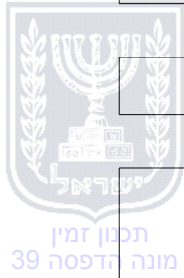


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0413583

הגדרת יעודי קרקע - בית אריזה יונתן ג/23269



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

התכנית חלה על בית אריזה קיים- מערבית למושב יונתן (במקביל לדרך מס' 92- בין מעלה גמלא לצומת יהודיה).
התכנית מסדירה את בית האריזה הקיים (בית אריזה לפירות) המשרת את מושב יונתן וישובים נוספים באזור, ואת דרך הגישה אליו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

הגדרת יעודי קרקע- בית אריזה יונתן ג/23269

219-0413583

מספר התכנית

28.082 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	262625
קואורדינאטה Y	756000

1.5.2 תיאור מקום

מערבית למושב יונתן, (כניסה מדרך מס' 92 בין צומת יהודיה לצומת מעלה גמלא)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: יונתן

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יונתן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		28, 82

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	בהתאם להחלטת ולנת"ע מיום 13.11.18 ולפי סעיף 6.1.3 לתמ"א 1/35.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 35 / 1
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
17/05/1998	3554	4644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14. הוראות תכנית תמא/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 14
29/08/2002	3892	5107	בהתאם להחלטת ולנת"ע מתאריך 13.11.18 אושרה התחברות לדרך אזורית מס' 918 וצימצום קו בניין מציר הדרך מ-80 ל-25 מ' (0 משפת הדרך) לפניות ימניות בלבד.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 11 / ב
17/11/2005	492	5458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 11 כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13 / 11 כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / 11 / כנרת
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904

הערה לטבלה:

1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א/13. הוראות תכנית תמ"א/13 תחולנה על תכנית זו.
2. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/3/2. הוראות תכנית תמ"מ/3/2 תחולנה על תכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז	16: 40 15/01/2019	עמוס ירדני	10/01/2018	14		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	13: 59 31/01/2019	עלא אבו ריא	31/01/2019	11	1: 1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה- חתך	09: 35 16/01/2019	מיכאל שמיס	25/08/2016		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- תנוחה	16: 36 30/12/2018	מיכאל שמיס	30/12/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תוכנית מצב מאושר ותרשימי סביבה	12: 40 26/12/2018	איתי זהבי	21/01/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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			מושב יונתן- אגודה חקלאית שתופית בעמ	יונתן	יונתן		04-6731124		yonatan.ariza@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833		טירת כרמל	אתגר	2	04-6790520	073-2660093	ala@artlandscape.co.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	מצפה נטופה		04-6782595		mati.chenbar@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	עמוס ירדני	25889	עמוס ירדני- מהנדס והידרולוג	קרית טבעון	קרית טבעון		04-9530457	04-9530790	ay_tec@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס			נצרת עילית	לולב		04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

הסדרה ותוספת זכויות ושימושים לבית האריזה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. הגדרת יעוד קרקע לבית אריזה.

2.2.2. הגדרת זכויות וקווי בנין לבית האריזה.

2.2.3. התוויית דרך הגישה לבית האריזה.

2.2.4. מתן הוראות והנחיות נופיות והנחיות בינוי בהתאם.

2.2.5. התחברות לדרך אזורית מס' 918 וצימצום קו בניין מציר הדרך מ-80 מ' ל-25 מ' (0 משפת הדרך) לפניות ימניות בלבד.

2.2.6. אישור בינוי בבנייה שאינה צמודת דופן לפי הוראות תמ"א 35 סעיף 6.1.3.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	301, 201
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	501
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	301
ציר	דרך מאושרת	401

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

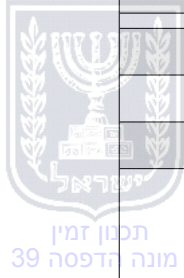
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,777.68	27.70
שטח ללא תכנון מפורט	20,304.66	72.30
סה"כ	28,082.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,777.68	27.70
דרך מוצעת	52.74	0.19
קרקע חקלאית	20,251.92	72.12
סה"כ	28,082.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	בית אריזה ומתקנים נלווים לאחסון, קירור, תפעול ומשרד.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה לא יותר שימוש למגורים לרבות מגורי עובדים זרים.
ב	זיקת הנאה בתא שטח 301 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לפניות ימניות בלבד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתית תת קרקעיים בתחום הדרך.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל, מעבר קווי תשתית תת קרקעיים בתחום הדרך.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	תאי שטח	שימוש	יעוד	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	15	26	4200	500	3700	16467	201	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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:

(א) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור התכנית או בקונטור המבנה הקיים ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. לא יוצא היתר אלא אם הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה מסוג זה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.

ג. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תכנית ניקוז ופרדה טכנית ע"י רשות הניקוז האזורית. תכנון זמין מונה הדפסה 39

דרישות כלליות:

תכנית הניקוז חייבת להראות שלא נגרמת כל הרעה במצב הניקוז של הסביבה ושקיים מוצע מוסדר אל מע' הניקוז הקיימת שבטיפולה של רשות הניקוז. התכנית תוגש אל הועדה המקומית ורשות הניקוז ויחד עם איש שמור הקרקע וניקוז של משרד החקלאות יתנו את חוות דעתם. פרשה טכנית- הפרשה תכלול תיאור סביבה וציון בעיות אופייניות, סחף קרקע, הצפות וכד', טופוגרפיה, משטר גשמים, וספיקות התכן של אגני ההתהוות.

הנחיות לצמצום הפגיעה בשטחים חקלאיים- אין לחסום תוואי ניקוז. יש להימנע ממתלולי קרקע הנוצרים מחפירה. ייצוב הנדסי של מתלולי קרקע קיימים. קרקע למילוי תהא ממכרה קרקע מוסדר ומאושר ע"י תא שמור קרקע.

מניעת זיהום- יש למנוע הגעת מזהמים העשויים לזרום עם הנגר העילי ומערכת הניקוז.

ד. תנאי לביצוע דרכים הינו תיאום עם חברת חשמל בכל הנוגע לשמירת מרחקים אנכיים בין הדרך לבין תיילי החשמל.

ה. לא יוצא היתר בניה עפ"י תכנית זו אלא לאחר הסדרת צומת הכניסה מדרך 92 בפניות ימניות בלבד כולל הסדרת דרך הגישה ע"פ המופיע בנספח והתקנת תאורה.

6.2

הוראות בינוי

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אשור תכנית בינוי (במסגרת הבקשה להיתר וכחלק מהבקשה) הכוללת בינוי נכחי ועתידי וניצול מושכל של כל זכויות הבניה, כולל פתרון חניות, גישה, פיתוח סביבתי ופתרונות תשתית.

גגות:

1. צבע הגג יהיה אפור מט מחוספס.
2. אין להשאיר את גג המבנה בצבע לבן בוהק.

תאורה ורעש:

1. יש להימנע מתאורה קבועה בלילה ויש להימנע מרעש חריג בשעות החשיכה.
2. התאורה תמוקם על המנים באופן שימנע זיהום תאורה לסביבה הסמוכה. כיוון התאורה יהיה כלפי פנים בעוצמה נמוכה.

מיקוד התאורה מחוץ למתחם לא יעלה על טווח של 30 מטרים, ובתנאי שבטווח זה לא יגרם מפגע סביבתי.

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 מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור 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>	
	חניה	6.4
	<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>	
	חיזוק מבנים, תמא / 38	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
	שרותי כבאות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
	פיקוד העורף	6.7
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
	פסולת בניין	6.8
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>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>	
	עתיקות	6.9
	<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>	

עתיקות	6.9
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תשתיות	6.10
<p>1. מים:</p> <p>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 הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. באחריות יזם התכנית, לממן ולהסדיר את פתרונות הניקוז של הנגר העילי היוצא מחוץ לגבולות התכנית ובכביש הגישה לתכנית כפי שמפורט בנספח הניקוז המהווה חלק ממסמכי התכנית ועפ"י תכנית שתאושר ברשות הניקוז.</p> <p>ג. חתכי תעלות מומלצים:</p> <p>- "דרך מים" או תעלת שדה היא תעלת עפר בשיפועי צד של 1:8 או מתונים יותר. תעלה זו אינה מהווה מכשול לכלי עיבוד וניתן לעבד לרוחבה. הערוץ אינו דורש תחזוקה מיוחדת. החיסון של חתך זה הוא רוחב פשט ההצפה בספיקות גבוהות. עיצוב שיפוע כזה, בעומק של כ- 40 ס"מ בשולי הדרכים או במרכזן מאפשר העברת ספיקות התכן ללא קושי וללא גלישה למחוץ לתעלה.</p> <p>- יש להסדיר תעלות הכביש בשני צדדיו. תעלת כביש מעפר בעלת חתך טרפזי ברוחב 1 מ' ובעומק כחצי מ' מספיקה לניקוז טוב של כביש הגישה. תעלה זו היא מכשול לעבירות רכב וכלי עיבוד, יתרונה במניעת הצפות.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, רשות המים- תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>טרם מתן היתרי בניה, יוגשו תכניות מפורטות קו סניקה, תחנת השאיבה ואלמנטים נוספים (אם יהיו) לאישור רשות המים- תחום כנרת.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



פיתוח תשתית	6.11
<p>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</p>	

<p>6.11 פיתוח תשתית</p>	<p>6.11</p>
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.12 סטיה ניכרת</p>	<p>6.12</p>
<p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>6.13 ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.14 סביבה ונוף</p>	<p>6.14</p>
<p>בהיקף בית האריזה מכיוון דרום- מזרח יש לטעת עצים בוגרים ליצירת מיסוך והסתרה ובכדי למזער את נוכחות המבנים בתוכנית בניין בית האריזה מכיוון הישוב מעלה גמלא.</p>	
<p>6.15 מבנים קיימים</p>	<p>6.15</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.16 הריסות ופינויים</p>	<p>6.16</p>
<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 בתשריט 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 בתשריט 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>	
<p>6.17 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.17</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט מצב מוצע בסימון של עץ לשימור יחולו</p>	



6.17

שמירה על עצים בוגרים

- ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
 - 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.
 - קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

6.18

תנאי להקמה

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.

6.19

חלוקה ו/ או רישום

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.20

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.21

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.