

הוראות התכנית

תכנית מס' 259-0698753

דיר צאן בזנגריה ג/24747



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי אצבע הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
30/10/2019

להפקיד את התכנית
28/06/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוספת שימוש לבניית מבנים חקלאיים ושינוי הוראות התוכנית המאושרת שתאפשר בניית דיר צאן בהתאם להנחיות משרד החקלאות התכנית נמצאת ביישוב זנגריה בשכונה המערבית בקצה היישוב. התכנית מסדירה דיר קיים בשטח התכנית ומרחיבה אותו .



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דיר צאן בזנגריה ג/24747
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	259-0698753
-------------	-------------

שטח התכנית	4.223 דונם
------------	------------

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

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

254190 קואורדינאטה X

762753 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית ליישוב טובא זנגריה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טובא-זנגריה - חלק מתחום הרשות: טובא-זנגריה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13563	מוסדר	חלק		1

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

הגליל העליון

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/07/2008	4014	5833	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12815 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12815
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
14/03/2000	2920	4863	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9687 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9687



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד זועבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד זועבי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 23 24/02/2020	אחמד זועבי	24/02/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 26 19/02/2019	אחמד זועבי	19/02/2019	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא		17: 23 24/02/2020	אחמד זועבי	24/02/2020	1	1: 250	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	פאיז זנגריה			טובא- זנגריה	(1)		04-6938383	04-6936919	kassem@01 3.net.il
	פרטי	תאמר זנגריה			טובא- זנגריה	(1)		04-6938383	04-6936919	kassem@01 3.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 814 טובא - זנגריה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד זועבי		אדריכל אחמד זועבי	סולם	סולם	410	04-6598528		zoube@beze qint.net
	מודד	סוהיל זידאן	508		ריינה	(1)		04-6565079	04-6556446	zidansrv@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 911 נצרת עילית.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

שינוי יעוד מקרקע חקלאית למבני משק לצורך לגליזציה והרחבת דיר צאן קיים בטובא זנגריה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד למבני משק

הוספת שימושים למבני משק בקרקע חקלאית

קביעת זכויות והוראות בניה

קביעת תנאים למתן היתרי בניה

ביטול מגבלות בניה של צ.ה.ל עפ"י תאום עם משהב"ט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מבני משק		10
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	10
מבנה להריסה	מבני משק	10
קו מים 3" ומעלה	מבני משק	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	3,991.13	94.49
שטח ללא יעוד מפורט	232.65	5.51
סה"כ	4,223.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	4,223.78	100
סה"כ	4,223.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	עיבודים חקלאיים דיר צאן סככה חקלאית חדר שירותים ומחסן מתבן
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח נגישות לרכב: יש לתכנן דרכי הגישה למבנים ותשתיות. מומלץ שתנועת הרכבים בדרכים פנימיות לא בהילוך אחורי. רצוי שדרך הגישה תאפשר תנועה זורמת, רציפה וכניסה חופשית למשאיות, כלי רכב גדולים. ביוב: שפכים סניטריים ינוקזו ישירות אל קו הביוב הסמוך ביותר. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. כל מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה דחילחול ובצנרת סגורה. שפכי מערכת החליבה, אם ישנה, ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. ניקוז: הדיר יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה, תעלה או קורות בטון מתחת מונה לגדר רשת שתמוקם במעלה הדיר, ושתפנה את מי הנגר העילי במשטחי הדיר לעבר מערכת הניקוז הטבעית, בלי שיבואו במגע עם זבל או חומרי מזון.
ב	תנאים למתן היתרי בניה קבלת אישור ממשדד הבריאות, משרד החקלאות, והמשרד להגנת הסביבה קבלת אישור מרשות ניקוז כנרת (בהתאם למכתבם מיום 17.11.17) מרחקי הצבה: המבנים לגידולך בעלי חיים היו ימוקמו במרחק של 30 מ' מאזור המגורים בהתאם למרחקי ההצבה של משרד החקלאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת						
										מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות			
														קדמי	אחורי	צידי- שמאלי
(2)		7.8	45	45	2000	4761	10	מבני משק	מבני משק	1	2000	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)

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:

-גובה המבנה ימדד מפני הנקודה הנמוכה ביותר. (7.8 מ' גובה מתבן, 6.60 מ' גובה סככת גידול)
- אין להקים מתקנים ומכלים על החלק הגבוה של המבנה .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך סה"כ השטחים יותרו 20 מ"ר למחסן ו 30 מ"ר לחדר שירות (משרד).
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

1. הוראות סביבתיות קרקע חקלאית
א. אישור היתרי בנייה:

1. בקשה להיתר למבנים חקלאיים, שהפעילות בהם בעלת השלכות על הסביבה תאושר בתנאי אישור משרד החקלאות ומשרד להגנת הסביבה.

2. בכל בקשה להיתר בנייה ו/או לרישיון עסק למבנים לאיכסון בע"ח בסמכות הוועדה המקומית לדרוש צרוף תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנושא אחסון

חומרים מסוכנים, הנחיות בנושא אפיונו של "חייץ ירוק" בין מבנים אלו לשימושים גובלים.

3. בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה למבנה משק בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי ו/או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא היתר.

