

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0227264

ג/22077 הרחבת מתחם התיירות באלרום



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2018

לאשר את התוכנית

15/05/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ אל-רום הוא ישוב קטן בצפון רמת הגולן המונה כ-100 משפחות. הקיבוץ ממוקם כשני קילומטרים ממערב להר חרמונית, בגובה של 1,050 מטרים מעל פני הים. ממזרח לקיבוץ נמצאת שמורת הר חרמונית ומצפון לו שוכנת שמורת יער אודם. כלכלת הקיבוץ נשענת על מספר ענפים מצומצם וחברים רבים נאלצים למצוא את פרנסתם מחוץ לגבולות הישוב והאזור. מיקומו הייחודי של הקיבוץ הופך אותו ליעד תיירותי מועדף והקיבוץ מבקש לפתח את התיירות כענף כלכלי משמעותי.

הקיבוץ מבקש להציע שרותי תיירות בתקציב צנוע, בדמות חניון קמפינג משולב ושטח נוסף למטרות מעורבות, שיוכל לתמוך ולהיתמך ע"י החניון ולשרת את הקיבוץ כולו.

על מנת להגשים מטרות אלה, התוכנית עורכת שינוי ייעוד של חלק מהשטח המיועד לספורט ונופש בתכנית ג/13314 ליעוד תיירות ויעוד משולב של מסחר, תעסוקה ותיירות. תכנית ג/13314 יעדה כ-35 דונם לספורט - שטח גדול ביחס לצרכי הקיבוץ בהווה ובעתיד הרחוק.

בשטח התיירות מבקש הקיבוץ להקים מתחם קמפינג משולב העונה לדרישות מסמך התקנים הפיזיים של משרד התיירות ובו 125 מיטות. זאת בהתאם להוראות תמ"א 1/12 המאפשרת להקים בישוב כפרי במחוז הצפון (סעיפים 5.3.2 ו-5.3.3) אכסון מלונאי בהיקף של יחידות אירוח ויותר ובצפיפות של 12-15 יחידות אירוח לדונם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22077 הרחבת מתחם התיירות באלרום

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

219-0227264

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

21.110 דונם

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	272264
קואורדינאטה Y	787183

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלק הדרומי של קיבוץ אלרום

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

גולן - חלק מתחום הרשות: אל-רום

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

קיבוץ אלרום

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		8

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 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 /1
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 3 /2. הוראות תכנית תממ/ 3 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /2
22/12/2011	1562	6346	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /5. הוראות תכנית תממ/ 2 /3 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /2 /5
15/03/2005	2027	5379	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 13314 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/ 13314



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תמר גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		תמר גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/05/2018	תמר גלעדי	02/05/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	22/01/2018	תמר גלעדי	15/03/2018		לא

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
פרטי	אחר			קיבוץ אלרום	אל-רום	(1)		04-6838291	04-6838000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. צפון רמה"ג.

**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
	עורך ראשי	תמר גלעדי		גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959		tamar@gaa.co.il
מודד	מודד	מועתז סבאג	1091	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(1)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 255.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
חניון קמפינג משולב	מתקן אירוח תיירותי המבוסס על שטח בחיק הטבע שהוכשר למחנאות, הכולל תשתית להצבה של אמצעי לינה ניידים וקבועים קלים (אוהלים לסוגיהם, קרונועים ומבנים קלים) וכולל שטחים ציבוריים ושירותיים. חניון קמפינג משולב יספק שירותי לינה בשטח במגוון סוגי אוהלים ומבני קבע קלים ויכלול מוקד פעילות אחד לפחות, הכל בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות העדכניים לאותה עת.

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 מתחם התיירות באלרום.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד משטח לספורט ונופש, לשטח לתיירות ולשטח תיירות, מסחר ותעסוקה לצורך חלוקה ל- 3 תאי שטח.

2.2.2 קביעת שימושים, זכויות בניה, הוראות ותנאים לכל תא שטח.

