

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0662627

נווה אטי"ב - מתחם לתיירות, מבנים ומוסדות ציבור - ג/25576



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/04/2021

להפקיד את התכנית

18/10/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה הסדרת מצב קיים בשטח - בריכת שחיה ומבנה ליזמויות תיירותיות. התכנית מאפשרת את קיומם של השימושים הנ"ל אשר יהוו מבנים נלווים למתחם תיירות עתידי, עבורו תוכן תכנית מפורטת נפרדת, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ולפי הוראות תכנית מאושרת ג/9024 החלה במקום.

התכנית מגדירה הוראות וזכויות בניה לשימושים ומתקנים הנלווים לתיירות. היא משנה ייעוד מאכסון אי למסחר, מבנים ומוסדות ציבור וחניון. כמו כן, היא מסדירה תוואי של דרך הגישה הקיימת בפועל ומבטלת את התוואי המאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נווה אטי"ב - מתחם לתיירות, מבנים ומוסדות ציבור - ג/

25576

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

219-0662627

מספר התכנית

8.624 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	269558
קואורדינאטה Y	796463

1.5.2 תיאור מקום

מרכז נווה אטי"ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נווה אטי"ב

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נווה אטי"ב			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
203000	מוסדר	חלק		4

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 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 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
11/09/2007	4370	5717	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9024 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 9024
06/11/2014	715	69110	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19087 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 19087



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	תשריט מצב מאושר	19: 22 13/07/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	13/07/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	19: 08 29/09/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	29/09/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח חניה ותנועה	14: 46 30/09/2021	מאלק סבאג	30/09/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	17: 06 30/09/2021	מאהר אלשאער	30/09/2021	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	16: 45 25/07/2021	מאהר אלשאער	14/07/2021	8		מנחה	ביוב
לא	פרוגרמה	12: 45 30/09/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	30/09/2021	9		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



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			נווה אטי"ב - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	נווה אטי"ב	(1)		04-6981333	04-6982829	office@neve-ativ.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		נווה אטי"ב - כפר שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ	נווה אטי"ב	(1)		04-6981333	04-6982829	office@neve-ativ.co.il

(1) כתובת: ד.ג. 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	מאלק סבאג			קרית שמונה	(2)		072-2765147	077-8123334	ms@hermon- eng.com
מהנדס אזרחי - מדור סביבה	מהנדס	מאהר אלשאער	6523024		קרית שמונה	(3)		072-2446451	052-4202830	m@m- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	חאטר היתם	739		מסדה	(4)		04-6984325	04-6984323	khater600@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 5447.

(3) כתובת: ת.ד. 563 אזור תעשייה צפוני.

(4) כתובת: ת.ד. 500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

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 אזור מבני הציבור והתיירות בנווה אטי"ב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מאיכסון א' למסחר ומבנים ומוסדות ציבור וחניון.
- ב. הגדרת שימושים וזכויות בניה לפעילויות הנלוות לתיירות, כולל בריכת השחייה ויזמויות נוספות.
- ג. הסדרת תוואי דרך הגישה בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ד. קביעת הוראות פיתוח.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 62



תכנון זמין
מונה הדפסה 62

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	402,401
דרך מוצעת	301
חניון	201
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	402,401
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	631	7.32
שטח איכסון אי'	7,993	92.68
סה"כ	8,624	100

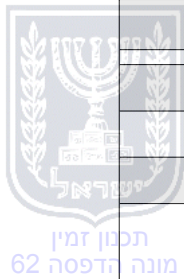
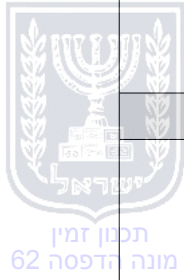
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	218.38	2.53
דרך מוצעת	200.35	2.32
חניון	1,612.22	18.69
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	6,592.87	76.45
סה"כ	8,623.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. בריכת שחיה ותשתיות נלוות לבריכה, לרבות שירותים ומקלחות, חדר מציל, חדר משאבות, מתקנים וציוד להפעלה ותחזוקת הבריכה ושימוש המבקרים, מערכות לסינון וחיטוי מי הבריכה, משרד, מחסן, מבני שירות.</p> <p>ב. חדר כושר, ספא וטיפולים לבריאות הגוף.</p> <p>ג. חנויות, גלריות, מסעדות, בתי קפה, קיוסק.</p> <p>ד. מבני ציבור, כולל מבני דת, חינוך, תרבות, ספורט וכד'.</p> <p>ה. משרדים, שירותים עסקיים, מרפאות וקליניקות.</p> <p>ו. דרכים פנימיות, חניות, שבילים, גינות ונטיעות, מדשאות, פינות ישיבה, סככות צל, קווי תשתית.</p> <p>ז. מתקנים פוטו וולטאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא יותרו שימושים מזהמים או שימושים המייצרים מפגעים סביבתיים, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון המבנים יעשה תוך שימוש בחומרי גמר וצבעים המשתלבים בסביבה. 2. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים. 3. תכנון קולטים לדודי שמש שיוצבו על גגות המבנים יהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגגות. 4. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים וחנויות בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 1.
ג	תנאים למתן היתרי בניה <ol style="list-style-type: none"> 1. לבקשה להיתר לבריכת שחיה תצורף פרשה טכנית שתתאר את ממשק ההפעלה של הבריכה ותציג נתונים וחישובים כמותיים והידראוליים, פרטים לגבי נפח הבריכה, צריכת מים יומית לשימושים שונים, תדירות ו/או מועדי ריקון והחלפת מים בבריכה, ציוד וחומרים לסינון חיטוי מי הבריכה, נוהלי אכסון וטיפול בהם. 2. בקשה להיתר בניה לבריכת שחיה תועבר לקבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ד	ביוב מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב של היישוב. ריקון הבריכה יעשה באופן מבוקר.
ה	תנאי להפעלה הבריכה תשמש את אוכלוסיית היישוב ואת כפר הנופש שייבנה בעתיד.
4.2	חנוון
4.2.1	שימושים

4.2	חניון
	א. חניה לכלי רכב פרטיים ואוטובוסים. ב. מתקני חנייה לאופניים. ג. שבילים, גינון ונטיעות. ד. קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בניה בשטח זה. 2. בפיתוח החניון ישולבו רצועות גינון.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתיות, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
(2)		(1) 9	20	20	20			2	18	250	101	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(2)		(1) 9	7.2	7.2	7.2			1.2	6	250	101	מבנים ומוסדות ציבור

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:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף, תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.

(2) כמסומן בתשריט מצב מוצע. ככל שתוכן תכנית חלוקה למגרשים קטנים בתא שטח 101, יותר בין מגרשים גובלים קו בניין אפס.

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

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

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

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים

1. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.

2. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.

ג. ביוב

1. פתרון הקצה לביוב של התכנית הוא מט"ש הגושרים.

2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת" - רשות המים, תאגיד "קולחי גולן" והגורמים המוסמכים לכך.

3. תנאי לקבלת היתר בניה, השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור מהנדס המועצה, משרד הבריאות ו"קולחי גולן".

4. תנאי לקבלת היתר בניה, עמידת איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב העירוניים 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.

5. תכנון מערכת הביוב יהיה בהתאם לאוגדן הנחיות של "קולחי גולן".

ד. סידורי תברואה

1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

2. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.3**ניהול מי נגר**

א. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.4</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 align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.5</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>מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, 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 מהנקודות לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום 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 בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	

חשמל	6.5
<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>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.6
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	
פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.8
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
היטל השבחה	6.9
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.10
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
עתיקות	6.11
<p>שטח התכנית מצוי בתחומי אתר העתיקות המוכרז כדין 33423/0 "נווה אטי"ב" י"פ : 5291 עמ' 2623 מים 20/04/2004.</p> <p>1. עפ"י סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בנייה, סלילה, חפירה וכד', אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שייקבעו.</p> <p>2. תנאי רשות העתיקות למתן אישור לבצע עבודות :</p> <p>א. בתחום השטח בו היזם מתכוון לחדור לתת הקרקע או לכסותה, יבוצעו חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.</p> <p>ב. חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון המותאם לעבודה ארכיאולוגית (שהשיניים הוסרו) מהכף האחורית שלה), ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.</p> <p>ג. היזם ידאג, על חשבונו, להמצאות המחפרון במועד שיתואם בינו לבין הרשות, בהודעה בכתב, לפחות שבעה ימים מראש.</p> <p>ד. היזם ישתף פעולה עם המפקח ויציית להוראותיו, בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן יפסק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.</p> <p>ה. אסור לבצע שום עבודה במקרקעין ללא נוכחות ואישור של המפקח.</p>	

עתיקות	6.11
<p>ו. על היזם לשפות את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות תת-קרקעיות, זולת ביחס למערכות שמיקומן הודע לרשות מראש ובכתב, ואף על פי כן הורה המפקח על חפירה שתפגע בהם. כמו כן, על היזם לשפות את הרשות בגין כל נזק מכל סוג, שייגרם למאן דהו, כתוצאה מביצוע החתכים, זולת אם נגרם הנזק כתוצאה ישירה ובלעדית של קיום הוראה מפורשת ורשלנית של המפקח בשטח.</p> <p>ז. היזם יעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה וכל פי כל דין.</p> <p>ח. אם במהלך ביצוע חתכי הבדיקה יתגלו עתיקות הראויות, לפי שיקול דעתה של הרשות לחפירה, תודיע הרשות ליזם על תנאיה להמשך העבודות. אם במהלך העבודות יתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה מיידית, תבצע הרשות החפירה ותיידע ליזם בהקדם, הן לגבי החפירה והן לגבי סכום האגרה של היזם לשאת בגינה.</p> <p>ט. הכרזת השטח כאתר עתיקות מוכרז תישאר בעינה גם לאחר ביצוע החתכים, ומבלי תלות בעתיקות שיחשפו או לא יחשפו במהלך ביצוע החתכים.</p>	
פסולת בניין	6.12
<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 בניה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>ג. פסולת בניין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.</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 לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.13
<p>על תא שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט מצב מוצע בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. 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.</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>	
מבנים קיימים	6.14
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>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>	

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.15</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 הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה 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 הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכנית לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. בשלב הבקשה להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק שפכי המתחם לאישור "תחום כנרת" - רשות המים.</p> <p>ד. לתכנון המפורט יצורף אישור תאגיד "קולחי גולן" לחיבור שפכי המתחם אל מערכות איסוף שפכים קיימות, ולכך שהן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.17</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 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>	
<p align="center">חלוקה ו/או רישום</p>	<p align="center">6.18</p>
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין 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</p>	



חומרי חפירה ומילוי	6.20
<p>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 אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	

בינוי ו/או פיתוח	6.21
<p>ניהול מבקרים - בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.