

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0581090

ספורט ונופש - קרטינג אבני איתן ג/23950

צפון

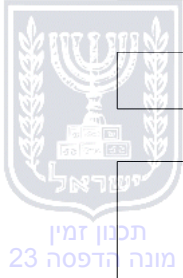
מחוז

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

שטח התכנית נמצא מצפון למושב אבני איתן, מצפון לכביש 8 וממזרח לאזור המיועד לכפר נופש בתוכניות מאושרות ג/8118 וגו/מק/01/8118. התכנית מציעה שינוי משטח חקלאי עפ"י תכנית מאושרת מס' ג/19696, לשטח ספורט ונופש ולשטח חניון ציבורי.

אזור המיועד לספורט ונופש ישמש למשחקה, למסלול קרטינג ולכל השירותים הנדרשים לפעילויות ספורט, מזנון, משרד וקבלה, שירותים, חדר בטחון, מחסן, חדר שומר וסככת צל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית 23950/ג איתן אבני קרטינג ונופש - ספורט

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0581090

שטח התכנית 1.2 6.240 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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    | 271969 |
| קואורדינאטה Y    | 748334 |

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק הצפוני של מושב אבני איתן.

**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



## 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       |
| 14/09/2009 | 5762                    | 5998               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5. הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/34 /ב/5       |
| 07/07/2016 | 8438                    | 7299               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /הוראות תכנית תמא/35 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          |
| 21/04/2015 | 4834                    | 7023               | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/19696 ובתחומה שתוכנית זו                            | החלפה   | ג/19696           |
| 15/05/1988 | 2235                    | 3558               | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5201 ובתחומה שתוכנית זו                             | החלפה   | ג/5201            |
| 26/12/1991 | 1291                    | 3957               | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6540 ובתחומה שתוכנית זו                             | החלפה   | ג/6540            |
| 05/08/1993 | 3795                    | 4131               | תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/100 ובתחומה שתוכנית זו                           | החלפה   | ג/במ/100          |

**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך   | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                |                   | סמאח מולה    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | סמאח מולה    |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח בינוי     | 13: 49 11/06/2019 | סמאח מולה    | 02/12/2018  | 250                 | 1: 1     | מנחה  | בינוי                |
| לא                  |                | 08: 34 02/07/2019 | עלאא אבו ריא | 01/07/2019  | 1                   | 1: 250   | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח תחבורה    | 13: 52 11/06/2019 | עביר סעיד    | 08/01/2018  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | מצב מאושר      | 14: 11 02/01/2019 | סמאח מולה    | 02/12/2018  | 1                   | 1: 25000 | 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/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד       | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|-------------|-------------|---------------|----------------|-----------|------|-----|------------|-----|-------------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מושב אבני איתן | אבני איתן | (1)  |     | 04-6763580 |     | gkatifgolan@walla.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבני איתן דן רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|------|------------|---------------|----------|-----------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| פרטי | אבנר יהודה |               |          | אבני איתן | (1)  |     | 077-7847525 |     | zilayh8@gmail.com |

(1) כתובת: אבני איתן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד          | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|--------------|-------|----|---------------|-------------------|---------------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי ישראל | נצרת<br>עילית | (1)  |     | 04-5456136 |     | a-tzafon@labd.gov.il |

(1) כתובת: מלון פלאזה ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|------------|---------------|----------|------|------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | סמאח' מולח |               | חץ הגליל | ירכא | ירכא |     | 04-9560377 |     | hitzhaglil@gmail.com |

| מקצוע/<br>תואר   | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|------------------|-----------|--------------|---------------|----------|-----------|------|-----|------------|-----|----------------------|
| מהנדס            | יועץ נופי | עלאא אבו ריא | 1019833       |          | טירת כרמל | (1)  |     | 04-6790520 |     | Rayaala@gmail.com    |
| מהנדסת<br>תחבורה | יועץ      | עביר סעיד    | 00079570      | חץ הגליל | כפר יאסיף | (2)  |     | 04-9560377 |     | hitzhaglil@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך    | מודד      | עמאד קיש     | 1204          | חץ הגליל | מגידל שמש | (3)  |     | 04-6985535 |     | desy2000@gmail.com   |

(1) כתובת : טירת כרמל.

(2) כתובת : כפר יאסיף.

(3) כתובת : ת"ד 86.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

הקמת מגרש ספורט ונופש לשימוש משחקית קרטינג.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד.

2.2.2 קביעת הוראות בניה.

2.2.3 קביעת התכליות והשימושים באזור ספורט ונופש.

2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

| יעוד        | תאי שטח |
|-------------|---------|
| ספורט ונופש | 1       |
| דרך מוצעת   | 2       |

| סימון בתשריט        | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|---------------------|-----------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת | 2              |
| בלוק עץ/עצים לשימור | דרך מוצעת | 2              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר     | אחוזים |
|-----------|---------|--------|
| שטח חקלאי | 6,240.8 | 100    |
| סה"כ      | 6,240.8 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד        | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|-----------|--------------|
| דרך מוצעת   | 1,113.98  | 17.85        |
| ספורט ונופש | 5,126.91  | 82.15        |
| סה"כ        | 6,240.89  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | ספורט ונופש   |
|-------|---|
| 4.1.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | מסלול קרטינג וכל הנדרש לתפעולו, מזנון, משרד וקבלה, שירותים, חדר בטחון, מחסן, חדר שומר וסככת צל.   |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <b>הוראות בינוי</b><br>מסלול הנסיעה בקרטינג ודרך הגישה יסללו באספלט. יתר השבילים והחניות יהיו ממצעים, חומר שיגביר את חלחול הנגר העילי לתוך הקרקע. החניה תשתלב בנוף ותתוכנן כחניה הכוללת נטיעות ועצים מצלים.   |
| ב     | <b>סביבה ונוף</b><br>1- יתוכנן בינוי שמשתלב בסביבה הן באופי הבנייה והן בחזות, חזיתות בגמר אבן מקומית או בכל חומר אחר שמתאים לסביבה.<br>2- תפותח רצועת גינון בגבול עם כביש/שטח פתוח ברוחב מינימלי של 1.5 מ', הגינון ברצועה זו יכיל נטיעת עצים בגודל מינימלי של 7 במרווח של כל 6 מטרים והשקיה בהתאם.<br>צמחיה- ברצועה ההיקפית, ישתלו עצים מקומיים בגולן בצפיפות מירבית מומלצת ובפריסה טבעית, כגון: זית, שקד, אלה אטלנטית.<br>3- יש לשלב בתכנון הקירות שבגבול המגרש ארונות תשתית כגון חח"י, בזק וטל"כ. |
| 4.2   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | דרך - כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, קווי תשתית, ריהוט ופיתוח גנני.  |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | 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       | ייעוד       |       |
|------|---------------|------------|-----------|------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|-----------------|---------|-------------|-------------|-------|
|      | אחורי         | צידי-שמאלי | צידי-ימני |            |                                     |                   | מעל הכניסה הקובעת     | מעל הכניסה הקובעת |                 |         |             |             |       |
|      |               |            |           |            |                                     |                   |                       | שרות              |                 |         |             |             | עיקרי |
| 3    | 3             | 3          | 3         | 1          | 5                                   | 8                 | סה"כ שטחי בניה<br>500 | 500               | 6241            | 1       | ספורט ונופש | ספורט ונופש |       |

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

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.

**6.2**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מסחר, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

| מציר הקו               | מהתיל הקיצוני/מהכבל/<br>מהמתקן                      |
|------------------------|---|
| 3.0 מ'                 | קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף                         |
| 2.0 מ'                 | קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד                        |
| 5.0 מ'                 | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -תיל חשוף או מצופה       |
| 2.0 מ'                 | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אווירי מבודד (כא"מ) |
| 20.0 מ'                | קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו                     |
| 35.0 מ'                | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו                        |
| 5.0 מ'                 | כבלי חשמל מתח נמוך                                  |
| 3.0 מ'                 | כבלי חשמל מתח גבוה                                  |
| בתיאום עם<br>חברת חשמל | כבלי חשמל מתח עליון                                 |
| 1 מ'                   | ארון רשת  |
| 3 מ'                   | שנאי על עמוד  |

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p><b>6.2</b></p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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 style="text-align: right;"><b>ביו, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p><b>6.3</b></p> <p>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 הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון מפורט לאישור קולחי גולן.</p> <p>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>  |  |
| <p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p> <p><b>6.4</b></p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרי נקבוביים וחדירים .</p>  |  |
| <p style="text-align: right;"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p><b>6.5</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p>  |  |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.5 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.<br/>                 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח.<br/>                 בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.<br/>                 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.<br/>                 ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.<br/>                 ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>  | <p><b>6.5</b></p>  |
| <p><b>6.6 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי יינתן רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>   | <p><b>6.6</b></p>  |
| <p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנים בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>   | <p><b>6.7</b></p>  |
| <p><b>6.8 פיתוח תשתית</b></p> <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 העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.<br/>                 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.<br/>                 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.<br/>                 ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> | <p><b>6.8</b></p>  |
| <p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.<br/>                 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי לכל תחום התכנית על ידי הוועדה המקומית.<br/>                 תכנית הבינוי תכלול התייחסות להיבטים הבאים:<br/>                 1. פירוט התכנון האדריכלי באתר, ובכלל זה שימושים מתוכננים, מפלסים, חזיתות, פתחים וחומרי גמר. חזיתות המבנים יישלבו חומרים מקומיים.</p>  | <p><b>6.10</b></p> |



| תנאים למתן היתרי בניה   | 6.10 |
|---|------|
| <p>2. פירוט פיתוח האתר ובכלל זה אזור כניסת מבקרים, שבילים, רחבות ואזורי הפעילות באתר, כוללת הצגת הצללה (קבועה /עונתית) ופירוט פתרונות תמך (היכן שנדרשים) בתחום ובגבול הפיתוח.</p> <p>3. פירוט נטיעות וגינון בכל תחום האתר כולל רצועת גינון בגבול עם דרך/שטח ברוחב מינמלי של 1.5 מ'.</p> <p>4. פירוט מערך התנועה והחניה באתר כולל כניסת רכב תפעולי לאתר. אזורי חנייה יהיו ממצעים ללא אספלט ויכללו נטיעות של עצים- עץ אחד לכל 3 מקומות חניה, תוך תכנון בית גידול מיטבי.</p> <p>5. ריכוז שטחי אחסון, לוגיסטיקה, מתקני תשתית וחניית רכב תפעולי בשולי האתר ויפורטו אמצעים להצנעתם.</p> <p>6. סימון עצים בוגרים לשימור/לעקירה.</p> <p>7. הצגת כלל פרטי הפיתוח כחלק מתכנית הבינוי ובכלל זה גידור היקפי, שערים, חיפוי/ריצוף שבילים ורחבות, הצללה</p>  |      |
| חומרי חפירה ומילוי  | 6.11 |
| <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> |      |



תכנון זמין  
הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



|   |             |
|---|-------------|
| <b>6.12 היטל השבחה</b>  | <b>6.12</b> |
| היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |             |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b>   | <b>6.13</b> |
| ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין. |             |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>7. ביצוע התכנית</b> | <b>7.</b> |
|------------------------|-----------|

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>7.1 שלבי ביצוע</b> | <b>7.1</b> |
|-----------------------|------------|

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| <b>7.2 מימוש התכנית</b> | <b>7.2</b> |
|-------------------------|------------|

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23