

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0434589

ג/23669 יקב אסף קדמת צבי - תיקון גבול מתחם



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

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

יקב אסף ממוקם כ-700 מ' מערבית למושב קדמת צבי ברמת הגולן. גבול היקב כפי שנקבע בתכנית ג/16950 המאושרת אינו תואם להרשאת התכנון שניתנה ליזמים ע"י רשות מקרקעי ישראל. תכנית זו עורכת התאמה בין גבול היקב לתחום והיקף ההרשאה מרשות מקרקעי ישראל.

כמו כן, במסגרת התכנון המפורט של היקב, נוצר צורך לתיקונים בפריסת ייעוד הקרקע (מבני משק, אירוח כפר).

כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר יחידות האירוח.

פתרון קצה לביוב - מט"ש מעלות גולן, או פתרון קצה אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.



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

ג/23669 יקב אסף קדמת צבי - תיקון גבול מתחם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
219-0434589	מספר התכנית	
10.720 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת 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	גולן
קואורדינאטה X	264509
קואורדינאטה Y	770454

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום-מערבית למושב קדמת צבי

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: קדמת צבי

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/16950	2 - 3

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תאריך	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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3
07/10/2010	251	6140	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16950 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/16950



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוניקה גלייט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוניקה גלייט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10/07/2018	מוניקה גלייט	29/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	גליון תמ"אות	10/07/2018	מוניקה גלייט	29/04/2018	1	1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי	29/04/2018	מוניקה גלייט	29/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח עצים בוגרים	10/06/2018	מוניקה גלייט	10/06/2018	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			יקב אסף בע"מ	קדמת צבי	(1)		04-6962444	04-6962170	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ד.ג. רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מוניקה גלייט	35591	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	monica@abt. co.il
	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.c o.il
מודד	מודד	חסן שמס	930	חסן שמס	בוקעאתה	(2)		04-6982325	04-6982325	hassan1069@ gmail.com

(1) כתובת: צמחעמק הירדן.

(2) כתובת: ת.ד. 3093.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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

תיקון גבולות תכנית ג/16950- יקב אסף בסמוך למושב קדמת צבי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תיקון גבול יקב אסף בהתאם להרשאה לתכנון שניתנה ע"י רשות מקרקעי ישראל.

2. תיקון פריסת ייעודי הקרקע (מבני משק, אירוח כפרי).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אירוח כפרי	2
דרך מאושרת	3
מבני משק	1

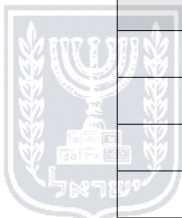
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	3,540	33.02
דרך מאושרת	220	2.05
מבני משק	5,730	53.45
קרקע חקלאית	30	0.28
שטח ללא תכנון מפורט	1,200	11.19
<b>סה"כ</b>	<b>10,720</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	4,600.5	42.90
דרך מאושרת	221.36	2.06



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
55.03	5,900.71	מבני משק
100	10,722.57	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר להקים מבנה לייצור יין - יקב, מרתף יין, מרכז מבקרים, סככות כלים, מחסנים, משטחי פריקה וטעינה, משטחי חניה, שבילים, גידור ושילוט, שערים ומתקנים הנדסיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	1. חומרי הבניה וגימור - יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות. 2. סככות כלים ומחסנים אפשר שייבנו מחומרים קלים באיכות גבוהה.
<b>4.2</b>	<b>אירוח כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר להקים מלונית, מסעדה/ בית קפה - הכל עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות ועפ"י תכנית בניוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, התוויית שבילים, שילוט, גידור, הצבת ריהוט גן. המבנה הקיים בשטח התכנית והמסומן בנספח הבינוי בספרה 3 יישאר במצבו - עד כמה שיתאפשר מבחינה קונסטרוקטיבית וישמש לצרכי המתחם / היקב תוך כדי שימורו והתאמתו לשימושים המבוקשים בתכנית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	1. חומרי הבניה וגימור - יהיו באיכות גבוהה ובעלי עמידות. 2. סככות ומחסנים אפשר שייבנו מחומרים קלים באיכות גבוהה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק. יותר להקים: מסעות, מדרכות, נטיעות, להקים מעברי מים, ומעברים לבעלי חיים, מעברים להולכי רגל, עגלות, אופניים, מתקני דרך, שילוט ולהניח קווי תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך ושילוט המשרתים את השימושים הנ"ל, הקמת מעברי מים ומעברים לבעלי חיים בתיאום ואישור רט"ג. לא תהיה חסימת כבישים באזור בזמן העבודות ולאחר סיומן. לא תותר תאורה לאורך הדרך ולא תותר תחילתה בגידור. חציית דרך הגישה ע"י הערוץ תהיה באמצעות מעבר אירי שימנע הצטברות מים בתעלה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי		
								שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	1	9 (1)		34	1913	383	1530	מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)			4.5	11 (4)	31	1100	220	880	אירוח כפרי

