ר הצמודה לאחד המבנים.
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשמושי פל"ח מקבוצה 2+3.
- (8) 6 יחיד לפי תקן פיזי של משרד התיירות.
- (9) שימושים אלה יותרו רק בנחלות בעלי גודל מגרש מינימלי 2 ד'.
- (10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שימושים אלה יותרו רק בנחלות בעלי גודל מגרש מינימלי 2 ד'.
- (11) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לשמושי פל"ח מקבוצה 1.
- (12) או כפי שקיים.
- (13) למעט מגרש מס' 228 שבו יותרו 47% עפ"י תכנית מאושרת..
- (14) או לפי תשריט.
- (15) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בכפוף ללידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. לבקשה להיתר לשימושים שנוספו מכח תכנית זו יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שמושים חקלאים ושאינם חקלאים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.
- ג. תנאי לאכלוס הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.
- ד. לא ינתנו היתרי בנייה לשימושי פל"ח מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים (לפי שקול דעת הוועדה המקומית).
- ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ד' לעיל) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ו. בדיקת תשתיות:
1. בטרם ינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה קיים לפעילות יצרנית נוספת (שימושים המפורטים בסעיף (2)(3) 4.1.2) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.
 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.
 5. בעת שלב מתן היתרי בניה כנגזרת מתכנית הנ"ל, יש להגיש תכנית ניקוז מפורטת ע"פ הצעות פתרונות הניקוז בנספח הניקוז ולהגיש להתייחסות רשות ניקוז כינרת.
 6. תנאי למתן היתר לשימושי פל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.
 7. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
 8. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
 9. תנאי למימוש היחידה השלישית בנחלות הינו ביצוע שיפורים בדרכים ובמערכת הביוב בהתאם לנדרש.
 10. לא יינתנו היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח/מבנים מיועדים לתעסוקה בתום 5 שנים ממועד אישור תכנית זו, אלא לאחר שכל שפכי הישוב יחוברו בפועל למתקן טיפול אזורי (מט"ש).

6.2 עיצוב אדריכלי

תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות המרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת





<p>עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>ההיתר. במידה וטרם קיימות הנחיות אלה תנאי להיתר יהיה אשור תכנית בינוי הכוללת פירוט חומרי גמר ע"י מהנדס הוועדה המקומית</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.3</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>	



<p>חשמל</p>	<p>6.4</p>
<p>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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.6</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.7</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. 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. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.9</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן</p>	

6.9

עתיקות

פגיעה בקרקע.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
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.
ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.
ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.
בעת הוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו, במידה וקיים עץ לכריתה/העתקה, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור פקיד היערות והוצאת רישיון כריתה/העתקה כחוק.

6.13

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.

6.14

תשתיות

1. מים:
תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד



תשתיות	6.14
<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ואו העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>א. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב והניקוז.</p> <p>ב. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>ג. בכל מגרש יותר שטח חדיר למים בשיעור של לפחות 15% מהמגרש. ניתן יהיה להותיר מפחות מ- 15% משטח המגרש כשטח חדיר למים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה חלופיים.</p> <p>ד. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם התהום גבוהים.</p> <p>ה. ביצוע המלצות פתרונות הניקוז כפי שמוגדרות בנספח הניקוז, מהווה כתנאי הכרחי לקבלת היתרי בניה מכוח תכנית זו, לרבות ביצוע הקמת תעלות ניקוז, הגנה ופתרונות קצה למוצאי הניקוז עד לוודאיות כפי שמפורט בנספח.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- קווי ביוב בתחום התכנית יתוכנן בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים גם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>איכלוס הבתים המוצעים בתכנית זו יותנה בחיבור שפכי ההרחבה למט"ש.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית לאתר סילוק פסולת כפר כנא. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
פסולת בניין	6.15
<p>1. היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>2. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>3. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>4. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>תכנית זו אינה כוללת חומרי חפירה/מילוי בהיקף של מעל 100,000 קוב.</p>	



