

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0597542

אבני איתן- שינוי גאומטרי בקרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות משק 78

צפון

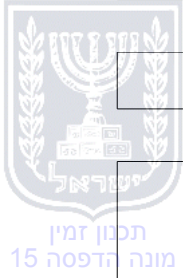
מחוז

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

בתכנית זו מתבקש שינוי מיקום שטחים בתחום משק מספר 78 באבני איתן, לצורך הסדרת מבנה קיים. כמו כן, לצורך המשך בניה עתידית, ללא פגיעה בנטיעות שבוצעו בחלקה המיועדת בתכנית המאושרת לשימוש חקלאי עם הנחיות מיוחדות. כל זאת, ללא שינוי בגודל השטחים, ובזכויות הבניה בכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אבני איתן- שינוי גאומטרי בקרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות משק 78

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

219-0597542 מספר התכנית

6.695 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

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	272225
קואורדינאטה Y	748275

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אבני איתן

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
200000	מוסדר	חלק		70

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/2006	304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13973
21/04/2015	4834	7023	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19696 ממשיכות לחול על מקרקעין שמעבר לתכנית זו. התכנית תהיה כפופה לנספחי תכנית ג/19696	החלפה	ג/ 19696
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרה רום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה רום		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 06 18/06/2019	שרה רום	22/05/2019	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		15: 13 17/06/2019	שרה רום	17/06/2019	1	1: 500	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
	פרטי	חיה שיפמן			אבני איתן	(1)				hayyas@gmail.com
	פרטי	יואל אשר שיפמן			אבני איתן	(2)				yoels14@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבני איתן משק 78.

(2) כתובת: משק 78 באבני איתן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיה שיפמן			אבני איתן	(1)				hayyas@gmail.com
פרטי	יואל אשר שיפמן			אבני איתן	(2)				yoels14@walla.com

(1) כתובת: אבני איתן משק 78.

(2) כתובת: אבני איתן משק 78.

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
	עורך ראשי	שרה רום		רום תכנון- בינוי ערים, ארכיטק	גילון	גילון		04-9887778		rom@romdesign.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עזאלדין בטחיש	1098	E.D.M הנדסה אזרחית	מסעדה	(1)				edm.eng67@ gmail.com

(1) כתובת : רמת הגולן ת.ד. 883.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מבני פל"ח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הצרכת שטחים ע"פ סעיף 62א(א)1



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	78
קרקע חקלאית	2078, 1078

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1078

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,712.48	25.58
קרקע חקלאית	4,208.5	62.86
קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות	774.11	11.56
סה"כ	6,695.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,712.48	25.58
קרקע חקלאית	4,982.61	74.42
סה"כ	6,695.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. 2 מבני מגורים ומבני עזר</p> <p>ב. 1 יחיד קטנה במגרש.</p> <p>ג. משרדים, קליניקות, מרכז מבקרים, או עסקים קטנים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, כחלק משטחי הבניה המותרים ולא בנוסף</p> <p>ד. 4 יחידות אירוח בשטח כולל 160 מ"ר כחלק מסה"כ המותר בכל הנחלה</p> <p>ה. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתאום עם מהנדס הועדה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מבנה חנייה בקו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הועדה המקומית. גובה החניה לא יעלה על 3.0 מ' פנימי.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל תוספת בנייה באזור זה תהייה באופי המבנה הקיים ובחומרים כדוגמת הקיים</p> <p>א. 2 מבני עזר ישתלבו במבנים העיקריים ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים במגרש</p> <p>א. 3 משרדים או קליניקות ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים</p> <p>א. 4 יחידות אירוח ניתן לבנות בנפרד מהמבנה</p> <p>א. 5 מערכות טכניות כגון קולטי שמש, דודים, מזגנים וכו' ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ד 1. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי-אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, ובתנאי שהדייר עצמו הינו בעל מקצוע וכי קיים מבנה מגורים במגרש.</p> <p>ד 2. מקומות החניה לבית המגורים וכן לשימוש העסקי יהיו בהתאם לתקן ובתחום המגרש</p> <p>ד 3. כל שימוש זולת מגורים המצוין לעיל יותר אך ורק בהסכמת הועד המקומי או גוף שיבוא במקומו או ע"י מי שהוסמך על ידו ובאישור הועדה לתכנון גולן.</p> <p>ד 4 תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי הינו קיומה של בית מגורים במגרש</p>
ד	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>ה-1. יחיד קטנה תוגדר יחידה ששטחה אינו עולה על 55 מ"ר</p> <p>ה-2. לא ייחשבו כיחידות דיור קטנות יחידות שיאוחדו ושטחן עולה על 55 מ"ר. במידה ושטח היחידה עולה על 55 מ"ר, היא תיספר במניין יחידות הדיור הרגילות.</p>
ה	<p>ניקוז</p> <p>ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן</p>
4.2	קרקע חקלאית



קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. שטח למבנים משקיים, לאחסנת חומרים, לבתי אריזה, מבנים לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.</p> <p>ב. לא תותר הקמת לולים חדשים בתחום התכנית.</p> <p>ג. תותר הקמת מערכות סולאריות, בהתאם לתמ"א 10/ד'10.</p> <p>ד. תותר דרך גישה וחניה בתחום הקרקע החקלאית בכל הקשור לשימושים בשטח זה.</p> <p>ה. שימושים לתא שטח עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>ה-1 חלוקה לקבוצות שימוש:</p> <p>קבוצה מספר 1: שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים:</p> <p>1.1 גידולים חקלאיים מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>1.2 מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>1.3 סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>קבוצה מספר 2: שימושים המבוססים על פעילות חקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>2.1 עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>2.2 חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>2.3 גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>2.4 טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2.5 שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>קבוצה מספר 3: שימושים תומכים לחקלאים הפעילים בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>3.1 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: אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום(ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>3.2 משרדים למקצועות חפשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב- מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון- אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מועדון יום לקשיש וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3.3 עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתיישב, כגון:</p>	



4.2	קרקע חקלאית
	<p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון-מיחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה(קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'</p> <p>ה-2 תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בהתאם לתמ"א 10/ד/10 ה-3 בתא שטח 1078 לא יותר גידול בעלי חיים. ה-4 לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.1 יש להגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בנייה. א.2 יש להראות פתרון גישה וחניה לרכב בתחום המגרש. א.3 תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הועדה המקומית. א.4 לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
ב	<p>חוות דעת סביבתית</p> <p>ב.1 לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד לאיכות הסביבה. ב.2 הקמת מבנים בתחום שטח זה תבוצע ע"פ הנחיות משרד החקלאות ו/או משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, לפי העניין.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>בתא שטח עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>ג.1 לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע ג.2 לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו מלבד למגורים, ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: משרד הבריאות בנושא פתרון מים וביוב, המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התעבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ג.3 לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג.2 לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית) ג.4 היתרי הבניה לשימושים הכלולים בקבוצות מספר 2,3 (סעיפים 4.2.2.ה לעיל) יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בדרך קבע.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>ג 5 . הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה</p> <p>ג 6 . הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת</p>	
<p>ניקוז</p> <p>ניקוז גג חניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן</p>	ד
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתרי בנייה, לאחר הבטחת סידורים לנכים ע"פ תקנות התכנון והבנייה.</p>	ה
<p>מבנים קיימים</p> <p>במגרשים בהם קיימים מבנים ערב הדיון בתכנית, ובמידה ושטח המבנים גדול מהזכויות המוגדרות בתכנית, יותאמו זכויות הבניה למצב הקיים.</p>	ו



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)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כלאי	
4	0	3	3	2	660 (2)			100 (1)	560	1712.47	מגורים בישוב כפרי
0	0	0	3	1					300 (6)	774.19 (5)	קרקע חקלאית
4	0	3	3	1				200	1300	4208.42	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:

- הבהרות לקווי בניין - לפי תשריט
- תותר בניית חניה בקו בנין צידי וקדמי 0 בתאום עם הועדה המקומית.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובלבד ששך כל זכויות הבניה ישמרו ע"פ הטבלה.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה-הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי שרות כוללים ממ"ד או מקלט, מחסן, מחסן מישקי וחניות מקורות.
- בנוסף תותר בניה של 160 מ"ר עבור 4 יחידות אירוח, ויחידת דיור קטנה בשטח של 55 מ"ר.
- בנוסף, ניתן לבנות 4 יחידות אירוח, ו-1 יח"ד קטנה.
- 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.
- שטח זה מהווה השלמה ל-2.5 דונם הצמודה למגורים..
- אם ייבנו בשטח זה יח' אירוח, תהיה בנייה זו במקום היחידות המותרות בתחום המגורים באותה נחלה ולא בנוסף.
- תותר הקמת 4 יחידות אירוח. בנייה זו תהיה במקום היחידות המותרות בתחום המגורים באותה נחלה ולא בנוסף.
- אחוזי הבניה בהתאם לתכנית ג/13973 לגבי רפתות נחלות בלבד..

6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח סביבתי**

- א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.
- ב. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור קק"ל - ע"פ "פקודת היערות". המבקש לכוון עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.
- ג. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח, חניות, פתרונות גידור, ניקוז חמרי גמר וכד'.
- ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.
- ה. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:1.
- ו. יש לשמר פני קרקע קיימים בעת עבודות הפיתוח ולהשיב את המצב לקדמותו.
- ז. תכנון תואם טופוגרפיה שיפחית למינימום או כליל את הצורך במבנים תומכים ובמידה ואלו קיימים ימותנו כל חצי מטר.
- ח. יש להימנע משימוש בצמחיה פולשנית/ מזרעה את עצמה, והגדרות לפיתוח שטחים ציבוריים באופן אשר ממזער את הצורך בהשקיה ומשלב בצורה מאוזנת בין יבש לכיסוי צמחי ואף זה יפחת ברמת האינטנסיביות שלו למינימום השקיה/ תחזוקה.
- ט. מומלץ שימוש מיטבי בהצללות צמחיות המפחיתות בוחק ומאפשרות בילוי מוצל לאורך זמן.
- י. מומלצת יצירת חיץ צמחי בין הישוב לסביבתו תוך שימוש במינים תואמי סביבה ומתן תנאים (גודל בור) מקסימאליים לצימוח זריז ובכך לרכך את המבטים לישוב מסביבתו אך תוך יצירה מוכוונת של חלונות בנוף.
- יא. יש להימנע לחלוטין בעת הפיתוח הגנני מריסוסים העלולים לפגוע בצומח הטבעי בדגש על מינים נדירים.

6.2**עיצוב אדריכלי**

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חמרי בניין, חמרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימאליים לבנית המבנים - לאישור הועדה המקומית.
- ב. חמרי גמר: יש לציין חמרי גמר בבקשה להיתר הבניה. חמרי גמר יהיו מאיכות טובה לשביעות רצון מהנדס הועדה.
- ג. גגות: יותרו גגות משופעים ושטוחים.
- ד. מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, מיכלי דלק, מזגנים, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.
- ה. ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.
- ו. תוספות בניה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.
- ז. שילוט: שילוט יהיה לפי מיקום ועיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר

<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
<p>הבניה.</p>	
<p>6.3 מרתפים</p>	<p>6.3</p>
<p>תותר בניית מרתפים בהתאם לתוואי שטח המגרש. גובה מרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי השרות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה</p>	
<p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.4</p>
<p>א. כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית. ב. תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי ? אקולוגי. ה. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג. ה. תנאי למתן היתר בניה למערכות סולאריות על גגות מבנים הינו עמידה בהוראות תמ"א 10/ד/10 ו. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. כללי: לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ג. מטרדים 1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. 2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן: - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א ? 1961. - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42א'-73) - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב ? 1992. ד. פסולת חקלאית 1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. 3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים. 4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



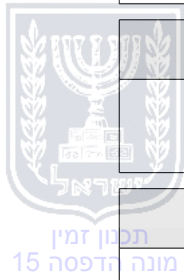
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.5	<p>איכות הסביבה</p> <p>תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p>	
6.6	<p>פיתוח תשתית</p> <p>א. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כינרת.</p> <p>ג. ביוב : 1. תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. נגר עילי : ד 1. יש לדאוג להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ד 2. מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים והסככות ינוקזו באמצעות מזחלות תעלות ומרזבים אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרשי המבנים.</p> <p>ה. מניעת זיהום מקורות מים : התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לפי המפורט בסעיף 6.5 להלן. מתן היתר הבנייה יותנה בביצוע תשתיות אלה.</p> <p>ו. חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת : התשתיות לני"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך. במקרים בהם תשתיות קיימות-יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. אשפה : סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שהובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופסולת עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
6.7	<p>חשמל</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.</p> <p>ב. תחנות השנאה : 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p>	





6.7	חשמל
	<p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>3.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</p> <p>2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' - ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.00 מ' - ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3.0 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1.0 מ' י. ארון רשת</p> <p>3.0 מ' יא. שנאי על עמוד</p> <p>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 ייעשה 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 בתכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.8	<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>
	<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>
6.9	<p>היטל השבחה</p>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.10	<p>דרכים וחניות</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

<p>מקלטים</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.13</p>
<p>לא יינתן היתר איכלוס לפני ביצוע: א. פינוי פסולת הקשורה לבנייה מהמגרש ומהשטחים בציבוריים לאתר מוסדר לקבלת החומר ב. תיקון נזק שנגרם למדרכות ו/או כל פיתוח אחר בתחום הציבורי כתוצאה מהבנייה ג. סילוק מבנים זמניים ששימשו את תהליך הבנייה ואינם כלולים בהיתר הבנייה</p>	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה למערכות סולאריות על גגות מבנים הינו עמידה בהוראות תמ"א 10/ד/10 ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים . ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי