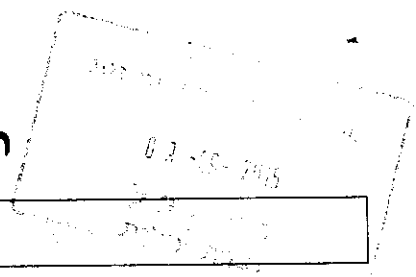


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18762 "תכנית מתאר מסעדה"

שם תוכנית: תכנית מתאר מסעדה

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הודעה על אישור תכנית מס' 18762
פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 7126
19.10.15 מ"כ

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18762
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.10.15 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אוריאל - יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה להתאים את הדרכים והיעודים למצב הקיים בשטח בנוסף לתוספת שטחים למתאר הקיים.

תכנית המתאר המאושרת ג/5867 משנת 1994 לא נותנת מענה לצרכי הישוב ההולכים וגדלים. חלק גדול מהקרקעות המיועדים לשטחי מגורים או בניני ציבור לא ניתנים למימוש בגלל בעיית בעלות על הקרקע. לכן היה צורך להקצאות קרקע גם למגורים וגם לצרכי ציבור הניתנים למימוש בכדי לקדם הרבה פרויקטים פרטיים וציבוריים התקועים בגלל בעייה זו, כמו גני ילדים, קריית ספורט, בתי קירור לאחסון תוצרת חקלאית וכדומה.

המיקום הגיאוגרפי של הכפר בנקודת מפגש של שלושה דרכים ראשיות 909,982,96 הופך אותו למרכז אזורי אשר נותן שירותים על עירוניים לתושבי האזור וכמו כן בעל פוטנציאל תיירותי.

כפר מסעדה כלוא בין שטח יער מסעדה ממערב וברכת-רם ממזרח כמו כן קיימים מספר רב של מגבלות תכנוניות כמו שני קידוחי מים בדרום הכפר ונחל סער מהצד הצפוני לכן ההתפתחות לכיוון צפון מערב היתה החלופה היחידה הניתנת למימוש. חלק מהשטחים החדשים הכלולים בתכנית המתאר החדשה הם מעבר לנחל סער שהיה עד עכשיו החצר האחורית של הבתים והוא היה מוזנח. אחת המטרות עיקריות של תכנית היתה קביעת תנאים וקריטריונים לפיתוח ציר הנחל ולעצב את דפנותיו על מנת להפוך אותו למקום תיירותי מטופח ומתוחזק כראוי "ראה נספח נופי".

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית מתאר מסעדה
	מספר התוכנית	18762/ג
1.2 שטח התוכנית		1377.89 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	26
	תאריך עדכון המהדורה	30-08-2015
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית.
	לפי סעיף בחוק	ל"ד
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלה חרמון

קואורדינטה X 793000
קואורדינטה Y 271000

1.5.2 תיאור מקום כפר מסעדה רמת הגולן

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית מסעדה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מסעדה

שכונה רחוב מספר בית
כל הישוב -
-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לי"ר	• לי"ר	• לי"ר		לי"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/2005	4467	מרקם שמור ארצי ישוב מיוחד צפיפות 4 יח"ד לדונם	כפיפות	תמ"א 35 מרקמים
		שטח שימור משאבי מים, רגישות נופית סביבתית גבוהה שטחי אש.		הנחיות סביבתיות
29.8.2002	5107	דרכים אזוריות 909,982,96	כפיפות	תמ"א 3/11/ב
18.12.06	5606	עורק ניקוז ראשי	כפיפות	תמ"א 34 ב' 3
18.06.07	5704	פגיעות מי תיהום גבוהה א1	כפיפות	תמ"א 34 ב' 4
03.08.09	5100	קווי מים	כפיפות	תמ"א 5/ב/34
26.3.89	3640	שטח חקלאי + ישוב מיעוטים	כפיפות	תמ"מ 2 שינוי 3
30.1.1994	4188	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5867 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/5867
04/02/2002	50510	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/12239 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/12239
31.1.2008	5769	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15951 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/15951
26.2.2007	5633	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15469 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/15469
19.6.2006	5542	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13301 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/13301

6.9.2009	5986	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/16305 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/16305
26.2.2007	5366	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/15410 ממשיכות לחול..	שינוי	ג/15410
2.7.2013	6621	תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית איכסון תיירותי לכפרים הדרוזיים	כפיפות	ג/19243

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1: 1250	לי"ר	5	עוידאת מען-אדריכל	ו.מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	לי"ר	24	לי"ר	עוידאת מען-אדריכל	ו.מחוזית	
נספח תחבורה הררכיה של דרכים פנימיות	מנחה	1: 500		4	מזאוי גסאן מהנדס תחבורה	מ.ע.צ החברה הלאומית לדרכים משרד התחבורה	
פרוגרמה להקצאות קרקע למגורים ולמבני ציבור	מנחה	לי"ר	18	לי"ר	עוידאת מען-אדריכל	ו.מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	1: 2500	46	2	אירינה פרימק	רשות ניקוז כינרת רשות המים משרד הבריאות	
נספח הידרולוגי	מנחה	לי"ר	24		גיאו-פרוספקט	רשות המים משרד הבריאות רשות ניקוז כינרת	
נספח נופי	מנחה	1: 25000 1: 50000			א.ב תכנון	משרד החקלאות המשרד להגנת הסביבה רשות הטבע והגנים	
נספח ביוב	מנחה	1: 2500 1: 25000		3	בלשה ילון	ועדה מקצועית לביוב-מחוז צפון	
נספח מים	מנחה	1: 2500		2	שיפרס יוסי		

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית מסעדה	לי"ר	מסעדה ת.ד 245 מיקוד 12435	04-6981480	--	04-6982832	-	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית מסעדה	לי"ר	מסעדה ת.ד 245 מיקוד 12435	04-6981480	-	04-6982832	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	א- מינהל מקרקעי ישראל		רח' חרמון 2 ת.ד 580 נצרת עילית 17105 מסעדה	04-6588211	-	04-6558252	www.mmi.gov.il
בעלים			ב- פרטיים						

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Maan65@ gmail.com	04- 6904110	050547558 2	04-6904110	קרית שמונה ת.ד. 481	לייר	לייר	101002	080931587	עוידאת מען	אדריכל	עורך ראשי
emadrafa@zaha v.co.il	04- 6982962	050632609 7	046982962	מסעדה רמת הגולן ד.ד 743	לייר	לייר	1042		רדא עימאד	מהנדס ומודד מוסמך	מודד
Makom.banof @gmail.com	04- 6751166	054880025 0	04-6571960	א.ב תכנון	לייר	לייר	74964	51062933	שלומית שלמה	אדריכלית נוף	אדריכלות נוף
primak@zahav. net.il	04- 6827848	050861907 1	046923336	רח' דוד אלעזר 215/79	לייר	לייר	62458	306968991	אירינה פרימק	מהנדסת	הנדסת ניקוז ומים
gapi@geo- prospect.com	0267813 51		026789358	ירושלים מיקוד 91036 ת.ד 3720	לייר	גיאופרוספ קט בע"מ	-	0300053276	משה גבעון	מהנדס	הידולג
Office.shifris.c o.il	04- 8650390		04-8650396	העצמאות 5 חיפה ת.ד 730 מיקוד 31000	לייר	לייר			יוסי שיפריס	מהנדס	הנדסת מים
mgassan@zaha v.net.il	04- 6566475	050558913 3	0505589133	נצרת ת.ד 8064 מיקוד 16000	לייר	לייר	79631	023498785	נסאן מזאוי	מהנדס	תחבורה
balasha@bj- is.com	04- 8603601		04-8603600	חיפה העצמאות 31 ת.ד 33600		בלשה ילון מערכות תשתית בע"מ	37791	51945269	מוטי שופמן	מהנדס	ביוב

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון	ועדה מקומית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.	ועדה מחוזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של תחום מתאר כפר מסעדה והרחבתו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1: שינוי יעוד קרקע.
- 2.2.2: קביעת תכליות וזכויות בנייה המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.3: התאמת דרכים ויעודים למצב הקיים בשטח.
- 2.2.4: הרחבה של שטח מגורים.
- 2.2.5: הקצאת שטחים למבני ציבור.
- 2.2.6: קביעת הוראות בנייה.
- 2.2.7: קביעת הוראות לפיתוח השטח ושירותים.
- 2.2.8: הקלה מדרך מס' 96, 982 ו-909 עבור דרך הגישה של הישוב.
- 2.2.9: הנחיות להכנת תכנית פיתוח לנחלים.
- 2.2.10: קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית - דונם		1377.89		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למוצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתאדי	מפורט				
הערכה: 80% למגורים 10% מסחר 10% תעסוקה		572122	- 7238	579360	מ"ר	מגורים
		1890	996+	* 894	מס' יח"ד	
		126398	101798+	24600	מ"ר	תעסוקה
		105460	103480+	1980	מ"ר	שטח מסחרי
		54418	+33618	20800	מ"ר	מבני ציבור

* אין פירוט יחידות דיור בתכנית המאושרת, ע"פ הערכה אחוז מימוש 2 יח"ד/דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
		אתר עתיקות	רדיוס מגן	תחום השפעה על עורק ניקוז משני
מגורי טג-1	17,18,19,20,85,39,9,10,1,3,4,5,7 23,24,25,26,27,28,29,30,31,33,34,35,36,37,38,21	1,3,5,77,78,76,75,53	,28,29,30,31,32 33,34,35,36,37,38,19 39,	4,3,,5,11,10,2,1 11,8,9
מגורים ג-2	50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67, ,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84 86,87,88,89,32,95,90,06,94,92,99,93,98,96,91,97			,75,84
מתקנים הנדסיים	520,521,522,523,524			
שטח ציבורי פתוח	,361,350,351,352,353,354,355,356,357 366,367,368,369,370,371,372,363,373	362,363,364	350,352,351,366,367,365	
שטח פרטי פתוח	300,301,302,303,304,305,306	302,306	302,303,304,305, 306	
מבנים ומוסדות ציבור	401,402,403,404,405,406,407,408,409	401	401	
שטח מסחר	500			
תעסוקה	470,471,472,473,474	470,471,472		
מסחר ואחסנה	,450,451,452,453,454,455	454,453,455	450,451,452,453, 454,455	

				460,461	מסחר ומשרדים
	551,552		551	550,551,552,553	נחל/תעלה
				560	בית קברות
		540		540	פסולת
				380	שטח ספורט
				501	תחנת תדלוק
100,101,10,103,105	186,187,191,192,204,205,206,209,210,211,214,190	103,131,137,136,107,214,215,223,127,210,		,100,101,102,103,104,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,110,111,112,113,114,115,116,117,118,119,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,46,147,148,149,150,151,152,153,154,155,156,157,158,159,160,161,162,163,164,165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177,178,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,191,192,193,194,195,196,197,198,199,200,201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,211,212,213,214,215,216,217,218,219,220,221,222,223,224,225	דרך מאושרת ומוצעת
				226,227,228,229,230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,242,243,244,245,246,247,248,249	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
42.93%	590647	מגורים ג-1 מגורים ג-2	32.46%	447000	מגורים א* מגורים ב*	
	410278			217000		
	181369			230000		
0.31%	4370	משרדים ומסחר	0.0%	00	שטח מעורב משרדים ומסחר	
3.74%	51586	תעסוקה	2.97%	41000	שטח תעשייה*	
0.31%	4396	מסחר	0.24%	3300	שטח מסחר	
3.81%	52506	מסחר ואחסנה	0.0%	0.00	שטח מסחר ואחסנה	
0.19%	2666	מתקנים הנדסיים	0.06%	870	מתקנים הנדסיים	
2.64%	36505	שטח ציבורי פתוח	0.74%	10200	שטח ציבורי פתוח	
4.48%	61853	שטח פרטי פתוח	0.00%	0.00	שטח פרטי פתוח	
11.32%	156000	יעוד מהתכנית המאושרת	10.74%	148000	איזור מיוחד*	
0.19%	2469	תחנת תדלוק	0.58%	8000	מרכז אזרחי*	
4.64%	64022	מבנים ומוסדות ציבור	0.18%	2500	תחנת דלק*	
			3.77%	52000	מבני ציבור	
0.79%	10952	נחל/תעלה	0.00%	0.00	נחל/תעלה	
0.52%	7101	בית קברות	0.50%	7000	בית קברות	
0.18%	2578	פסולת	0.21%	3000	פסולת "מעבר לאשפה"	
0.00%	0.00	שטח ללא יעוד	36.09%	496939	שטח ללא יעוד	
3.01%	41498	שטח ספורט ונופש	1.16%	16000	שטח ספורט	
1.23%	16961	דרך משולבת	0.00%	0.00	דרך משולבת	
19.65%	270699	דרך מאושרת ומוצעת	10.30%	142000	דרך רשומה או קיימת*	
100%	1377809	סה"כ	100%	1377809	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג-1	4.1
שימושים	4.1.1
שטח מגורים ג-1 מיועד לבניית בתי מגורים, משרדים לבעלי עסק חופשי, חנויות, מסעדות, גנים, גני ילדים, מרפאות ועסקים שאינם מהווים מטרה, סביבתי או אוקוסטי, קווי תשתיות. תותר בניית יחידות אירוח בהתאם לתכנית תיירות-כפרי הדרוזים בגולן ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות.	א
	4.1.2
מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי אחורי או צידי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן, והניקוז יהיה בתחום המגרש המבקש. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש, על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה. תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור משרד הבריאות, והמשרד להגנת הסביבה.	א. חניה
	ב. שימושים עסקיים

מגורים ג-2	4.2
שימושים	4.2.1
שטח מגורים ג-2 מיועד לבניית בתי מגורים, משרדים לבעלי עסק חופשי, חנויות, מסעדות, גנים, גני ילדים, מרפאות ועסקים שאינם מהווים מטרה, סביבתי או אוקוסטי, קווי תשתיות. תותר בניית יחידות אירוח בהתאם לתכנית תיירות-כפרי הדרוזים בגולן ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני איכסון תיירותי של משרד התיירות.	א
	4.2.2
הוראות	
מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי אחורי או צידי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן ואין לנקז מים לכיוון מגרש השכן. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש. תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור ומשרד הבריאות, והועדה המקומית.	ב. חניה
	ג. שימושים עסקיים

4.3	משרדים ומסחר
4.4.1	שימושים
א	שטח מעורב משרדים ומסחר מיועד לבניית מבנים לשימוש משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, מרפאות, בתי מרקחת, חנויות מעל לקומה מסחרית.
4.4.2	הוראות
א. חניה	מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי או צידי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן ואין לנקז מים לכיוון מגרש השכן. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש.
ב. שימושים עסקיים	תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור המשרד להגנת הסביבה + משרד הבריאות.

4.4	שטח תעסוקה
4.5.1	שימושים
א	האזור נועד לצורכי הקמת מבני תעשייה, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה עבור איחסון, ומיון, של תוצרת חקלאית, דרכים, חניות, מחסנים למכירת ציוד חקלאי וחומרי הדברה, משרדים, מוסכים, נגריות, מסגריות, אולמות. תותר הקמת מפעלי תעשייה ומפעלי שירות חקלאי מסוג א' או ב' עפ"י התנאים להבטחת איכות סביבתית בנספח "ג" בשינוי מס' 3 לתמ"מ 2 (תכנית מס' ג/5472). עבור היעודים בתי קירור ובתי אריזה וכל שימוש אחר שלפיו נספח ג' לתמ"מ 3/2 נדרש טיפול מוקדם של השפכים כתנאי למתן היתר בנייה, עפ"י הוראות נספח ג (סעיף 3.3.1) לתמ"מ 3/2. לא תותר הקמת מבני תעשייה העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4.4.2	הוראות
א. חניה	מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי או צידי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון

	השכן ואין לנקז מים לכיוון מגרש השכן. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש.
ב. שימושים עסקיים	תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור המשרד להגנת הסביבה + משרד הבריאות.

4.5	שטח מסחר
4.5.1	שימושים
א	האזור נועד לצורכי הקמת מבני מסחר, משרדים, אולמות. לא תותר הקמת מבני מסחר העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4.5.2	הוראות
א. גודל מגרש	גודל מגרש מינמלי 400 מ"ר
ב. חניה	מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי או צידי "ס" אפס בתנאי הסכמת השכן, אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן ואין לנקז מים לכיוון מגרש השכן. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש.
ג. שימושים עסקיים	תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור המשרד להגנת הסביבה + משרד הבריאות.

4.6	שטח מסחר ואחסנה
4.6.1	שימושים
א	האזור נועד לצורכי הקמת מבני מסחר, מחסנים, בתי קירור, בתי אריזה עבור איחסון, ומיון, של תוצרת חקלאית, מחסנים למכירת ציוד חקלאי וחומרי הדברה, משרדים, אולמות. קווי תשתיות עבור היעודים בתי קירור ובתי אריזה וכל שימוש אחר שלפיו נספח ג' לתמ"מ 3/2 נדרש טיפול מוקדם של השפכים כתנאי למתן היתר בנייה, עפ"י הוראות נספח ג (סעיף 3.3.1) לתמ"מ 3/2. לא תותר הקמת מבני מסחר העלולים לגרום לזיהום כלשהוא לסביבה. תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
4.6.2	הוראות

שימושים עסקיים	תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור המשרד להגנת הסביבה = משרד הבריאות.
4.7	שטח תחנת דלוק
4.7.1	שימושים
א	בתא שטח מסי 501 קיימת תחנת דלק פעילה ומאושרת לפני 1967, בתא שטח זה לא תותר כל תוספת בנייה אלא על פי הוראות תמ"א 18 תיקון 4.
4.8	שטח מתקנים הנדסיים
4.8.1	שימושים
א.	שטח המיועד לבניית מתקנים הנדסיים כגון: ביוב, מים, חשמל, וחדרי טרנספורמציה, תקשורת. כמו כן דרכים פנימיות לשירות המתקן, מבנה מנהלה, תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המתקן, בנוסף למתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים.
4.9	שטח ציבורי פתוח
4.9.1	שימושים
א.	בשטח זה לא תותר כל בניה למעט, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני תשתית. כגון: חדר חשמל וטרנספורמציה, תקשורת, וקווי תשתית.
4.10	שטח פרטי פתוח
4.10.1	שימושים
א.	בשטח זה לא תותר כל בניה למעט, גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני תשתית. כגון: חדר חשמל וטרנספורמציה, תקשורת אך ללא תחנות שאיבה. כמו כן יותר עיבוד חקלאי.
4.11	שטח מבני ציבור
4.11.1	שימושים
א	שטח המיועד לבניית מבנים ומוסדות ציבור כגון: מבנים לצרכי חינוך, פולחן דתי, תרבות, מוסדות קהילה, מרפאות פרטיות וציבוריות ומוסדות מוניציפליים ומקלטים ציבוריים, מגרשי משחקים, תחנות לאם ולילד, תחנה לעזרה ראשונה, ומשרדים, דרכים וחניות.

הוראות	4.11.2
תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי כללית למגרש ע"י היזם, הכוללת פיתוח שטח, חניה בתוך המגרש ופתרון תחבורה, ניקוז, קירות תמך, גידור, מים וביוב כולל התחברות למערכות האיזוריות וגבהים אבסולוטיים, לאישור הועדה המקומית.	א.

שטח נחל	4.12
שימושים	4.12.1
שטח הנחל ישמש כתוואי לזרימת המים תאסר בניה כלשהיא בתוואי הנחל למעט פיתוח, שבילים, גשרים, גדרות קירות המיועדים לשמור על זכות הציבור לעבור לאורך ערוץ הנחל ולעיצוב וייצוב גדותיו.	
הוראות	4.12.2
א. כל פיתוח באיזור זה יותנה בתכנית פיתוח אשר תוכן ע"י המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז, תכנית זו תבטיח: 1. שימור הנחל ובתי הגידול שבו. 2. שמירה על תפקוד הנחל כציר ניקוז. 3. עיצוב גדותיו וייצובן. 4. שמירה ככול האפשר על זכות המעבר של הציבור לאורך ערוץ הנחל. כל פעולה בתחום זה תהיה באישור רשות הניקוז ומינהלת הכינרת. המועצה המקומית תהיה חייבת להכין תוכנית בינוי לאזור הגובל ע"י רצועה זאת. תכנית זו תהיה באישור הועדה המקומית.	

שטח בית קברות	4.13
שימושים	4.13.1
תוגש תכנית מפורטת בהתאם לתמ"א 19.	

שטח פסולת	4.14
שימושים	4.14.1

אתר סילוק מקומי ישמש לקליטת אשפה מוצקה למעט אשפה מסוכנת מאזור איסוף אחד או ממספר מצומצם של איזורי איסוף וסילוק המבוקר. יותר באיזור מיון האשפה, גריסה, דחיסה במכולות, כריתת סכך הגזם וקיצוץ. כמו כן יותר להקים המבנים הדרושים להפעלת התחנה לרבות המבנים הדרושים לביצוע הפעילות המפורטת לעיל.	
הוראות	4.14.2
תנאי למתן היתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה.	.א

שטח ספורט .	4.15
שימושים	4.15.1
השטח ישמש להקמת מתקני ומבני ספורט כגון: מגרש משולב, מגרש כדורגל, מגרש טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בנוסף יותרו שימושי ספורט נוספים כמו טריבונות וכו'. כמו כן תתאפשר בניית מזנון בתנאי שיהיה כשימוש נלווה למטרה העיקרית. בנוסף לפיתוח, גינון, תאורה, דרכים, וחניית.	.א
הוראות	4.15.2
תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי כללית למגרש ע"י היזם, הכוללת פיתוח שטח, חניה בתוך המגרש ופתרון תחבורה, ניקוז, קירות תמך, גידור, מים וביוב כולל התחברות למערכות האיזוריות וגבהים אבסולוטיים, תכנית זו תהיה באישור הועדה המקומית.	.א

דרך משולבת	4.16
שימושים	4.16.1
ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, וחניה.	.א

4.17	דרך קיימת ומוצעת
4.17.1	שימושים
.א	שטח דרך מוצעת תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, ריהוט רחוב, וחנייה. ההתחברויות לדרכים האזוריות 982,909 ולדרך ראשית 96 יהיו רק ע"פי החיבורים המאושרים בתכנית זו. לא תינתן גישה ישירה למגרשים גובלים בדרכים אלו. בתחום שטחי הדרך וקווי הבנין שלה לא תותר כל בנייה וחנייה. מגון אוקוסטי אם ידרש יהיה באחריות ועל חשבון בעלי היתר הבנייה. רצועת דרך מס 83 כוללת את שטח השצ"פ, הרוזטה מציינת את רוחב הדרך יובהר כי שטח רצועת הדרך שהינו רחב מרוחב הדרך על פי הרוזטה כולל רצועת נחל ושצ"פ שמקומו ייקבע במסגרת תכנית לביצוע ובתיאום עם רשות הניקוז.

4.14	שטח יעוד על פי תכנית מאושרת
4.14.1	שימושים
.א	שימושים בהתאם לתכניות מאושרות החלות בשטח הזה.
4.14.2	הוראות
.א	תנאי למתן היתר בנייה אישור המשרד להגנת הסביבה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	גודל מגרש מוצע (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / % (מתקו את המיותר)		מעל הכניסה הקובעת		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת הכניסה הקובעת		קדמי	קווי בנין (מטר)		
		עיקרי	שרות	מתחת הכניסה הקובעת	עיקרי							שרות	ציד-ימני		ציד-שמאלי	אחוזי	
																	עיקרי
מגורים ג-1	400 מ"ר או כפי שקיים	108%	96%	*	*	18	4	1	60%	204%	204%	*	*	3	3	3	3
מגורים ג-2	250 מ"ר או כפי שקיים	150%	124%	*	*	18	4	1	74%	274%	274%	*	*	2	2	2	2
משרדים ומסחר	400 מ"ר	150%	124%	*	*	18	4	1	50%	274%	274%	*	*	3	3	3	3
תעסוקה	400 מ"ר	100%	20%	*	*	16	2 קומות	1	60%	120%	120%	*	*	3	3	3	3
מסחר	400 מ"ר	100%	20%	*	*	18	3 קומות	1	60%	120%	120%	*	*	3	3	3	3
מסחר ואחסנה	400 מ"ר	100%	20%	*	*	18	4	1	60%	120%	120%	*	*	3	3	3	3
שטח מתקנים הנדסיים	200 מ"ר	25%	לייר	*	*	4 מטר 9 מטר לבריכת מים	לייר	לייר	לייר	25%	25%	*	*	3	3	3	לפי רוזטה, או 3
שצ"פ	200 מ"ר	20%	לייר	*	*	4	לייר	לייר	לייר	20%	20%	*	*	3	3	3	3
מבני ציבור	500	85%	25%	*	*	18	לייר	לייר	60%	110%	110%	*	*	3	3	3	לפי רוזטה, או 3 הגדול מביניהם
בהתאם לתכנית מפורטת אשר תוגש																	
בית קברות	1000 מ"ר	35%	15%	*	*	9	לייר	לייר	50%	50%	50%	*	*	3	3	3	לפי רוזטה או 3 הגדול מביניהם

* ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.
** תותר בניה בקו בנין אחורי או צידי "0" אפס בהסכמת השכן הגובל ללא פתחים, במידה ויבנה בקו בנין "0" צידי אחד לא יהיה ניתן לבנות מעבר לקו בנין 3 מ' בקו הבנין הצידי השני של אותו מגרש. קו בנין כלפי הרחוב יהיה "0" אפס מטר עבור הבנייה מתחת למפלס הכביש כל בנייה מעל הכביש תחויב בקו בנין קדמי על פי המסומן בתשריט.
*** בנוסף תותר בניית חניה מחומרים קלים בקו בנין אפס(קדמי, צדדי) ובתנאי הסכמת השכן בכתב, הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או הניועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני החשמל:
- לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מציר הקו	מתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – קבל אוירי מבודד (כא"מ).
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו.
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו.
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל.	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון שרות.
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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 מתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעי, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף נאמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז כינרת.
כל בינוי בתחום של עד 100 מטר מציר נחל סער יחוייב באישור רשות ניקוז כינרת.

6.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

6.6 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרה מי תיהום.
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח קליטה, השחייה 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.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקוביים וחדירים.

6.7 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

6.8 היטל השבחה

א. הייעדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.10 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11 מבנים קיימים

א. הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו מקו בנין הקטן ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו, כמו כן תאושר תוספת בניה בהתאם להוראות התכנית.
תוספת קומות תאושרנה בקו הבנין של הבית הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה לתחום הכביש ושטחי ציבור.

ב. בניינים שהיו קיימים לפני אישורה של זו ואחוז הבנייה שלהם יותר ממה שנקבע לפי תוכנית זו יאושרו.

ג. תנאי למתן היתר בניה כאמור לעיל יהיה קבלת הסכמת השכנים הגובלים. במידה ולא תושג הסכמה, הועדה תחייב את מבקש ההיתר להודיע לשכנים הגובלים כל הבקשה להיתר ולאפשר להם להגיש התנגדות לבקשה על פי חוק

6.12 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.13 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.14 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, תותנה באבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.15 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.16 מיגון אקוסטי

א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקרטיונים לרעש שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

ב. במידה ותידרש בדיקה אקוסטית מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבנייה בהנחיית תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בתחום הרשות המקומית.

6.17 עיצוב אדריכלי

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבנית מבנים – לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.18 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.19 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.20 חומרי הפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס הוועדה לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.21 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאבזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.22 איכות הסביבה

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.23 חלוקה

6.24 תנאים למתן היתרי בנייה

- 6.8.1 - כתנאי למתן היתר בנייה יקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.8.2 - הגבלות בנייה באזורי מגן של קידוחי מי שתייה:
באזורי המגן כמפורט להלן אסורה:
(1) באזור מגן א' - כל בנייה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
(2) באזור מגן ב' - כל בנייה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור.
(3) באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.
- 6.8.3 - לא יינתן היתר לביצוע עבודות המחויבות בהיתר, כולל סלילת דרכים, עבודות חפירה וכו' ברדיוס מגן ב' של קידוחי מי שתייה אלא לאחר קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות ובכפוף לתנאים שייקבעו על ידו.
- 6.8.4 - כל הבקשות להיתרי בנייה למבנים חדשים ברדיוסי מגן ב' של קידוחי מי שתייה יועברו לאישור משרד הבריאות.
- 6.8.5 - לא יינתנו היתרי בנייה ברדיוסי מגן של קידוחים מי שתייה (ב' ו ג') אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת ביוב בתחום רדיוסי מגן אלו עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 6.8.6 - למען הסר ספק, כל האמור בסעיפים 6.8.2, 6.8.5 אינו חל על הבנייה בשטחים אשר יעודם לא השתנה ונשאר כפי שנקבע על פי תכנית ג/5867 המאושרת, אלא רק על היעודים אשר השתנו על פי תכנית זו.
- 6.8.7 - ביצוע עבודות בסמוך לדרכים ארציות יותנה בתאום תחילה של התכניות ההנדסיות לביצוע עם החברה הלאומית לדרכים. מתן היתר בנייה יותנה בסגירה תחילה של חיבורים לא מאושרים לדרכים הארציות.
- 6.8.8 - מתן היתרי הבניה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
- 6.8.9 - לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית מקומית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- 6.8.10 - מתן היתרי בנייה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
- 6.8.11 - לא יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית מקומית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני הקצה) תפעל בטרם יאוכלסו הבנינים.

6.25 שימושים חורגים

שימוש בקרקע ובבנין אשר היה קיים בעת כניסת תוכנית זו לתקפה, או שנוצר כתוצאה מכניסת תוכנית זו לתוקפה ובניגוד לאמור בה יותר בתנאים לפי חוק התכנון והבנייה.

6.26 תנאי משרד הבטחון

תנאי למתן היתר אישור משרד הבטחון עבור:
א-בקשות להקמת אנטנות ותריסים.
ב- בקשות ביעוד שטח ספורט ובטוח 250 מטר מיעוד זה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
-	ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת לרבות שצ"פים.	

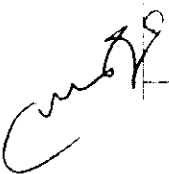
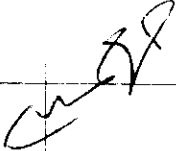
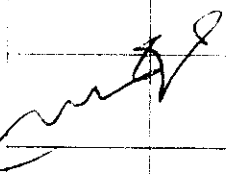
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		מועצה מסעדה מקומית			מגיש התוכנית
		מועצה מסעדה מקומית			יום בפועל (אם רלבנטי)
		מועצה מסעדה מקומית			בעלי עניין בקרקע
		מינהל ישראל מקרקעי			
			080931587	עוידאת מען - אדריכל	עורך התכנית

מען עוידאת
אדריכל
מ.ג. 7
10/08/15

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	v	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	v	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
 (2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? (3)		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	v	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
v		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
v		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי הפירה ומילוי?		חומרי הפירה ומילוי (5)
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	כן	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		רדיוסי מגן (6)
	כן	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עוידאת מען _____ (שם), מספר זהות _____ 080931587, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18762 ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 101002.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

התצהיר

20-01-2013

תאריך

עוידאת
מען אדריכל
מ.ג.
101002

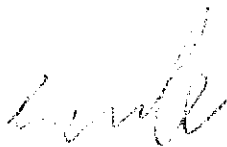
תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית
--

אני החתום מטה - שלומית שלמה (שם), מספר זהות 51062933, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18762 ששמה "תכנית מתאר מסעדה" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 74964 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שלומית שלמה
חתימת המצהיר

29.1.13
תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ברית א'ר'נ'ג (שם), מספר זהות 306968991, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 18762/א ששמה מכ"ג ו אסמ"ג (ש"ק) - ה"תוכנית".

2. אני מומחה לתחום מארכיון א"ת, ג'ורג'יש בידי תעודה מטעם משרד התע"א (מסמך אסמ"ג) (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00062458 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מכ"ג ו אסמ"ג בתוכנית.

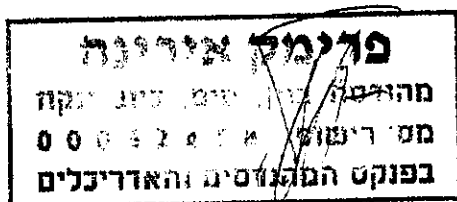
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

29.01.2013
תאריך



תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ש"ן מילר (שם), מספר זהות 023498785, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18762 ששמה תלנת מילר (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום תלנת מילר ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 79831 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מזאוי ג'סאן
מהנדס תנועה וכבישים
מ.ר. 79631 - טל: 03-5579133

חתימת המצהיר

21.1.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מוטי שופמן (שם), מספר זהות 51945269,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18762 ששמה תוכנית מתאר מסעדה (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37791.
3. אני השתתפתי בעריכת תכנון קווי הביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

בלשה-ילון
 מערכת השתייכות
 חיפה, העצמאות 11, ת.ד. 33600

חתימת המצהיר

29.01.13

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17088/ג

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18762

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15-01-13 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רדא עמאד

מחנך גאוגרפיה ומודד מוסמך

ר מ 1042

תאריך חתימה

1042
מספר רשיוןרדא עימאד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3/02/15 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

רדא עמאד

מחנך גאוגרפיה ומודד מוסמך

תאריך חתימה

1042
מספר רשיוןרדא עימאד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

1042
מספר רשיוןרדא עימאד
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			