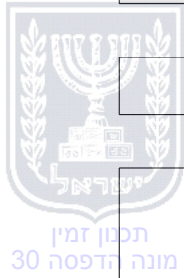


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0337642

שניר - העברת זכויות בניה מייעוד מבני משק לתיירות ומסחר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
הגליל העליון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בכוונת התכנית להעביר זכויות בניה - מאזור מבני משק לאזורי התיירות והמסחר.

1. זכויות הבניה המאושרות בתב"ע בתוקף אינן עונות על התקנים שמחייבים היום על פי תקני משרד התיירות עבור מלון של 150 חדרים.
2. זכויות הבניה בתחום השטח המיועד למסחר לא מאפשרים הקמה של שירותי מסחר עבור הנופשים הרבים המגיעים למקום לגשר התלוי בנחל חרמון הסמוך.

על כן אנו מבקשים להגדיל את אחוזי הבניה בהתאם, על חשבון זכויות הבניה בשטח של מבני משק באמצעות העברת זכויות מיעוד מבני משק לתיירות ומסחר תוך עמידה בסעיף 62א(א)6 לחוק התכנון והבניה.

להלן פירוט העברת הזכויות והעמידה בסמכות המקומית:

- א. זכויות הבניה באזור מבני משק בתכנית בתוקף ג/11094 הן 30% שטחים עיקריים ו-10% שטחי שירות. גודל השטח של מבני המשק הוא 3. 40,794 מ"ר ועל כן הזכויות המאושרות הן: 12,238 שטחים עיקריים ו-4,079 שטחי שירות. סה"כ זכויות הבניה המאושרות באזור מבני המשק הן 16,317 מ"ר.
- ב. זכויות הבניה באזור התיירות בתכנית בתוקף ג/11094 הן 35% שטחים עיקריים ו-5% שטחי שירות. על כן, עבור 18,692 מ"ר שטח תיירות בתחום התכנית, זכויות הבניה הן 6,542 מ"ר שטחים עיקריים ו-935 מ"ר שטחי שירות ובסה"כ 7,477 מ"ר.
- ג. זכויות הבניה באזור המסחר בתכנית בתוקף ג/11094 הן 20% שטחים עיקריים ו-5% שטחי שירות. עבור שטח מסחר של 654.32 בתחום התכנית, זכויות הבניה הן: 131 מ"ר שטחים עיקריים ו-32 מ"ר שטחי שירות.

ניוד הזכויות בסמכות מקומית, מאפשר הגדלת זכויות של עד 50%. התכנית מבקשת למצות הגדלה זו: באזור התיירות תוספת של 50%: הגדלה מ-7,477 מ"ר ל-11,215 מ"ר (9813 מ"ר עיקרי + 1,402 מ"ר שירות) באזור המסחר תוספת של 50%: הגדלה מ-163 מ"ר ל-244 מ"ר (196 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר שירות).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שניר - העברת זכויות בניה מייעוד מבני משק לתיירות ומסחר

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

253-0337642 מספר התכנית

109.033 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 הגליל העליון

253791 קואורדינאטה X

791083 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרומי של קיבוץ שניר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: שניר

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שניר			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13265	מוסדר	חלק	11	2-3, 5-7, 9-10

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
18/12/2006	926	5606	התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של ערוץ ניקוז ראשי - נחל חרמון	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 3
27/12/2005	1030	5474	התכנית כפופה להוראות תמ"א 35 מרקמים : כלולה במרקם שמור משולב. התכנית כפופה להוראות תמ"א 35 הנחיות סביבתיות : באזוררגישות נופית סביבתית גבוהה, ובשטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	התכנית כלולה ביעוד הקרקע שטח ישוב כפרי קהילתי, ועל פי תשריט הנחיות סביבתיות, כלולה בשטח ללא מגבלות סביבתיות ובשטח למניעת זיהום מים.	כפיפות	תממ/ 9 / 2
05/10/2000	19	4925	העברת זכויות בניה מייעוד מבני משק ליעוד תיירות ומסחר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11094 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 11094
29/06/2009	4598	5971	התכנית כוללת חלק מדרך מס' 1 וחלק מדרך מס' 2 שבתכנית ג/ 15443. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 15443. הוראות תכנית ג/ 15443 תחולנה על תכנית זו בתאי השטח הרלבנטים.	כפיפות	ג/ 15443

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדי רובינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדי רובינשטיין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב קיים וגבול התכנית על רקע תמ"אות ותמ"מ	05/03/2018	גדי רובינשטיין	05/03/2018	1	1: 1000	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
	פרטי			קיבוץ שניר	שניר	(1)		04-6952500	04-6952591	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שניר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שניר	שניר	(1)		04-6952500	04-6952591	

(1) כתובת: קיבוץ שניר.

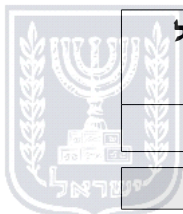
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558201	04-6558200	
חוכר				קיבוץ שניר	שניר	(1)		04-6952500	04-6952591	

(1) כתובת: קיבוץ שניר.

