

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0269449

ג/22656, הקמת 2 חוות לולים - מעלה גמלא

צפון

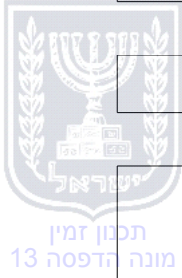
מחוז

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

מטרתה של תכנית זו הינה לאפשר הקמת שתי חוות לולים חדשות מדרום-מזרח לצומת דליות שברמת הגולן, בקרבת מקום לאתר פסולת יבשה הקיים מכוח תכנית מאושרת ג/16575 ולשתי חוות לולי פטס קיימות מכוח תכנית מאושרת ג/12645.

לקביעת האיתור המוצע להקמת שתי החוות, קדם תהליך של חיפוש אחר איתור אופטימלי, שהוביל לתכנון שתי החוות בשטח: ללא רגישות נופית-סביבתית גבוהה ע"פ תשריט הנחיות הסביבתיות של תמ"א 1/35, לא ראוי לעיבודים חקלאיים מבחינת טיב הקרקע, סמוך לשתי חוות לולים מאושרות וקיימות ע"פ ג/12645 תוך שמירה על מרחקים תקינים לאבטחת מניעת הדבקת מחלות בין החוות (בטיחות ביולוגית), קרוב לתשתיות מים, חשמל וכבישים קיימות. כמו כן נבחן היבט הניצפות, אשר מקבל ביטוי בנספח השיקום הנופי, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

שתי חוות הלולים המוצעות יהוו אמצעי ייצור לפרנסתם של תושבים חדשים הנקלטים בנחלות מאושרות במושב מעלה גמלא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22656, הקמת 2 חוות לולים - מעלה גמלא

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

219-0269449

מספר התכנית

140.832 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	274100
קואורדינאטה Y	755050

1.5.2 תיאור מקום

מדרום-מזרח לצומת דליות שברמת הגולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: מעלה גמלא

נפה

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		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10 /ד/10. הוראות תכנית תמא/10 /ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10 /ד/10
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /ד/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /ד/3. הוראות תכנית תממ/2 /ד/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3



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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	2	11/06/2017	ערן געש	16/06/2017	נספח שיקום נופי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 2500	1	07/12/2017	רודי ברגר	07/12/2017	תשריט מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין	(1)		04-6969711	04-6964026	ronit@golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב מעלה גמלא	מעלה גמלא	(1)		04-6732650	04-6732652	

(1) כתובת: ד"נ רמת הגולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(2)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רוני שניידר	844		שגב (עצמוך)	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת : ת"ד 7963.

(2) כתובת : ד"נ משגב.

(3) כתובת : ד"נ מגשב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הקמת שתי חוות לולים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד לקרקע חקלאית ודרך.
2. חלוקת תחום התכנית לתאי שטח.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה והשימושים המותרים בכל תא שטח.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות לפיתוח תאי השטח, כולל תשתיות הנדסיות.
6. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	140.832
------------------	---------



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	212
קרקע חקלאית	201, 202, 211, 213

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	201, 202
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	202, 213

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח חקלאי	140,832	100
סה"כ	140,832	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	14,177.99	10.07
קרקע חקלאית	126,654.04	89.93
סה"כ	140,832.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתאי שטח מס' 201 ו-202 (הנחיות מיוחדות) יותרו: לולים, מחסנים, סככות, חדרי שירות, מחסן ביצים, שירותים ומקלחות עובדים, חדרי חשמל, חדרי בקרה, דרכי גישה, משטחי תפעול, מעבירי מים, גדרות, שערים, מתקנים וקווי תשתית הנדסית, איגום ופינוי שפכים סניטריים, מתקנים לאצירת זבל ופגרים.</p> <p>בתאי שטח מס' 211 ו-213 יותרו: גינון ונטיעות, מערכות השקייה, מעבר קווי תשתית הנדסית, מרכיבי בטחון ובטיחות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <p>1. המרווח המינימלי בין לולים שבחוות שונות לא יקטן מ-300 מ', שהוא התווך המזערי לקיום תנאים של בטיחות ביולוגית (מניעת הפצת מחלות).</p> <p>2. אין להטמין פגרי עופות בסמוך ללולים. השמדת עופות תעשה באתרי הטמנה וקומפוסטציה מאושרים או במתקני כילוי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לכל בקשה להיתר לחוות לולים יצורף נספח בינוי, פיתוח ושיקום נופי, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. לבקשה להיתר יצורף נספח בו יפורטו עבודות העפר הנדרשות ויפורט הפתרון המוצע לעודפת עפר.</p> <p>3. בנספח עבודות העפר הנ"ל יסומן גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים, אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל געת.</p> <p>4. הגידור יהיה מסוג רשת לא אטומה שיהיה יעיל לחסימת כניסה של בעלי חיים גדולים ובינוניים ולאורך הגדר ישולבו נטיעות כחלק מהשיקום הנופי.</p> <p>5. ייעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים להטמעה בסביבה ולמניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית מסביב לחווה. בין הלולים לא יהיו נטיעות כלל.</p>
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. מיקום הנטיעות יסומן ויקבל את אישור הרטי"ג לפני נטיעה.</p> <p>2. שיזפים ינטעו בשרוולים כדוגמת נטיעות הקקי"ל.</p> <p>3. לעצי זית יסופק מערכת השקייה בטיפטוף.</p> <p>4. גגות יצבעו בצבע כגון הסביבה, גוון בז'.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי בחווה לכל מבני הלולים יהיה אחיד. גווני הצבע יהיו אחידים לכל מבני הלולים בחווה וייעשה שימוש בחומרי גמר דומים ובמאפיינים אדריכליים, כגון גגות, קירות פתחים וכד'.</p> <p>2. לא יותר שימוש בצבעים בולטים, בוהקים ורוויים כגון לבן בוהק, אדום, צהוב וכו'. שבירת</p>

