

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0403519

כנף- אזור משקי ג/14806

צפון

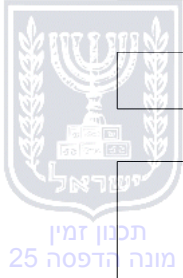
מחוז

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



1. רקע כללי:
 - 1.1 אוכלוסייה נוכחית: מושב כנף כולל היום 95 משפחות חברים. תכניות קליטה: הכוונה להגיע לכמות של 150 משפחות בנחלות בתוך 5 שנים, וכן להתחיל בקליטה של עד 150 משפחות. לצורך כך, מקודמת בימים אלה תכנית מתאר חדשה ליישוב.
 2. הקצאת שטחים לנחלות:
 - 2.1 בתכנית המאושרת, מוקצים כ-1.5 דונם לכל נחלה בתחום המגורים.
 - 2.2 התכנית מציעה השלמה של כ-3-5 דונם לענפי משק לחלק מהנחלות ביישוב. חלק אחר מהנחלות מקבל השלמות באזור התיירות הנמצא מחוץ לתחום התכנית.
 - 2.3 שטחי תעסוקה קיימים בתחום תכנית המתאר המאושרת:
 - כ-240 דונם אזור מבני משק
 - כ-21 דונם אזור מלאכה קלה (מיועד גם ליזמים עתידיים מהקליטה הקהילתית)
 - 2.4 בנוסף, השלמת הנחלות ל-60 דונם בתחום החקלאות, לגידולי שלחין ומטעים בשטחים מרוחקים, מחוץ לקו הכחול.
3. מטרת ועקרונות התכנית:
 - 3.1 השלמת נחלות לשטחי המגורים הקיימים, במרוכז בתחום התכנית.
 - 3.2 הקצאת דרך גישה לאזור המשקי ולאזור התיירות הקיים, מחוץ לאזור המגורים, ובהתחשב בדרך הגישה לדיר עזיז, (מספר תכנית ג/21050).
 - 3.3 שינוי באזור השטח למבני משק בתכנית המאושרת, (מספר תכנית ג/7765). זאת, לצורך הסדרת המצב הקיים בפועל, שאינו תואם את התכנית המאושרת.
 - 3.4 הקצאת שטחים לחקלאות תיירותית בסמוך לאזור התיירות, לקטיף עצמי וליצירת אטרקציות חקלאיות למשיכת מטיילים לאזור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

מספר התכנית

219-0403519

שטח התכנית 1.2

510.388 דונם

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	266254
קואורדינאטה Y	752733

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בחלק המזרחי של מושב כנף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: כנף

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
ג/ 11850	החלפה	תכנית מחליפה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ג/ 11850 ממשיכים לחול על מקרקעין שמעבר לקו הכחול של תכנית זו	5324	3809	26/08/2004
ג/ 13973	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	5590	304	23/10/2006
ג/ 21050	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית ג/ 21050 ממשיך לחול על יתר המקרקעין שמחוץ לקו הכחול של תכנית זו.	7272	7248	25/05/2016
ג/ 6146	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6146 ממשיכות לחול על מקרקעין שמעבר לקו הכחול בתכנית זו.	3812	424	06/11/1990



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7765	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7765 ממשיכות לחול על מקרקעין שמעבר לקו הכחול של תכנית זו.	4303	3132	11/05/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שרה רום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה רום		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים	12: 24 05/05/2019	מאיר רוזנטל	31/03/2019		1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	12: 26 05/05/2019	מאיר רוזנטל	04/04/2019	1	1: 2500	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרוגרמה למערכות מים וביוב	12: 29 05/05/2019	מאיר רוזנטל	04/04/2019	11	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תכנית חלוקה למגרשים	15: 15 06/06/2019	שרה רום	06/06/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	תכנית מצב מאושר	12: 18 05/05/2019	שרה רום	05/05/2019	1	1: 2500	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, חטיבה להתישבות חבל גולן ההסתדרות הציונית העולמית		ההסתדרות הציונית העולמית	קצרין	(1)		04-6851208		yosefn@wz o.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור תעשייה קצרין ת.ד. 12900 84.

1.8.2 יזם**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
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	שרה רום	28391		גילון	(1)		04-9887778		rom@romdes ign.co.il
מודד מוסמך	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	(2)				aimfarh@gm ail.com
הנדסה חקלאית, אזרחית וסביבה	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל	27203		גילון	(3)		04-9580621		office@rme.c o.il

- (1) כתובת : גילון.
- (2) כתובת : בוקעאתה.
- (3) כתובת : ד.נ. משגב.



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

הרחבת האזור המשקי במושב כנף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד .

2.2.2 שינוי תוואי דרך באזור משקי קיים, עפ"י מצב קיים בשטח.

2.2.3 הסדרת אזור תעשייה קלה ומלאכה, בהתאם למצב בשטח.

2.2.4 קביעת תכליות המותרות לכל יעודי קרקע.

2.2.5 קביעת הוראות בניה.

2.2.6 קביעת הנחיות סביבתיות.



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
תעשייה קלה ומלאכה	100
מבני משק	412 - 401
קרקע חקלאית	200
שטח ציבורי פתוח	303 - 301
דרך מאושרת	3 - 1
דרך מוצעת	23 - 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	22, 21
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	410 - 407
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	2
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	17, 13 - 11
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	403 - 401
דרך /מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	10
מבנה להריסה	מבני משק	405

3.2 טבלת שטחים

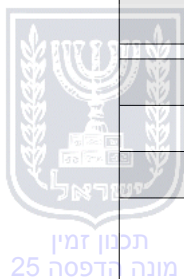
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30,058	5.89
מלאכה ותעשייה זעירה	21,075	4.13
משק עזר	238,423	46.71
שטח ללא תכנון מפורט	207,367	40.63
שטח ציבורי פתוח	13,471	2.64
סה"כ	510,394	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	20,216.05	3.96
דרך מוצעת	59,502.62	11.66
מבני משק	350,559.13	68.68
קרקע חקלאית	46,189.84	9.05
שטח ציבורי פתוח	10,483.25	2.05
תעשייה קלה ומלאכה	23,436.99	4.59
סה"כ	510,387.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>א. פעולות משקיות כגון: רפתות, דירים, לולים מבוקרים, אורוות, בתי צמיחה, בתי אריזה, מכון רדיה ומחסנים משקיים וחקלאיים.</p> <p>ב. מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית כדוגמת: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ג. בתי גידול לצמחים.</p> <p>ד. מבנים חקלאיים, בתי אריזה, חדרי קירור, שירותים טכניים.</p> <p>ה. בתי מלאכה, חוות ובתי מלאכה המשלבים ביקור קבוצות ובודדים, ומרכזי מבקרים לפעילויות הקשורות לאזור זה.</p> <p>ו. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות מבנים בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>באחריות היזם להשאיר רצועה ירוקה ברוחב 8 מ' בתחום המגרש, מגבול דרך מספר 8 ועד קו הבניין.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה הינו -אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד החקלאות ומשרד הבריאות.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה יוצאו ע"פ תכניות חלוקה ובינוי, שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2	תעשיה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר בניית משרדים, מעבדות, מבנים למלאכה קלה, מבני תעשיה זעירה ומבני תעשיה עתירת ידע, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים, ובכפוף להנחיית המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ב. תותר הקמת מבני תעשיה זעירה בלתי מזהמת כדוגמת: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו'.</p> <p>מרכזי מבקרים לפעילויות הקשורות לאזור זה.</p> <p>ג. גלריות.</p> <p>ד. סדנאות אומנות.</p> <p>ה. חנויות מפעל.</p> <p>ו. תותר הקמת אנטנות ומערכות סולאריות על גגות מבנים בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי לכניסת עסק- בדיקה מקדמית לעמידה בתנאים סביבתיים של הרשויות המוסמכות לכך. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p>

4.2	תעשייה קלה ומלאכה
	לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה.
ב	תנאים למתן היתרי איכלוס כתנאי למתן היתר איכלוס, ייבדקו כל הדרישות הסביבתיות אשר יידרשו מהמפעל.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה-אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, ומשרד החקלאות.
ד	תכנית בינוי היתרי בניה יוצאו ע"פ תכניות חלוקה ובינוי שתאושרנה ע"י הועדה המקומית. יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שלא יהוו מטרד זה לזה.
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים גידול ועיבוד חקלאי בתיאום ובאישור משרד החקלאות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תתאפשר בניית מבנים ביעוד שטח זה.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים גינון, שבילים, מתקני נוי, מתקנים למנוחה, הצללה, מתקני משחקים, מתקני כושר חיצוניים, מקלטים, תחנות טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני אצירת אשפה.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הצבת מתקני אצירת אשפה בתיאום עם מהנדס הועדה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל, קווי תשתיות, מדרכות, גינון והצבת מתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים מעבר כלי רכב, הולכי רגל, קווי תשתיות, מדרכות, גינון והצבת מתקני דרך.



4.6 דרך מוצעת	4.6
הוראות	4.6.2
בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.	א
זרכים יתאפשר מעבר לציבור הרחב בדרך מספר 11 לצורך גישה לדיר עזיז ואום קנטיר.	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
(2) 5	5	5	5	1	13	50	50 (1)	10%	40%	1600	412 - 401	מבני משק	
5	5	5	5	1	3.5	2	2%	1%	1%	200	303 - 301	שטח ציבורי פתוח	
5	5	3	3	2	9	40	40%	2%	38%	350	100	תעשייה קלה ומלאכה	

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:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תישמרנה.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- במגרשים בהם קיימת בניה, קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה שלעיל או בהתאם לבניה הקיימת ערב אישור תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתיחס ל% מתא שטח. הערה: במקרים של רפתות בלבד, יותרו סה"כ שטחי הבניה והתכסית - 70%, זאת בהתאם לתכנית ג/13973..
- קו בנין קדמי במגרשים הגובלים בדרך מס' 8 יהיה 8 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות פיתוח</p> <p>מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מקסימלי 1:1 . גובה גדר בנויה לאורך דרכים ושטחי ציבור לא יעלה על 1.2 מ'. במידה והפרש המפלס גדול יותר, יש לבצע קיר מדורג במרחק 0.6 מ' לפחות זה מזה או קיר בגובה 1.2 מ' ומעליו מסלעה. - לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ. - כתנאי למתן היתר בנייה -תכנית פיתוח וגינון, כולל לוחות זמנים לביצוע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 מתקנים ו/או שימושים זמניים</p> <p>מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירת מים, מכלי גז, דודי חימום, מכלי דלק, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה. ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית המבנים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות. 2. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר השלמת ביצוע כל השינויים הנדרשים במערכת אספקת המים, בהתאם למפורט בנספח המים או בהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות. הוראות סעיף זה יחולו החל מתאריך 1.6.2020. 3. תנאי למתן היתרי בניה למבנה חדש המחוייב בחיבור למערכת סילוק השפכים יהיה השלמת ביצוע מערכת הולכת שפכים מנקודת חיבור שפכי המבנה למערכת ביוב של האזור המשקי ועד לנקודת התחברות ראשונה למערכת ביוב עירונית. 4. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה רפת חדש ו/או הגדלת מבנה קיים יהיה אישור הבקשה להקמת מתקן טיפול מרכזי בשפכי כלל הרפתות בתחום האזור המשקי או הקמת מתקן טיפול מקומי שיטפל בכל השפכים הנוצרים בתחום המגרש הרלוונטי עד לרמה הנדרשת עפ"י חוק. כל בקשה להיתר כנ"ל טעונה אישור של משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, ורשות המים תחום כנרת. 5. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים מגורים, דרכים ואחרים.</p>	<p>6.5</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>6. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>7. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי.</p> <p>8. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשה להיתר אם היא משוכנעת כי צורת המגרש, מצבו או איתורו יפריעו לביצוע תכנית זו, או אם מיקומו אינו תואם תכניות אשר הוחלט על הפקדתן, או כאשר שטח וסוג הגידול החקלאי אינם מצדיקים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>9. 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>	



איכות הסביבה	6.6
<p>א. כללי:</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>ב. עבודות עפר:</p> <p>עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. מטרדים:</p> <p>1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:</p> <p>- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961.</p> <p>- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-1, ב' 42-א' 73)</p> <p>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב 1992.</p> <p>ד. פסולת חקלאית:</p> <p>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 להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימונע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).</p> <p>ה. חומרים מסוכנים:</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים</p>	



6.6	איכות הסביבה
<p>קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>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.</p> <p>6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ו. אחסון דלקים:</p> <p>אחסון דלק נוזלי 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 (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p> <p>ז. שפכים תשטיפים וביוב:</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל 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 ואיכויות השפכים הצפויות.</p> <p>3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.</p> <p>4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש.</p> <p>5. המכלאות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.7	איכות הסביבה
	<p>ח. איכות אויר:</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962.</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972.</p> <p>- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.</p> <p>- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949.</p> <p>ט. רעש:</p>

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.

5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח

יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7. שפכי מכוון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.3 - 0.2 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

4. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

איכות הסביבה	6.7
<p>1.בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</p> <p>2.עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3.בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.</p> <p>מוניעת זיהום מקורות מים :</p> <p>התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>מתן היתר הבנייה יותנה בביצוע תשתיות אלה.</p>	



עתיקות	6.8
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 69256/0 "כנף (צפון מזרח)" י"פ 6720 עמ' 2306 מיום 24/12/2013 ; 3997/0 "דיר עזיז" י"פ 4539 עמ' 4256 מיום 03/07/1997 הינו נ/ם אתר/י עתיקות מוכרז /ים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



חשמל	6.9
<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, תירות 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'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p>	





חשמל	6.9
<p>2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'קו 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> <p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל, כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'ישנאי 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 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>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
<p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית וקולחי גולן, ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות תחום כנרת - רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך. תכנון מפורט של מערכות הביוב יעשה בהתאם לאוגדן הנחיות של קולחי גולן, ויהיה כפוף לאישור קולחי גולן.</p> <p>המגרשים המתנקזים דרך הישוב (מסומנים בנספח הביוב בירוק) יהיו בעלי שפכים סניטריים בלבד, או לחילופין, ידרשו להקמת טיפול קדם בתחום המגרשים.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	

<p>6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</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>תברואה : 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>6.10</p>
<p>6.11 פיתוח תשתית</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 הועדה 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 הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>א. הנגר משימושים שעלולים לזהם את מי התהום, יופנו למערכת הטיפול האזורית. זאת, בהתאם לאמור בסעיף 6.7 לעיל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ו. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>-כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור קק"ל - ע"פ "פקודת היערות". המבקש לכרות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.</p> <p>-בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימלית בעצים קיימים.</p>	<p>6.13</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

פסולת בניין	6.14
<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 הועדה 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>	
פיקוד העורף	6.15
<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>	
שרותי כבאות	6.16
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.17
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
מבנים קיימים	6.18
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים 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 הועדה 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. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
היטל השבחה	6.19
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.20
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
הריסות ופינויים	6.21
<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 יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה</p>	

6.21	הריסות ופינויים
	<p>ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין 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>

6.22	גמישות לתכנית
	<p>לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.</p>

6.23	תנאים למתן היתרי בניה
	<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.</p>

6.24	חומרי חפירה ומילוי
	<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 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>

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

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית- 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25