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:

- גובה מקסימלי של מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מבנים - 6 מ'. גובה מקסימלי למבנה אחסון מיכלים - 9 מ'.
- (2) יותר לשימוש מרתף יין בלבד, עד 4 מ', מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) יחידות אירוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות****6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. לא יתנו היתרי בניה למבנים שיוקמו עפ"י תוכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע אספקת מי שתייה בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, פתרון לביוב המתהווה בתחום התוכנית חיבור למערכת הביוב הקיימת ובאישור מהנדס הועדה המקומית, באישור הרשות, באישור תחום כנרת-רשות המים והגורמים המוסמכים/ משרד הבריאות. לא יתנו ע"י הועדה המקומית היתרי בניה למבנים שיוקמו עפ"י תוכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת הביוב בהתאם לאמור בנספח הביוב.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח התוכנית ויסומן בהיתר הבניה.

**6.2****ניהול מי נגר**

שימור וניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום:

- א. בבקשה להיתר בניה יצויינו השטחים הפתוחים להעברות מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים חקלאיים/ ציבוריים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
- ג. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. פתרונות סילוק האשפה יבטיחו מניעת זיהום הנגר בתחום התוכנית.

**6.3****חשמל**

- 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 מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:

- א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו.
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת חשמל, מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.
- יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום 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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת 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 תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.6 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.          על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:          א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.          ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאים לביצוע התכנית:          תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.          תנאי למתן היתר בניה- השלמת ביצוע מערכת הביוב והשלמת ביצוע מערכת אספקת מי שתייה.          תנאים למתן היתר בניה:          א. כל קווי הביוב יעברו בדיקת אטימות ע"י תחום כנרת-רשות המים.          ב. נספח ביוב מאושר ע"י הועדה המקצועית לביוב.          ג. לא ינתנו ע"י הועדה המקומית היתרי בניה למבנים שיוקמו עפ"י תוכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת ביוב בהתאם לאמור בנספח הביוב והשלמת ביצוע מערכת אספקת מי שתייה בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.          ד. מותנה בביצוע נטיעת 60% משטח הכרם.          ה. כל היתר בניה מכח תוכנית זו ינתן רק לאחר אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית צפון.</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.9 חניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.10 עתיקות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. שטח עתיקות 22881/0 "נערך (מערב)" י"פ: 4539 עמ' 4137 מיום: 3/7/1997 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.          2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	

<p><b>עתיקות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.                  3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חינוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.                  4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לשימור 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. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.                  ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>תכנון נוף:                  1. רצועת מגן ואי חסימת הנוף- פיתוח תא שטח יותנה בהכללת רצועת מגן בין שטחי הבינוי לבין השטחים הפתוחים הגובלים שיבטיחו את אי חסימת הנוף.                  2. תכנון עבודות הפיתוח ייעשה תוך השתלבות מירבית ופגיעה מינימלית בקיים, שמירה על ערכי הסביבה הקיימים והדגשת הנוף המקומי.                  3. תכנון פיסי- פיתוח השטח יעקוב אחר הטופוגרפיה הטבעית. תידרש תכנית פיתוח שתכלול</p>	





6.16

## סביבה ונוף

פתרונות לעודפי עפר ו/או צורך במיתון מדרון - כולל מסלעות, גדרות.  
 4. חומרי הגמר בפיתוח הסביבה יהיו עד כמה שאפשר טבעיים ובעיקר אבן מקומית בזלת.  
 5. קווי התשתיות יהיו סמויים או משולבים תוך הסתרתם באלמנטי פיתוח ושיקום הסביבה לאחר הנחתם.  
 6. מתקני אשפה- יוסתרו ע"י מסתורים דקורטיביים או צמחייה.  
 7. גינון- סוגי הצמחים יותאמו לסביבה (אקלים וקרקע) עם דגש על צומח מצל- עצים (אקליפטוסים, עצי בוסתן). יושם דגש על צמחים חסכני מים.  
 8. הוראות למזעור הפגיעה בסביבה :  
 על מנת שהמתחם ישתלב בסביבה באופן מירבי, המבנים יהיו נמוכים ובנויים מאבן בזלת. ניתן לשלב גם חומרי גמר נוספים בתנאי שלא יהיו בגוונים בהירים שיבלטו בנוף.

6.17

## סטיה ניכרת

שימוש קרקע לבד מהמפורט בתכנית זו ייחשב סטייה ניכרת.

6.18

## חומרי חפירה ומילוי

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:  
 א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.  
 ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).  
 ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.  
 ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.  
 2. חציבה ומילוי:  
 א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.  
 ב. בהעדר איזון:  
 - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.  
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.  
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיה.  
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע



## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11