קרקע חקלאית	4.1
<p>בוהק משטחי גגות וקירות יושג ע"י שימוש במשטחים לא ישרים כגון פח גלי או דוגמת קורדורוי. 3. מתקני האכלה (סילו) ומיכלי מים יצבעו בגוון המתאים לסביבה, כדוגמת מבני הלולים. 4. מתקנים ומערכות נלוות ישולבו באופן אינטגרלי בעיצוב המבנים.</p>	
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
פיתוח דרך על בסיס מצעים בלבד, קווי תשתית הנדסית.	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מ"ר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
קדמי (2)										
אחורי (2)										
	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	מ"ר שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כולל	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	1	6 (1)	34		13220	13220	38883	201	מבני משק	קרקע חקלאית
אחורי (2)	1	6 (1)	34		13239	13239	38939	202	מבני משק	קרקע חקלאית

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:

- הגובה המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למתקנים כגון מכלי תערוכת ומכלי מים יותר גובה מבנה של 8 מ'.
- (2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו 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 על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p>6.3</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. הלולים יבנו ויתוכננו בהתאם להנחיות משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו.</p> <p>3. המערכת להובלת שפכים תהייה סגורה ואטומה, וע"פ כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014. שפכים סניטאריים ייאגמו במיכל אטום ויפנו על פי צורך, ע"י ביובית, אל מכון טיהור שפכים מאושר.</p> <p>4. מי השטיפה בלול ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי ולאחר מכן ינוקזו למכלי פלסטיק ומהם ישאבו לביובית וישלחו למט"ש הקרוב המאושר ע"פ דין.</p> <p>5. סידורי תברואה- זבל העופות שמפונה מהלולים בין המחזורים, יפונה לאתר לעיבוד באתר קומפוסט מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה. אין להתיר אגירת זבל בתוך שטח החווה. יש להציג למשרד להגנת הסביבה הסכם פינוי זבל עם אתר מורשה.</p> <p>6. חומרים מסוכנים ודלקים-</p> <p>א. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להג"ס.</p> <p>ב. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.</p>



6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<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.</p> <p>ב. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>



6.5	חשמל																								
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">מציר הקו</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td style="text-align: center;">- 5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td style="text-align: center;">- 2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ז.כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">- 0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ח.כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">- 3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ט.כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">- בתיאום עם חב' חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">י.ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">- 1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">יא.שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">- 3 מ'</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'	ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'	ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'	ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'	ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	ז.כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'	ח.כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'	ט.כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל	י.ארון רשת	- 1 מ'	יא.שנאי על עמוד	- 3 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																								
א.קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	- 3 מ'																								
ב.קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	- 2 מ'																								
ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	- 5 מ'																								
ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	- 2 מ'																								
ה.קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'																								
ו.קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'																								
ז.כבלי חשמל מתח נמוך	- 0.5 מ'																								
ח.כבלי חשמל מתח גבוה	- 3 מ'																								
ט.כבלי חשמל מתח עליון	- בתיאום עם חב' חשמל																								
י.ארון רשת	- 1 מ'																								
יא.שנאי על עמוד	- 3 מ'																								



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס הועדה

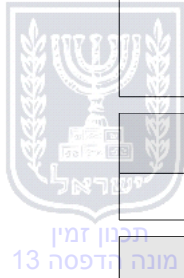


<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.6</p>
<p>המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. אספקת מים - תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 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>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>א. הניקוז מרצפת הלולים יופנה למערכת הטיפול בשפכים בהתאם לצורך. ב. נגר עילי משאר חלקי התכנית יופנה למערכת הניקוז לאחר טיפול קדם בהתאם לצורך. ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. ד. נגר מגגות הלולים בלבד, באמצעות תעלות ניקוז משני צידי הלול, יופנו למערכת הניקוז. הנגר משאר חלקי התכנית יופנה למערכת טיפול בשפכים בהתאם לצורך. ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית וכן הסדרת מוצאי הניקוז אשר יתואמו עם רשות ניקוז כנרת.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.9 סטיה ניכרת</p>	<p>6.9</p>
<p>שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות היזם 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 הועדה 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>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	
<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו</p>	

<p>6.12 פיתוח תשתית</p> <p>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>6.12</p>
<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>תנאי לקבלת טופס 4 הוא אישור המשרד להגנת הסביבה שהלול נבנה בהתאם לדרישות הסביבתיות ואישור משרד החקלאות.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהנו ביצוע השיקום הנופי.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהנו קבלת חו"ד חיובית ממשרד החקלאות.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון 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>6.16</p>



6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.17	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה