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

יעוד	תאי שטח
מסחר תעסוקה ותיירות	3
ספורט ונופש	1
תיירות	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	3
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תיירות	2
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	3

**3.2 טבלת שטחים**



**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	21,109.81	שטח ספורט
<b>100</b>	<b>21,109.81</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.46	3,264.38	מסחר תעסוקה ותיירות
46.10	9,730.83	ספורט ונופש
38.44	8,114.6	תיירות
<b>100</b>	<b>21,109.81</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	נועד למתקני אירוח ותיירות מסוג חניון קמפינג משולב, הכוללים אכסון תיירותי ו/או אטרקציה תיירותית, ע"פ ההנחיות והתקנים הפיזיים של משרד התיירות, הכוללים אוהלים, מבני קבע קלים, משרד קבלה וניהול, חנות, מזנון, מטבח, איזור פעילות, מועדון, חדר אוכל, מחסנים כלליים ואחזקה, שירותים ציבוריים. חניון קמפינג משולב, יחידות אכסון מהסוגים הבאים: אוהלים ניידים / קרוונים ניידים, אוהלי אירוח קבועים, אוהלים ברמה גבוהה, מבנים קבועים קלים, שירותי הסעדה, מתקני נופש ומשחק, פינות חי, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, שבילים, חניה, גינון, מתקני הצללה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> כל סוגי התיירות יהיו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים לאותה עת.

<b>4.2</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר להקים מתקני ספורט, נופש, בריכת שחיה, מבני מלתחה, מזנון, מבני חינוך גופני, חניה, גינון ומתקנים ושירותים נלווים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר שימושים שתומכים במתחם התיירות מחד, ובצרכי הקיבוץ מאידך, כגון: נשקיית הקיבוץ, מתקני תשתית, משרדים, חנויות, שירותי הסעדה, חדרי צוות, מלתחות, חדר אוכל ומטבח, מתקני נופש, מבני שירות לתחזוקה, שבילים, חניות וגינון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)

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:

- א. בסמכות ועדה מקומית לאשר העברת זכויות בניה, חלקיות או מלאות, בין שימושים שונים באותו ייעוד ובלבד שסך כל זכויות הבניה באותו ייעוד ישמרו.
- ב. גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ע"פ תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תוכנית זו.
- (2) יח"א - יותרו עד 24 יחידות אירוח ובהן לפחות 125 מיטות. יחידות האירוח תהינה בהתאם להנחיות לקמפינג משולב ע"פ מסמך התקנים הפיזיים של משרד התיירות העדכניים לאותה עת.
- (3) צפיפות יחידות לדונם מירבית. הצפיפות תהיה בהתאם לערך הנקוב או בהתאם לקבוע בתמ"א 12 על שינויה, הגבוה מביניהם.
- (4) ע"פ תשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תוכנית זו

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף / 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד / 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה / 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) / 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

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.

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

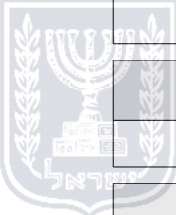
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

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



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.1 חשמל</b></p> <p>למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.2 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום התכנית 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><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.5 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></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><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 30</p>	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. ביוב - 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. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>	<p><b>6.7</b></p>

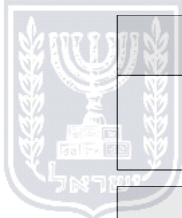


<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>3. מים -                  תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  4. אשפה -                  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><b>6.8 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):                  א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.                  ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.                  ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.                  ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.9 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.10 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.                  על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:                  א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת 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.                  ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.                  ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:                  א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.                  ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.                  ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.                  ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.                  תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	

<p><b>6.11 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>ב.מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד.היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה.הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p><b>6.12 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>6.13 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א.תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב.תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p><b>6.14 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה ביעוד תיירות ובייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות הינו אישור תוכנית בינוי לכל תא השטח בועדה המקומית וקבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמה להנחיות ולתקנים הפיזיים.</p>	
<p><b>6.15 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.16 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, 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. ג.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	



<b>6.17 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>6.18 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	
קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.	

<b>6.19 חומרי חפירה ומילוי</b>	
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 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>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>6.20 הנחיות מיוחדות</b>	
בשטח התכנית יותרו שימושים הקשורים בניהול האתר והמבקרים בו, לרבות מתקני חניה, שילוט, דרכי גישה, שירותים ציבוריים ותאורה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 5 שנים מיום אישורה.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30