הריסות ופינויים	6.16
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשרי התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשרי להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	
מבנים קיימים	6.17
<p>1. הועדה המקומית 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>2. מבני ציבור קיימים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (מבנים שלא נבנו כחוק):</p> <p>במבני ציבור קיימים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", במקרה בו מבנה הציבור הקיים בעת אישור התכנית, בנוי בשטח גדול יותר, בתכנית גדולה יותר או בקווי בניין שונים מהמותר, הועדה המקומית רשאית לתת היתר למבנים אלו בהתאם לבנוי הקיים בפועל.</p> <p>- המבנים המסומנים בתשריט על גבי 2 יעודים ואינם בעלי היתר כדן, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותנתן להם ארכה של 7 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי רשות מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחויבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הועדה המקומית.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.18
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.19
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, במידה והם אינם מוכרים וככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
היטל השבחה	6.20
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרים למגורים	הוצאת היתר בנייה למגורים יהיה על בסיס התשתיות הקיימות כולל שדרוג פתרון הקצה במידת הצורך (מט"ש קיים).
2	הוצאת היתרים לשימושי פל"ח	הוצאת היתר בנייה לשימושי פל"ח מותנית בביצוע פתרון הקצה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.





דלתון



תוכנית מס' 209-0907667

תוכנית מתאר

נספח מים וביוב



פברואר 2021

פ.מ. 1-6802



- תכנון ויעוץ הנדסי
- עבודות מים וביוב
- מתקנים לטיפול במים ושפכים
- תיעול, ניקוז והשקיה

בלשה-ילון
מערכות תשתית בע"מ



רח' המסילה 20א', נשר 3688520, טל. 04-8603600, פקס. 04-8603601
Web site: www.bj-is.com, E-mail: balasha@bj-is.com



תכנית מס' 209-0907667 מושב דלתון 09:22:17 10/02/2021 נספח מים חוברת נספח מים וביוב



תוכנית מס' 209-0907667

תוכנית מתאר

נספח מים וביוב

1. כללי

התוכנית המוגשת בזאת נועדה להציג פתרון ביוב מרכזי ומערכת אספקת מים להרחבת היישוב דלתון - נספח לתוכנית מתאר.



התוכנית תוכננה על ידי אדר' איתי זהבי ביוזמת המושב ומוא"ז מרום הגליל.

בשנת 2014 הוכנה ע"י חברתנו תוכנית אב לביוב ליישוב דלתון.

תוכנית המתאר כיום כוללת מספר שינויים לתוכנית המאושרת כולל:

- הסדרת גבולות בין נחלות וותיקות
 - הגדלת שטח מגורים בנחלה ל-2.5 דונם והוספת יחידת דיור שלישית בכל נחלה
 - הקצאת שטחי פל"ח בנחלות
- התוכנית כוללת התייחסות מבחינת מערכות מים וביוב לשינויים בתוכנית.



2. אוכלוסייה והתפתחות היישוב

2.1 כללי

על פי נתונים שהתקבלו מהיישוב מונה אוכלוסיית היישוב דלתון כ-1,100 נפש וכ-150 יח"א.

עפ"י תוכנית המתאר קיבולת היישוב תהיה 434 יח"ד ו-854 יחידות אירוח על פי החלוקה הבאה:

יחידות דיור

בנחלות - 315 יחידות דיור - 3 יחידות דיור לנחלה - 105 נחלות.

במגורים קהילתיים - 119 יחידות דיור.

יחידות אירוח

630 יחידות אירוח על פי 6 יחידות אירוח בכל נחלה (105 נחלות).

224 יחידות אירוח במגרשים הקהילתיים.

פל"ח

כיום מאושר 200 מ"ר לכל נחלה, שוו"ע ל-6 יחידות אירוח.

התוכנית מאפשרת תוספת של 100 מ"ר לכל נחלה.



2.2 **שימושי פל"ח - פעילות לא חקלאית**

09:22:17 10/02/2021 209-0907667 תכנית מתאר - מושב דלתון

התוכנית מגדירה שימושי פל"ח ביישוב, כלומר "פעילות לא חקלאית", כדלקמן:



התוכנית מאפשרת תוספת שימוש וניצול של 100 מ"ר בתחומי הנחלות, כלומר סה"כ 10,500 מ"ר.

השימוש של הפל"ח יהיה רק ב-105 הנחלות הקיימות.



3. מערכת הביוב**3.1 כללי**

ליישוב דלתון הוכנה בשנת 2014 תוכנית אב לביוב.

במסגרת תוכנית האב נבדק כושר ההולכה של הקווים והתשתיות.

3.2 מערכת הביוב הקיימת**3.2.1 כללי**

ביישוב דלתון קיימת מערכת ביוב הקולטת את שפכי מבני המגורים והציבור הקיימים. מערכת זו הוקמה בהדרגה החל בתחילת שנות ה-60 עד היום.

מערכת הביוב ביישוב מתחלקת ליישוב הקיים ולשכונת ההרחבה שהוקמה בשנת 2018.

מערכת הביוב ביישוב הקיים כוללת קווי ביוב בקוטר 8"-6" והיא מוליכה את השפכים לתחנת שאיבה ראשית הממוקמת באזור הנמוך במזרח היישוב הסונקת את השפכים למט"ש דלתון.

קיים אזור משני ביישוב שהוקם בסביבות שנות ה-90 עפ"י תוכנית ג/6126 שכולל כ-60 יח"ד ומחובר לת"ש מקומית הסונקת את השפכים לקו מאסף המוליך את השפכים לת"ש ראשית כפי שפורט לעיל.

בשכונת ההרחבה החדשה מדרום לכביש הכניסה הוקמה מערכת ביוב הכוללת מערכת ביוב גריטציונית המוליכה את השפכים לת"ש מקומית הממוקמת במקום הנמוך בדרום השכונה וסונקת את השפכים לקו הסניקה הראשי של היישוב.

3.2.2 פירוט

היישוב דלתון מאופיין בבנייה של בתים פרטיים ונחלות גדולות כאשר לכל נחלה יש בצמוד לבית הפרטי משק חקלאי הכולל לול, דיר וכדומה.

קווי הביוב הקיימים ביישוב ממוקמים בחלקם בגב המגרשים, בתוך דרכי העפר והכורכר שבקרבת המשקים החקלאיים.

מצב קווי הביוב כפי שנראה בסיוורים אינו תקין ממספר סיבות:

- תוואי הקווים עובר בדרכים לא מתוחזקות ואי לכך אין גישה טובה וקלה לקווים לצורך תחזוקה.

- במשך השנים נבנו ע"ג הקווים תוספות בנייה ומבנים שונים.

3.2.3 סוגי צנרת וקיים הקווים

כאמור הקמת מערכת הביוב בדלתון החלה בתחילת שנות ה-60 והתפתחה במשך השנים, ניתן להניח את החלוקה הבאה:

3.2.3.1 באזורים שהוקמו בין השנים 1960-1990 - הצנרת היא מאסבסט צמנט.

3.2.3.2 באזורים שהוקמו משנות ה-90 והלאה - הצנרת היא מ-P.V.C.

3.3 המערכת המתוכננת**3.3.1 ביישוב הקיים - כללי**

בתוך היישוב הקיים תוכננה מערכת קווי ביוב חדשה אשר תחליף את המערכת והקווים הקיימים הישנים ברוב המקומות.

תוואי הקווים החדשים תוכנן במקרים מסויימים בסמוך ובקרבה לקווים הקיימים ובמספר אזורים תוכננו קווים חדשים בתוואי חדש.



3.3.2

כמות שפכים ביישוב

מחב קיים	מחב מוצע	יח"ד
315	434	אוכלוסייה
1,100	1,736	חדרי אירוח
150	854	כמות שפכים לאוכלוסייה וחדרי אירוח (מ"ק ליום)
304	1,166	פל"ח לכלל היישוב (מ"ר)
-	10,500	ספיקה יומית (מק"י)
304	1,300	ספיקת שיא (מק"ש)
50	216	כמות שפכים שנתית (מ"ק)
110,960	315,000	

החישוב נעשה לפי:

- שפיעה סגולית - ביישוב קהילתי - 140 ליטר/נפש/יום להיום, 180 ליטר/נפש/יום (לשלב סופי)
- חדר אירוח - 1,000 ליטר/חדר/יום (לפי 200 ימים בשנה)

3.3.3

כמויות שפכים לפי אזורי ביו

א. היישוב הקיים - חיבור לת"ש מזרחית/ראשית

אזור מזרחי כולל את היישוב הקיים הוותיק.

כמויות שפכים - קיבולת מלאה

הנתון	שלב נוכחי				שלב פיתוח מלא			
	כמות	ספיקה יומית (מק"י)	ספיקה שעתית מקס' (מק"ש)	ספיקה שנתית (מ"ק)	כמות	ספיקה יומית (מק"י)	ספיקה שעתית מקס' (מק"ש)	ספיקה שנתית (מ"ק)
נפש	1,100	154	25	56,210	1,373	247	41	90,155
יח' + יחידות אירוח (*)	150	150	25	30,000	696	820	136	169,520
סה"כ		304	50	86,210		1,067	177	259,675

(*) תרומת שפכים ליחידת אירוח חושבה לפי 200 ימים בשנה

ב. אזור מערבי

אזור מערבי כולל את שכונת ההרחבה עפ"י תוכנית מס' ג/12683.

