

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0716225

שטח למבני משק של קשת באזור הר אביטל - ג/25044



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
צפון  
גולן  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להקצות שטח למתחם למבני משק של מושב קשת. המתחם ממוקם באזור הר אביטל, כ-14 ק"מ מצפון-מערב לקשת, בקרבת שטחים חקלאיים של המושב, ואמור לתת מענה לכ-1,600 דונם של מטעים וכרם יין באזור הר אביטל. הגידולים כוללים תפוחים, נקטרינות, דובדבנים, פטריות כמהין, אוכמניות, קיווי.

המתחם ישמש לאחסון כלי רכב חקלאיים, תוצרת חקלאית, כלים וציוד לצרכי הפעילות החקלאית ויכלול מחסנים, סככות ומשטחי אחסון, מבני שירות ואזור תפעולי.

הגישה למתחם היא מדרך מקומית 9881, שעוברת בסמוך אליו.

לפי תמ"א 1, חלק משטח התכנית מסומן בייעוד יער טבעי, אך בתכנית המפורטת ליער אורטל אלרום שמקדמת קק"ל, השטח מיועד לאזור חקלאי. כמו כן, התקבל אישור קק"ל לתכנית ולפי החלטת הוועדה המחוזית מיום 18.5.20 אושר שינוי ייעוד של יער טבעי למבני משק בהיקף של 4,895 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח למבני משק של קשת באזור הר אביטל - ג/25044

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
219-0716225

שטח התכנית  
5.488 דונם

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	גולן
קואורדינאטה X	272384
קואורדינאטה Y	779676

### 1.5.2 תיאור מקום

מערבית להר אביטל

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

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
202000	מוסדר	חלק		27, 52

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 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
12/02/2020	3740	8688	יער טבעי	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
12/07/2018	9622	7873	מגבלות בניה ופיתוח.	אישור ע"פ תת"ל	תתל/62 /א
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	19: 30 27/05/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	27/05/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	13: 12 04/11/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	04/11/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב - גיליון 1	08: 03 09/11/2020	שי אבן חיים	08/11/2020	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	16: 13 01/09/2020	שי אבן חיים	09/06/2020	19		מנחה	ביוב
לא	נספח בחינת נצפות	14: 07 27/08/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	01/03/2020	8		רקע	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה	07: 34 18/11/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	04/11/2020	14		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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 קשת	קשת	(1)		04-6960615		mrm@mkes het.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב קשת	קשת	(1)		04-6960615		mrm@mkes het.net

(1) כתובת: ד.נ.רמת הגולן.

**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	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
הנדסאי טכנולוגיות מים	יועץ	שי אבן חיים	37202682		טבריה	גולדה מאיר	8	04-6716470		shayavnaim1 @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	בדולח	16	04-6850941	04-6850942	desy2000@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 מתחם למבני משק לצרכי אחסון ממערב להר אביטל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטחים למבני משק ודרך.
- ב. שינוי יעוד יער טבעי למבני משק.
- ג. קביעת הנחיות מיוחדות בשטח עליו חלות מגבלות בניה מכוח תת"ל 62/ א.
- ד. הגדרת זכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות פיתוח.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	102,101
דרך מוצעת	201

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	102,101
הנחיות מיוחדות	מבני משק	102
מבנה להריסה	מבני משק	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגבלות בניה ופיתוח	1,254	22.85
שטח ללא יעוד מתכנית מפורטת	4,234	77.15
סה"כ	5,488	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	593.16	10.81
מבני משק	4,895.22	89.19
סה"כ	5,488.38	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים ומתקנים לצרכי הפעילות החקלאית כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מחסנים, סככות ומשטחים לאחסון ציוד, כלים וכלי רכב חקלאיים.</li> <li>- מכולות, מחסנים וסככות לאחסון התוצרת החקלאית.</li> <li>- מבני שירות.</li> <li>- משרד משקי, חדר אוכל לעובדים ושירותים.</li> </ul> <p>ב. דרכים ותשתיות כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים פנימיות.</li> <li>- חניות לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים.</li> <li>- קווי תשתית.</li> <li>- מתקנים הנדסיים.</li> </ul>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתא שטח 102 חלות מגבלות בניה מכוח תת"ל 62/א מסביב לקו מתח עליון. רוחב הרצועה המאושרת לקו מתח עליון לפי תת"ל 62/א הינו כ-60 מ'. עד להשלמת הקמת קו החשמל, מגבלות הבניה יחולו על כל תחום הרצועה ועל כל תא שטח 102. לאחר גמר עבודות ההקמה, ייקבעו מגבלות הבניה ל-20 מ' מציר קו המתח העליון בתוואי שיוקם. שטח ייתרת הרצועה, מעבר ל-20 מ' מציר הקו, יהיה נקי ממגבלות הנובעות מקו המתח העליון.</p> <p>2. בתחום מבבלות הבניה של קו החשמל, לא יותרו מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 102 יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.</p>
<b>ב</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, שתכלול הוראות פיתוח, בינוי, גובה, חומרי גמר וכד', אשר יבטיחו שאופי הפיתוח משתלב בסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.</p> <p>3. לא יאושרו מגורי עובדים זרים או מגורים מכל סוג.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה. יותר מעבר קווי תשתית.</p>



