

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1083724

הסדרת חלוקה והצרחת שטחים איזור תעסוקה ומבני משק נטור

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

תוכנית זו באה להסדיר חלוקה והתוויית דרכים ביעוד מבני משק ותעסוקה - מושב נטור



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית **שם התכנית**
 הסדרת חלוקה והצרכת שטחים איזור תעסוקה ומבני משק נטור

מספר התכנית 219-1083724

1.2 שטח התכנית 64.766 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (7)

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	271039
קואורדינאטה Y	750742

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעסוקה נטור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נטור

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נטור			

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		95

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18737 ג/	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/12/2022		2318	10996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	219-1001460
15/02/2012		2584	6377	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18737 ממשיכות לחול.	החלפה	18737 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראתב סבאג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראתב סבאג		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 56 06/06/2022	ראתב סבאג	01/06/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	(1)		הועדה לתכנון ובניה גולן	קצרון			04-6969701	04-6961535	agaf- handasa@m egolan.org.i
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		מועצה אזורית גולן	קציר			04-6969701	04-6961535	agaf- handasa@m egolan.org.i

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: ת.ד. 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		נטור מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	נטור	(1)		04-6602443	04-6602446	

(1) כתובת: ד.נ. רמת הגולן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון	255	04-6959844		sabag@sabag eng.co.il
	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	אזור תעשיה צפון (1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 255.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הצרחה שטחים חלוקה והתוויית דרכים ביעוד מבני משק ותעסוקה - מושב נטור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)1.

2. הרחבת והארכת דרכים בהתאם לסעיף 62א(א)2.

3. קביעה/שינוי גודל מגרש מירבי/מזערי בהתאם לסעיף 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	121 - 101
מבני משק	25, 24
קרקע חקלאית	702, 701
שטח ציבורי פתוח	402, 401
דרך מאושרת	302, 301
דרך מוצעת	312, 311

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	301
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	312
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	24
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	702
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	302
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	312
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	25, 24
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	702

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,591.09	11.72
מבני משק	10,319	15.93
קרקע חקלאית	18,449	28.49
שטח ציבורי פתוח	5,437	8.40
תעסוקה	22,970	35.47
סה"כ	64,766.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,246.3	9.64
דרך מוצעת	7,644.51	11.80
מבני משק	8,511.81	13.14
קרקע חקלאית	15,407.8	23.79
שטח ציבורי פתוח	5,825.55	8.99
תעסוקה	21,130.13	32.63
סה"כ	64,766.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח המיועד לתעסוקה יותר להקים : סדנאות וגלריות מלאכה ואומנות , בתי מלאכה ותעשייה קלה , שירותי הסעדה , קיוסק , חנויות לממכר קמעונאי , שירותים טכניים , שבילים וחנויות , מיקלוט ומיגון , מתקני הנדסיים .</p> <p>תאסר הקמת מבנים ו/או מכלאות ו/או מתקנים אחרים לגידול בעלי חיים .</p> <p>יותר לפתח את השטח - פיתוח סביבתי : לטעת ו/ או לשתול ו/ או לזרוע צמחים , להתוות שבילים , לגדר ולהציב ריהוט גן . הפעילות באזור זה תהיה באטרנטציה תיירותית. בשטח זה תתאפשר פעילות למסחר - 750 מ"ר מתוך 1000 מ"ר לכל הישוב .</p> <p>שטח זה אפשר שיחולק חלוקת משנה למגרשים ולפעילויות . תדרש הגשה של תכנית בינוי ותשריט חלוקה בסמכות ועדה מקומית . למתן היתרי בניה יידרש אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות .</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לטווח ארוך . מתן פתרון חניה ביחס לפעילות המבוקשת .</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>בכפוף להנחיות איכות הסביבה המצויינות בפרק 6 .</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה .</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים ותכליות הבאות : גידול צמחים , בתי אריזה , משרדים , אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה .</p> <p>בתי מלאכה שונים כמו : מוסך , נגריה , נפחיה ומתקנים הנדסיים , מיקלוט ומיגון , שבילים , דרכי שירות וחנויות .</p> <p>שימושים תיירותיים (תיירות חקלאית).</p> <p>תתאפשר חלוקת השטח למגרשים המיועדים למשקים משפחתיים ע"י הגשת תשריטי חלוקה בהתאם ובהסכמת ועדה מקומית .</p> <p>על גגות מבני משק תותר התקנה של קולטים פטוולטאים ליצור חשמל כולל מתקנים הנדרשים להפעלתם .</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>בכפוף להנחיות איכות הסביבה בפרק 6 .</p> <p>תשתיות</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות : חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז .</p>

4.2	מבני משק
ג	תכנית בינוי
	<p>תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות, לרבות קווי מים המצוי באזור המשקי ע"פ 34 ב'5. המבנים יבנו מחומריפים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בנייה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי אשפה. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים בתמאי וע"פ היתרי בניה לעבודות פיתוח ותשתיות הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד איכות הסביבה, הבריאות והחקלאות.</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים
	<p>כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט התווית רצועה למרכיבי ביטחון הכוללת דרך גדר ותאורה.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת- המאושרת ע"פ תכנית, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.5.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>השטח המיועד לדרכים: דרך מוצעת- המוצעת בתכנית זו,</p>



4.6	דרך מוצעת
כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.	
4.6.2	הוראות
<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים טלפון וכיוצ"ב ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי				סה"כ שטחי בניה							
3		2	40	40			5	35	1000	25, 24	מבני משק
3		2	50	50			3.66	46.34	1000	121 - 101	תעסוקה
אחורי											
3											
צידי- שמאלי											
3											
צידי- ימני											
3											

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

הוראות טבלה 5:

- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו כולל אישור קומת מרתף על חשבון שטחי שירות המותרים.
- קו בניין קדמי כלפי יעודי קרקע אחרים ושאינו דרך יהיה מינימום 3 מטר או כפי שקיים.
- 46.34% החלק היחסי של שטח עיקרי לפי תכנית ג/18737, מתקבל מהכפלת גודל תאי שטח 101-121 במצב מוצע תעסוקה (סה"כ 21130 מ"ר) *0.50 = 10565 מהם 92.68% שטח עיקרי 9791.64 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבניהם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כינרת. כמפורט בנספח הניקוז המאושר בתכנית ג/ 18737 כולל הנחיות לגבי הטיפול בנגר עילי.</p> <p>ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>2. לא תותר הקמת מבנים במרחק קטן מ-5 מ' מציר צינור מי שתיה ראשי המסומן על גבי המפה של נספח הביוב.</p> <p>3. שפכי הרפת יוזרמו למערכת הביוב האזורית לאחר טיפול קדם עד לרמת איכות שתקבע על ידי "קולחי גולן".</p> <p>תברואה :</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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>4. אשפה</p> <p>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.</p>	

6.2	חשמל
<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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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>3.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'יקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p>	

חשמל	6.2
<p>35.0 מ'יקו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 מ'שינאי על עמוד</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>בתכנית 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 המתאר בתיאום עם 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 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. 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>	



תכנון זמין
הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

איכות הסביבה	6.3
<p>א. כללי:</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל יעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. ב. עבודות עפר:</p> <p>עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ג. היתרי בנייה:</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית</p>	

ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיסוף חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המלכאות לבין שימושים גובלים מגורים, דרכים ואחרים.

2. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגיש הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נושא ההיתר.

3. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חש סביר שהבניה והשימוש המסוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.

ד. מטרדים :

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועה הרכב בכביש ו/ או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

2. מפגעים ומטרדים : יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקי שלהלן :

- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961.

- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א' 73)

- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות בזרחיות), התשנ"ב-1992.

ה. 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 ותידרות 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 תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

5. גריס : גריס יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או אתר פסולת מורש או יסולקו בדרך אחרת הכל בהתאם לתקנון מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

ו. חומרים מסוכנים :

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א-2001.

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

5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.





6.3 איכות הסביבה	
<p>ז. אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלקים נוזלין מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים</p> <p>(מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>ח. שפכים תשטיפים וביוב</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת את מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב ת</p>	



6.4 תקשורת	
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

6.5 פסולת בניין	
<p>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.</p>	

6.6 איחוד וחלוקה	
<p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	

6.8 רישום שטחים ציבוריים	
<p>תוך שנה מיום תחילה תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד ההתכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	



6.9 מבנים קיימים	
<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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו לבניה חדשה, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך והסדרת קצה עד לגמר הבניה.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.11</p>
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
<p>עתיקות</p>	<p>6.12</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>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</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>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.16</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.17</p>
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התוכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברומונה מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, 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 פתוחים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>	

6.17	ניהול מי נגר
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.

6.18	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

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

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

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

	מייד עם כניסת התכנית לתוקף.
--	-----------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11