כמויות שפכים אזור מערבי - קיבולת מלאה

הנתון	שלב נוכחי				שלב פיתוח מלא			
	כמות	ספיקה יומית (מק"י)	ספיקה שעתית מקס' (מק"ש)	ספיקה שנתית (מ"ק)	כמות	ספיקה יומית (מק"י)	ספיקה שעתית מקס' (מק"ש)	ספיקה שנתית (מ"ק)
נפש					363	65	11	23,725
יח' + יחידות אירוח					158	158	26.5	31,600
סה"כ						223	37.5	55,325



3.4 תחנות שאיבה לביוב תכנית 209-0907667 10/02/2021 09:22:17 נספח מימ חוברת נספח מימ וביוב

להלן פירוט מצב תחנות השאיבה הקיימות ביישוב.



3.4.1 תחנת שאיבה ראשית - אזור ביוב מזרחי - היישוב הקיים הוותיק

3.4.1.1 כללי

לפני כ-10 שנים הושלמה בנייה של תחנת השאיבה הראשית ביישוב דלתון וקו סניקה שיסנוק את השפכים למט"ש דלתון במקום לפתרון ליד מושב עלמה.

תחנת השאיבה הראשית כוללת שתי משאבות ללחץ גבוה לספיקה 45 מק"ש ול-100 מ' הסונקות את השפכים מערבה בקו סניקה בקוטר 225 מ"מ דרג 16 עד אזור כביש מע"צ מס' 886 שם מתחבר לקו סניקה אזורי בקוטר 225 מ"מ הסונק את שפכי אזור התעשייה דלתון וממשיך למט"ש דלתון.

עפ"י הנתונים שחושבו לעיל בשלב אכלוס מלא של היישוב יהיה צורך בהחלפת המשאבות.



עקב הגידול בספיקה גם של מושב דלתון וגם של אזור התעשייה דלתון יונח במקביל לקו סניקה זה קו מקביל בקוטר 12"-10" למט"ש דלתון.

3.4.1.2 פירוט

אזור ביוב מזרחי הכולל את היישוב הקיים מתוכנן להרחבה על פי תוכנית המתאר כך שכמויות השפכים יגדלו על פי תחזית הגידול המלאה בערך פי 4 כך שבעתיד יהיה צורך לשדרג את תחנת השאיבה על פי קצב ההתפתחות ושלבי הפיתוח הבאים:

שלבי פיתוח תחנת שאיבה ראשית		
ציוד קיים	שלב ביניים	פיתוח מלא
2 משאבות של 45 מק"ש	2 משאבות של 65 קמ"ש	2 משאבות של 180 מק"ש

הערה: מאחר שהיישוב מתפתח בשלביות מומלץ מדי מספר שנים לבצע בדיקה תכנונית של התפתחות היישוב מול קיבולת הקווים הקיימים ותחנות השאיבה ועל פי התוצאות לבחון את הנתונים ולהגיע למסקנות בדבר החלפת ו/או שדרוג המערכת.

3.4.2 תחנת שאיבה משנית - אזור ביוב מרכזי/מזרחי

כפי שצוין לעיל ביישוב דלתון קיימת תחנת שאיבה מקומית הסונקת את השפכים לקו גרביטציוני המוליך את השפכים אל תחנת השאיבה הראשית.

התחנה כוללת משאבת מונו ללחץ של כ-40 מ'.

מצב התחנה אינו תקין.




מאחר שמצב התחנה מחייב תיקון ושיפור אנו ממליצים לשקול בשלב תכנון השדרוג של התחנה לסנוק את השפכים ישירות אל קו הסניקה הראשי של היישוב. חלופה זו אומנם דורשת תחנת שאיבה בעלת משאבות יותר גדולות ללחץ של כ-90 מ' וחיבור חשמל גדול יותר אולם הדבר יקטין את כמות השפכים בקווים ואת כמויות השפכים המגיעים לתחנת השאיבה הראשית.



3.4.3 תחנת שאיבה לשכונת ההרחבה

בשנת 2019 הושלמה בנייה של תחנת שאיבה לשכונת ההרחבה וקו סניקה בקוטר 225 מ"מ המתחבר לקו הסניקה מתחנת שאיבה ראשית.

התחנה כוללת שתי משאבות "מונו" לספיקה של 25 מק"ש ולחץ של 70 מ'.


3.4.4 טיפול קדם

ביישוב דלתון קיימים מספר מקומות של גידול בע"ח. יש לאכוף ולבצע טיפול קדם לשפכים במקומות הנ"ל לפני החיבור למערכת הביוב עפ"י הוראות מינהלת הכנרת והמשרד לאיכות הסביבה.

3.5 סיכום בדיקת מערכת קווי ביוב ביישוב

מאחר שהיישוב מתוכנן להתפתח ולהתרחב בערך פי 2 מהיישוב הקיים ובנוסף מערכת הביוב המירבית המקומית ישנה אנו ממליצים לבצע שדרוג והחלפה של קווי הביוב הקיימים ובנוסף יהיה צורך לבצע שדרוג של תחנות השאיבה הקיימות בהתאם למפורט לעיל.

מאחר שהיישוב מתפתח בשלכיות מומלץ מדי מספר שנים לבצע בדיקה תכנונית של התפתחות היישוב מול קיבולת הקווים הקיימים ותחנות השאיבה ועל פי התוצאות לבחון את הנתונים ולהגיע למסקנות בדבר החלפתו/או שדרוג המערכות.

3.6 מכון טיהור אזורי

פתרון הטיהור האזורי שישרת את מושב דלתון ובנוסף את אזור התעשייה דלתון, גוש חלב, מרכז מירון ויישובים נוספים הינו מכון טיהור דלתון.

3.7 הנחיות לטיפול בשפכים שאינם ביתיים

כל בעל עסק חייב על פי חוק להביא את השפכים לאיכות המאפשרת הזרמה לביוב הציבורי על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

תפקיד המועצה האזורית לבצע בדיקות ודגימות לשפכים של המקומות הנ"ל על פי הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

תכנון פתרון ביוב לתחנת תדלוק יהיה בהתאם לכל התקנים המעודכנים כפי שמפורסמים באתר המשרד להגנת הסביבה.

4. מערכת אספקת מים

4.1 מצב קיים



היישוב מקבל את אספקת המים מחיבור מקורות הממוקם צפונית ליישוב בקרבת אזור התעשייה דלתון ובמרחק של כ-800 מ' מהיישוב.

מחיבור מקורות קיימים שני קווי מים מספקים ליישוב:

- קו ישן בקוטר 4 אינץ' המספק ליישוב הקיים.
 - קו חדש יחסית בקוטר 8 אינץ' המספק לשכונת ההרחבה החדשה.
- ביישוב הקיים הוותיק מרבית הצנרת ישנה, בקטרים 3 ו-4 אינץ' ועשויה מפלדה. לאורך כביש הכניסה הונח לפני כ-10 שנים קו בקוטר 6 אינץ' עד אזור המזכירות. ביישוב הוותיק אין מערכת לכיבוי אש מסודרת.
- בשכונת ההרחבה החדשה בוצעה צנרת מפוליאתילן מסוג PE-100+ בקטרים 225 מ"מ - 110 מ"מ.

4.2 תיאור המערכת



היישוב דלתון מקבל את אספקת המים ממפעל אזורי "מפעל עין אביב" השייך לחברת "מקורות".

אספקת המים ליישוב מתבצעת בלחץ בריכות השחר +886 מ', מהבריכה ובהמשך לאורך כביש מס' 886 קיים קו מקורות בקוטר 12 אינץ' ובהמשך מזרחה דרומית לאזור התעשייה עד מיקום החיבור ליישוב.

4.3 מערכת מתוכננת

4.3.1 כללי



כפי שפורט לעיל מרבית הצנרת ישנה וכוללת קווי פלדה ישנים בקטרים 3-4 אינץ'.

מומלץ להחליף את מרבית הקווים לצנרת חדשה שתוכל לספק מים גם ליישוב המתפתח ובנוסף תיתן מענה לצרכי כיבוי אש.

היישוב דלתון משתרע בין רומים +835 מ' במרכז היישוב ל-785+ מ' במזרח ול-810+ מ' בדרום.

מומלץ לחלק את היישוב לשני אזורים לחץ:

- אזור לחץ +886 מ' שישלוט על האזור הקיים עד רום +825 מ'
- אזור לחץ חדש +845 מ' שישלוט על האזור הקיים בין רומים +825 מ' - +785 מ'



להלן סיכום הפרמטרים לתכנון:

א. לתושב קבע (למגורים, לגינון בחצר ועצי פרי בחצר) - צריכה שנתית 120 מ"מ"ק/נפש/שנה

ב. ליחידת נופש - צריכה שנתית 100 מ"מ"ק/יח"שנה

מקדם חודש שיא 10% מהצריכה השנתית

מקדם יום שיא 0.4% מהצריכה השנתית

מקדם שעת שיא 10% מיום שיא

לאזור פל"ח צריכה של 1.2 מ"מ"ק/יום/דונם



4.3.2 **כמויות מים** תכנית 209-0907667 10/02/2021 09:22:17 נספח מים חוברת נספח מים וביו



מצב מוצע	מצב קיים	
434	110	יח"ד
1,736	1,100	אוכלוסייה
854	150	חדרי אירוח
10,500	-	פלי"ח לכלל היישוב (מ"ר)
314,720	62,000	צריכת מים שנתית (מ"ק)
1,258	248	ספיקת יום שיא (מק"ש)
125	25	ספיקת שעת שיא (מק"ש)

4.3.3 **הגדלת חיבור ראשי**

בשל הגידול המתוכנן ביישוב מומלץ להגדיל את החיבור הקיים ליישוב לקוטר 6 אינץ'.



4.3.4 **צנרת ואביזרים ברשת המים** 09:22:17 10/02/2021 209-0907667



רשת המים המוצעת המתוארת בתוכניות המצ"ב תורכב מצינורות פוליאתילן בקטרים 110-280 מ"מ ו/או מצנרת פלדה.

קווי המים יונחו ברצועות הכבישים המתוכננים.

בפיתוח רשת המים מומלץ להשתמש בחומרים הבאים:

א. צנרת ראשית תהיה מצינור פוליאתילן מסוג PE100+ ו/או מצנרת פלדה.

ב. האביזרים ברשת המים, כגון מגופים, מקטיני לחץ, שסתומי אוויר, הידרנטים, יהיו ברובם גלויים ויבוצעו על גשרי אביזרים במקומות מוגנים שייקבעו בשטח.


כל צרכן פרטי יחוייב להתקין מז"ח בכל מקום בו יש חיבור מקו מי שתייה פרטי או חיבורי להשקיית שטח חקלאי.



בויבו מימ חפסנ תרבוז מימ חפסנ 09:22:17

אודות המסמך

תכנית מס': 209-0907667 10/02/2021 09:22:17 נספח מימ חוברת נספח מימ וביוב

	מס' פרסום	6802-1
	מהדורה	0
	הכין	יוסי נומברג
	אשר	
	תרמו להכנת המסמך	
	מיקום הקובץ במערכת הממוחשבת	פרסומים - אופיס לייט

תיעוד מהדורות

מהדורה	תאריך	תיאור	מס' קובץ	הכין	אשר
0	פברואר 2021	תוכנית מתאר - נספח מימ וביוב	6802-1	יוסי נומברג	

תיעוד האישור

תאריך: 09.02.21

חתימה: _____

הכין: יוסי נומברג



פברואר 2021

פ.מ. 6802-1

בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
טלפקס: 04/6456678
email: itay@zehavy.com



תוכנית מס' 209-0907667, ג' / תוספת יח"ד שלישית
מושב דלתון
בדיקה פרוגרמטית בדבר הקצאת שטחים לצורכי ציבור



ינואר 2021



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itay@zehavy.com



זהבי איתי - אדריכלים
מושב ציפורי 17910
 טלפקס: 04/6456678
 email: itay@zehavy.com
27/01/2021



לכבוד

ועדה מחוזית - מחוז צפון

וועדה מקומית לתכנון ובניה - "מרום הגליל"

הנדון: פרוגרמה למבני ציבור - בהתאם לתאי שטח בתכנית
מפורטת מס' 209-0907667 - ג' / תוספת יח"ד שלישית - מושב דלתון

א.ג.ג.

בהתאם לבקשתכם והוראות תמ"א 1/35 להלן התייחסותנו ותוצאות בדיקתנו.

א. להלן רשימת צרכים פרוגרמתיים ושמושים למבני ציבור שאותם יבצע הישוב בעתיד, עקב תוספת יח"ד אחת לכל נחלה, בהתאם לתמ"א 1/35, ותוספת מגרשים עפ"י המוצע (בתחום הישוב כיום מאושרים 236 יח"ד ב-118 מגרשים, מהם 105 נחלות לפי תקן + 112 יח"ד במגרשי מגורים (הרחבה) **סה"כ מאושרים 348 יח"ד**).

ב. בסופו של יום מושב דלתון ימנה 335 יח"ד הנספרות לפי לוח 2 או 440 יח"ד (כולל **תוספת יח"ד שלישית בכל נחלה**) - כלומר 315 יח"ד בנחלות ותיקות + 52 יח"ד במגרשי הרחבה + 63 נחלות חדשות (במקום מגרשי הרחבה + 3 מגרשים קיימים בני 2 יח"ד) + 4 מגרשים בני יח"ד אחת + 3 מגרשים במקום מגרש 27, סה"כ 440 משפחות + 105 יח"ד קטנות בנחלות. (כיום הישוב מונה 862 נפשות סה"כ, לפי למ"ס 2019).

ג. לפי נתון זה ולפי בדיקתנו בשטח רוב מבני הציבור הנדרשים לתוספת יח"ד קיימים בפועל במרכז הישוב ובסביבתו הקרובה (יש להדגיש כי הישוב הינו חלק מריכוז ישובי מרום הגליל (דלתון, עלמה, כרם בן זמרה, מירון, בר יוחאי, אור גנוז) כך שחלק גדול ממבני הציבור מהווה אשכול ישובים אחד, ע"י כך ישנם שרותי ציבור הדדים בין הישובים וכן מקבל שרותי חינוך אזוריים מהמועצה אזורית מרום הגליל, בנוסף יזדקק הישוב להוסיף מספר מבני ציבור כגון: ספריה, מועדון יום לקשיש, מבנה לחוגים וכנסים, מועדון נוער. (ראה טבלאות הקצאה שטחי ציבור נדרשת) בתוך שטחי ציבור מאושרים ולא מנוצלים.



מען לדואר: מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
 מלפקס: 04-6456678
 מייל: itay@zehavy.com



1. הקצאות נדרשות של שטחים לצרכי ציבור:

1.1.1 מבני ציבור (לפי תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור)

- א. נתוני בסיס:- גודל משפחה:
נתון הבסיס לניתוח פרוגרמטי של "אוכלוסיה יהודית כללית" נע בין 3.5 נפש (ליישוב חדש) ל- 3.0 (ליישוב ותיק).
- ב. נתוני למ"ס עכשוויים למושב דלתון מציגים גודל ממוצע של 3.5 נפשות. לצורך החישוב הפרוגרמטי הובא בחשבון:
- ג. מגורים קיימים (תחום הישוב הותיק ג/5064): גודל משפחה 3.0 נפש.
- שכונה חדשה (תחום ג/12683)+ יח"ד חדשות: גודל משפחה 3.5 נפש.

1.1.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה וגודל שנתון (באכלוס מלא):

- קיים (ישוב ותיק): 223 יח"ד X 3.5 נפש = 780 נפש. (108 נחלות+7 מגרשים)
- קיים (הרחבה) בג/12683: 392 נפש.
- 112 יח"ד X 3.5 נפש
- מוצע בתכנית זו- 105 יח"ד
- לכלל המושב
- גודל שנתון ממוצע: 2.2% X 1540 = 34 נפשות.

1.1.3 נתוני תב"ע מאושרת + מוצעת:

- יעוד שטח למבני ציבור: 20.55 דונם.
- יעוד שטח לשצ"פ: 58.58 דונם.

1.1.4 דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מבנה ציבור	מתחם מאושר (לפי ג/12653 + קיים ג/5064)
	קיים נדרש
בי"ס יסודי (א'-ו')	קיים במסגרת המועצה האיזורית
בי"ס תיכוני	קיים במסגרת המועצה האיזורית
כיתות גן (טרום חובה / חובה)	4 כיתות / 2 דונם קיים, דרוש תוספת 2 כיתות
מועדון ציבורי	1 מבנה קיים
בית כנסת	1 מבנה / 0.5 דונם קיים
מרפאה	1 / 0.5 דונם (ניתן לשלב נוסף במבנה ציבורי)
מועדון נוער	1 / 1 דונם מועדון נוער קיים
מבנה רב תכליתי לחוגים	1 / 2 דונם מבנה קיים ומכיל: הנה"ח, צרכניה ומחסנים
סיפריה	1 / 0.5 דונם 1 מבנה קיים
מזכירות	1 / 0.5 דונם 1 קיים
משרדי הנהלת הקהילה	1 / 0.5 דונם 1 קיים
מועדון יום לקשיש	1 / 0.5 דונם דרוש
ארכיון	1 / 0.5 דונם 1 קיים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itav@zehavy.com



1.2 גינות ציבוריות

1.2.1 נתוני בסיס- גודל משפחה :

- א. 3.0 נפשות למגורים קיימים בתחום הותיק ג/ 5064.
 ב. 3.5 נפשות בתחום הרחבות תכנית מאושרת ג/ 12683 כמפורט בס' 1.1.1
 ג. 3.5 נפשות בתכנית מוצעת הכוללת יח"ד שלישית בכל נחלה.

1.2.2 נתוני בסיס- אוכלוסיה :

- א. קיים : 223 יח"ד X 3.0 נפש = 780 נפש. (108 נחלות + 7 מגרשים)
 ב. קיים : 112 יח"ד X 3.5 נפש = 392 נפש.
 מוצע : 105 יח"ד בנחלות X 3.5 = 368 נפש בנחלות

1.2.2 שצ"פים- דרישות פרוגרמטיות והקצאות קרקע (ביעודי קרקע קיימים/ מוצעים)

מפתח להקצאה לשצ"פים שכונתיים : 10 מ"ר לנפש.

מוצע בתוכנית חדשה		מתחם מאושר ובנוי כולל הרחבות (לפי ג/ 12683+5064)	
קיים בתכנית	נדרש	קיים	נדרש
58 דונם	368 נפש X 10 מ"ר 3.680 דונם	58 דונם	1172 נפש X 10 מ"ר 11.720 דונם

בנוסף יש לקחת בחשבון שהישוב הינו ישוב כפרי הפתוח לשטחי טבע סביבו שמוצלים גם הם לטובת פעילויות נער , טיולים בחיק הטבע ופעילות פנאי ונופש

א. להלן סוג המבנים הדרוש ומיקומם לפי תאי השטח המסומנים בתכנית :

- מבנה רב תכליתי לחוגים וכנסים- תא שטח מס' 400.
- מבנה למשרדי האגודה והוועד המקומי וכן מועדון ציבורי-תא שטח מס' 400 (מבנים קיימים).
- מבנה לגני ילדים (תלת כתתי) חובה/טרום חובה, פעוטון ותינוקיה- תא שטח מס' 400 (בחלקו קיים- יש להוסיף מבנים לפעוטון-תינוקיה בתא שטח 402).
- מבנה לדואר, שרותים קהילתיים (מרפאה, צרכנייה וכד'), מבני משק של האגודה החקלאית – קיים בתא שטח מס' 400
- מבנה מועדון נוער ומועדון לקשיש- תא שטח מס' 400
- מבנה גן ילדים דו-כתתי- תא שטח מס' 402, (אופציה בתא שטח 403).
- מגרשי משחקים הן לפנאי והן לספורט (טניס, כדורסל, כדורגל וכד')-תא שטח 401.
- אולם ספורט –תא שטח מס' 401.



מען לדואר : מושב ציפורי 12
 מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
 מלפקס : 04-6456678
 מייל : itav@zehavy.com



2. סיכום

ניתוח הנתונים הסטטוטוריים ונתוני אוכלוסיה (קיימת ומתוכננת) במושב דלתון מראה כי הקצאות קרקע לצרכי ציבור במושב עיבור פיתוח ואכלוס מלא (עפ"י מצרף תוכניות ג/ 12683 + ג/ 5064 ותכנית זו) נותנות מענה ברמה הכוללת לאוכלוסיה הצפויה, וקיימים גם שטחים פוטנציאליים לבניה שלא מוצו כגוטן תאי שטח 402-403. (אשר ידרשו למיצוי הזכויות בעתיד לתוספת 115 יח"ד כהשלמה לתמ"א 35/1 לוח 2 - 450 יח"ד) כמו כן קיימים שמושים ציבוריים משותפים ברמת האשכול/ מועצה אזורית וכן בישובים הסמוכים כגון בית ספר יסודי, בית ספר על יסודי, שרותי דואר ורפואה, בית עלמין ועוד (אשכול המושבים, המועצה והעיר צפת).



בנוסף יצויין כי הניתוח נעשה עפ"י נתון מחמיר לחישוב- גודל משפחה ממוצע של 3.5 נפש, כאשר מרבית שכונת ההרחבה- בתחום ג/ 12653, תאוכלס במשפחות צעירות, כך שצפוי לאורך ציר הזמן שגודל המשפחה יפחת ובמיוחד כמות הילדים בשנתונים בהם נדרש להקצות מבני חינוך ברמה השכונתית (גני ילדים וכד').

כמו כן יש לקחת בחשבון כי ניצול היח"ד השלישית בנחלות יהיה איטי ויתפרש על שנים רבות עקב עלות גבוהה מול רמ"י ונהלי רמ"י (בן-ממשיך) ומימוש נמוך עקב בעיות פנים-משפחתיות בכל נחלה ונחלה.



זהבי איתי-אדריכל
אדריכלות ובינוי ערים



מען לדואר: מושב ציפורי 12
מיקוד 17910

קיבוץ הסוללים
מלפקס: 04-6456678
מייל: itav@zehavy.com