4. בסמכות הוועדה המקומית לסרב לאשר בקשה להיתר אשר אינה כוללת פתרונות הנדסיים / טכניים המונעים את ההשלכות הסביבתיות, וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.

5. לא תותר פעילות העלולה להוות מטרד למבני מגורים שכנים ו/או הפרעה לתנועת כלי רכב ו/או תנועת הולכי רגל עקב עומסים וצפיפות תנועה.

6. תנאי לאכלוס הדיר יהיה אחזקת רשיון עסק בתוקף, הרשיון יכלול תנאים לתפעול הדיר מהמשרד להגנת הסביבה.

ב. גמר שימוש במבנים חקלאיים:

1. חמש שנים מיום הפסקת שימוש החקלאי במבנה חקלאי יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הוועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה בטיחותית ו/או סביבתית או בריאותית לציבור.

ג. הוראות למניעת מפגעים:

1. פסולת חקלאית:

א. איסוף הפסולת, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריחות. בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה ברשות המקומית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול הצעת אמצעים מתאימים לאיסוף ולאחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ומתדירות הפינוי הצפויה.

ג. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל הניתן משטחים ציבוריים.

ד. תכנון המתקן לאיחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות המים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצימצום מטרדים סביבתיים.

ה. פגרים: פגרים יאוחסנו עד לסילוקם בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981). יש לפנות את הפגרים לאתר כלוי ארצי לפגרים בעין המפרץ (א.ע. אוקולוגיה), יש להציג

למשרד להגנת הסביבה ולוועדה המקומית לתכנון ובניה, הסכם התקשרות עם האתר.

ו. במידה וייוצרו מטרדי ריח, אבק ורעש למגורים הקרובים, על היזם יהיה להתקין אמצעים טכנולוגיים המתקדמים ביותר לאותה עת לצימצום המטרדים.

ז. הזבל יסולק לאתר מאושר ע"י קבלן פינוי זבל המחזיק ברשיון עסק הכולל תנאים מהמשרד להגנת הסביבה

6.1

סביבה ונוף

ח. אין לערום ערמות זבל בשדות.
ט. יש לשמור על תעודת משלוח וחשבונית, המעידות על כניסת הזבל לאתר מאושר.

2. חומרים מסוכנים :

א. איחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק

ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ולתקנון ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות

ג. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים, וכו') ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) (התשס"א 2001)

ד. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו

ה. רצפת מבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ולשטיפת מרססים תהיינה אטומות לחילחול ותבנינה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

ו. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה 3. איחסון דלקים :

איחסו דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים. מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. למאצרה לא יהיה פתח ריקון.

נגר עילי :

-יש לבנות חגורות בטון בגובה מינימלי של 30 ס"מ מהמצע הפנימי בהיקף הסככה, למנוע כניסת נגר עילי וגשם לתוך הסככה.

-לא יהיו חצרות הקיץ בדיר.

-יש לבצע נטיעות סביב מתחם הדירים לצימצום מפגעים ושיפור החזות הנופית של המתחם.

6.2




עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 8990/0 "סנונית", ח' (מערב) "י"פ : 4539 עמ" 4162 מיום : 03/07/1997, 3777/0 "סנונית", ח"י"י"פ : 4318 ע"מ 3962 מיום : 13/07/1995, 8989/0 "עין עדיה (דרום)?" "י"פ : 4539 עמ" 4161 מיום : 03/07/1997, ח"י"י"פ : 4318 עמ" 3962 מיום : 13/07/1995 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיעות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות

<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הועדה המקומית ו / או המחוזית לפי סמכותה שבדין , רשאית להתיר שינויים בתכניות 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>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.3</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 14</p>	<p>6.4</p> <p>חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</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>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית</p>	

6.4	חשמל
	<p>המתאר בתיאום עם 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 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 בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות "תחום כנרת"-רשות המים, תאגיד "התנור" והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה ופיתוח, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת. בבקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית ניקוז מפורטת לאישור המראה את פתרונות הניקוז של שטח התכנית וסככות המבנים. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. אשפה: 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>



6.6	ניהול מי נגר
	<p>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. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>



<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי 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 אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.7</p>
<p>2.היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<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>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי מפורטת הכוללת טיפול נופי, קווי מים, ביוב תקשורת וחשמל. התכנית תראה נקודת איסוף פסדים וזבל והוראות הטיפול בהם, מתקני חלוקת מזון, מתקני אחסון, גדרות וחצרות. התכנית להיתר בניה תכלול טיפול נופי סביב המתחם בהתייחס לשמירת הסביבה והנוף ובהתייחס לשכונת המגורים הסמוכה.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. כל עבודות העפר העפר שיבוצעו בעת הקמת המבנים החקלאיים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בטיפול נופי לשיקום המפגע כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> <p>2. יש להגיש את הבקשה להיתר בניה לרשות ניקוז שתכלול תכנית ניקוז מפורטת לאישור שתראה את פתרונות הניקוז של שטח התכנית וסככות המבנים.</p> <p>"בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של המבנה, פתרון איסוף וטיפול בזבל, סילוק השפכים (אם יהיו...) של מכלול המבנים והשימושים, בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור תחום כנרת".</p>	



6.12	הנחיות מיוחדות
	לתכנון המפורט יצורף אישור תאגיד "התנור" לחיבור שפכי המתחם (אם יהיו...), אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14