## 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	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 1	6.5	24	סה"כ שטחי בניה (1) 1146	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי 4895	102,101	מבני משק

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 המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מבין השניים) מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יותר שטח בניה של עד 54 מ"ר עבור אזור תפעולי, שיכלול משרד משקי וחדר אוכל לעובדים.
- (2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, ריחות, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות לחו"ד מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

במידה ותתקבלנה תלונות לעניין רעש, ריחות ו/או איכות אוויר, הן תטופלנה בתיאום ובפיקוח המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.

ב. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. ריחות - בשטח התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי ריחות.

ד. זיהום קרקע

1. לא יוזרמו תשטיפים גולמיים אל מחוץ לשטח התכנית.

2. בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום הקרקע.

ה. חומרים מסוכנים

1. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה.

2. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים וביוב

1. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש אורטל.

2. בהעדר מערכת ביוב סמוכה, שפכי המטבחון (מים אפורים) ינותבו אל בור ספיגה ושפכי השירותים ינותבו אל שוחת איגום מרכזית אטומה שתכלול מערכת התראה בהגיעה לקיבולת מלאה, וביובית תגיע לשאובם אל אתר מורשה בתיאום מול קולחי גולן. פתרון זה יאושר רק בתנאי שבתכנון המפורט, טרם מתן היתר בניה, יובהר שאין קו מאסף שפכים אזורי שעובר בסמוך.

3. נפח מיכל האיגום האטום לשפכים ייקבע בהתאם לטבלת תורמים וכמות שפכים יומית מחושבת באופן שנפח המיכל יתאים ל-4 ימי פעילות רצופים לפחות. במיכל יותקן מצוף שייתן התראה ויזואלית וקולית בהגיע נפח השפכים לשני שלישי נפח המיכל. מיכל האיגום יכלול אמצעים לבקרת גלישה בהתאם לדרישת רשות המים.

4. במידה ויגדל קצב ייצור השפכים במתחם, יחוברו שפכי המתחם למערכת ביוב פעילה למט"ש אורטל.

## 6.2

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

5. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכניות הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.
6. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב המוצע מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
7. לא יותר חיבור בין מערכת ביוב מי השפכים מתאי השירותים והניקוז.
8. יש להפנות כמה שניתן את מי הנגר משטח התכנית אל בור הספיגה של מערכת המים האפורים מהמטבחים בשטח התכנית.
9. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים וביוב, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין.
10. תכנון מפורט למערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עידכון אחרון, משרד הבריאות.
11. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל.). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) מתוך רשימת האביזרים המאושרים המפורסמת ע"י משרד הבריאות, בחיבור הצרכן למתחם ולפני כל מבנה אחסנת חומרי הדברה/דישון/חומ"ס.
12. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב האזוריים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011", או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.
13. תכנון מפורט של מערכת הביוב יעשה בהתאם לאוגדן הנחיות של קולחי גולן ויהיה כפוף לאישור קולחי גולן.
14. התכנון המפורט יכלול:
- הגנות מזרימה חוזרת מתוך רשימת האביזרים המאושרים ע"י משרד הבריאות בחיבור הצרכן למתחם ולפני כל מבנה המיועד לאחסנת חומרי הדברה/ דישון/ חומרים מסוכנים.
  - אמצעים לבקרת הגלישה של מיכל האגירה לשפכים בהתאם לדרישת רשות המים.
15. אספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
16. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.
17. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור "תחום כנרת - רשות המים" לפתרון הביוב.
18. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית הביוב ע"י מהנדס הוועדה המקומית, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
19. 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 הוועדה המקומית.
- ב. ניקוז
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.
- ג. סידורי תברואה
1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
2. בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת התפתחות זחלי יתושים, מכרסמים ונזקים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<p><b>6.2</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>תברואתיים אחרים.</p>	
<p><b>6.3</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p><b>6.4</b></p> <p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</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. 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 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 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</p>	

6.4	<b>חשמל</b>
	<p>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>
6.5	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים פתוחים בסביבתו לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.
6.7	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה ייגבה עפ"י כל דין.
6.8	<b>פיקוד העורף</b>
	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.
6.9	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	<b>פסולת בניין</b>
	<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 לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד גמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
6.11	<b>סביבה ונוף</b>
	<p>א. צבע - צבע הסככות והמבנים יהיה בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ב. חומרי גמר חזיתות:</p> <p>- חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים אחידים, המאפשרים מזעור הפגיעה הנופית והחזותית.</p>





סביבה ונוף	6.11
	<p>- הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>- יאסר שימוש בקירות וגגות אסבסט, לוחות פלסטיים או יריעות.</p> <p>- כל בקשה להיתר תכלול פירוט של חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם.</p> <p>ג. גדר - תותר גדר רשת בלבד. הגדר תהיה מחומרים ובגוון המשתלב בסביבה. חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים</p> <p>ד. נטיעות - לאורך הצד המערבי והצד הצפוני של המתחם, תוקצה רצועה לגינון ולנטיעות ברוחב מינימלי של 2 מ' שתשמש למזעור ההשפעה הנופית של המתחם כלפי סביבתו. כל הנטיעות יהיו ממינים מקומיים וחסכוניים במים.</p> <p>ה. תכנית קרקע בדרך גישה וחניה - בדרך הגישה ובחניות בתחום התכנית יעשה שימוש באגרטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ו. מבנים קיימים - תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, טיפול נופי וחזותי של המבנים הקיימים לצורך השתלבותם בסביבה. הטיפול הנופי וחזותי יכלול:</p> <p>- החלפת קירות וגגות מאסבסט, פלסטיק או יריעות בקירות וגגות מחומרים עמידים.</p> <p>- צביעת המבנים בגווני המשתלבים בסביבה.</p> <p>- ביצוע נטיעות לאורך הצד המערבי והצד הצפוני של המתחם, במקומות בהם אפשרי, לצורך הסתרת המתחם.</p> <p>- חידוש תכנית הקרקע בדרך גישה וחניה, תוך שימוש באגרטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ז. עבודות עפר:</p> <p>- ככל שיהיו עודפי עפר בתחום התכנית, הם יפונו למקום מאושר באחריות היישוב קשת.</p> <p>- במידה ויידרשו חומרי מילוי, יעשה שימוש בעודפים מפרוייקטים סמוכים, תוך שמירה על סוג הקרקע המקומי ומניעת הבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא אתו גם מיני צמחים פולשים.</p> <p>ח. תאורה - התאורה תהיה נמוכה ותופנה פנימה, כלפי שטח התכנית. תינתן עדיפות לגופי תאורה נמוכים. במידת האפשר, תותקן תאורה עם חיישני תנועה להפעלה ממוקדת בזיהוי תנועה בלבד ולא באופן קבוע.</p> <p>ט. אחסון חומרים מסוכנים יעשה במכולה סגורה ונעולה עם שילוט בולט, ברור ומתריע.</p> <p>י. פסולת בנין משטח האתר יפונה לאתר פסולת מורשה.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.12
	<p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
סטיה ניכרת	6.13
	<p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>
עיצוב אדריכלי	6.14
	<p>א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, מבנים</p>

		<b>6.14</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
		<b>6.15</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
		<b>6.16</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
		<b>6.17</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

<b>6.18</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר, שילוב פתרונות לצמצום נראות ונצפות המבנים החדשים ופתרונות לטיפול נופי וחזותי של המבנים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 102 יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.</p> <p>4. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>



<b>6.19</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<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 הוועדה 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. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>



<b>6.20</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית 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 יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן 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>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.