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	גדי רובינשטיין	36991	א.ב.מתכננים (גליל עליון)	קרית שמונה	(1)		04-6950858	04-6951170	gadi@abt.co.i l

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)	93	04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il

(1) כתובת: א.ב.מתכננים, קרית שמונה, 10200.

(2) כתובת: קריית שמונה, 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
תכנית בינוי	תשריט בקני"מ 1: 500 ע"ג רקע של מפת מדידה עדכנית המראה בינוי עקרוני של שטח התכנית ומראה בין היתר: מיקום מבנים, ייעודם היטלם האופקי ושטחם, התווית שבילים ומדרכות כולל מערכות התאורה ולצידם קביעת מקומות חניה, מיקום מערכות הנדסיות הקצאת שטחים לגינון, נטיעות ושתילות, מיקום מקלטים וכל אמצעי המיגון האזרחיים והנדרשים ע"י פיקוד העורף. התכנית תוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

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

העברת זכויות בניה מייעוד של מבני משק לייעוד של תיירות ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בזכויות בניה בתחום התכנית באותה תכנית - על פי סעיף 62א(א)6 לחוק
2. שינוי גודל מגרש שניתן להקים עליו בנין - על פי סעיף 62א (א) 7 לחוק.
3. שינוי כיסוי קרקע המתאפשר במגרש.
4. שינוי קווי בנין - על פי סעיף 62א(א)4 לחוק.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	9 - 11
דרך משולבת	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
מבני משק	5, 8
מסחר	2
שטח פרטי פתוח	4
תיירות	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבני משק	5
להריסה	מסחר	2
להריסה	שטח פרטי פתוח	4
להריסה	תיירות	3
תחום השפעה	דרך משולבת	1
תחום השפעה	מבני משק	5
תחום השפעה	מסחר	2
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	4
תחום השפעה	תיירות	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.60	654.32	אזור מסחרי
17.14	18,692.38	אזור תיירות
17.40	18,973.85	אזור תעשייה
17.72	19,324.66	דרך קיימת/מאושרת
6.76	7,375.86	דרך שירות
37.41	40,794.3	שטח לבנייני משק
2.98	3,244.63	שטח פרטי פתוח
100	109,060	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
18.09	19,726.79	דרך מאושרת
6.76	7,375.86	דרך משולבת
18.66	20,348.23	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
37.42	40,794.92	מבני משק
0.58	635.94	מסחר
1.34	1,460.25	שטח פרטי פתוח
17.14	18,687.78	תיירות
100	109,029.77	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	בשטח זה תותר בניה עבור השימושים הבאים: שרותי הסעדה, מתקני בילוי לנופשים, מבני נופש פעיל, סככות צל ומנוחה מזונונים ומבנים למסחר, הקמה של מתקני גן ומשחק. היתרי בניה יוצאו לאזור זה רק לאחר שתוכן תכנית בינוי כהגדרתה בתכנית זו שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	מטרתו של השטח היא עבור מבני משק. תותר בניה למטרות הבאות: מבנים לאחסון, מבני משק, חממות, בתי גידול, חדרי קירור, בנייני מלאכה ואחסנה, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, גנרטורים לתצרוכת עצמית, וכל הדרוש לפעילות ויישום מטרה זו, יבנו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. אזור זה יהיה כפוף להנחיות הסביבתיות בסעיף 6.5.
4.2.2	הוראות
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	מטרתו של השטח היא תיירות ונופש. לפי תכנית זו, תותר בניה עבור התכליות והשימושים הבאים: איכסון, מלונאות ונופש, שירותי אירוח והסעדה, מתקני בילוי לנופשים, כולל נופש פעיל, הכל ע"פ הנחיות ודרישות המקום, סככות צל ומנוחה, מגרשי משחק ובריכות שחיה. עפ"י התקנות לגבי מבנים למטרת שירות תותר באזור זה התקנת מתקני גן ומשחק. בשטח תתאפשר הקמת מלון עם 150 חדרים לפי הנחיות משרד התיירות לאותה תקופה, וכן כל המבנים הנלווים לבית מלון לפי תקנות אלו למלון נופש ברמה C.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה
	תנאי לקבלת היתר בניה באזור מלונאות ונופש הינו הגשת תכנית בינוי לאישור וועדת משנה לנוף הגליל.
4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר כל בניה באזור למעט מתקני חוץ ומשחק, סככות צל, גינון, אספקת מים, מונה הדפסה 30 חשמל, ניקוז וביוב וחניה בהתאם לתכנית הביוב וכן מתקנים ומרחבים מוגנים עפ"י אישור פיקוד העורף.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים

	4.5	דרך מאושרת
	4.5.2	הוראות
<p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>תשתיות</p> <p>א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p> <p>ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	א	
	4.6	דרך משולבת
	4.6.1	שימושים
<p>דרך שרות. שטח המשמש כדרך פנימית של היישוב, עבור רכב שרות ורכבים פרטיים אשר לפי קביעת היישוב רשאים לעבור בו לפי פרוט בשלטי הכניסה אל הדרך. הכל בכפוף להנחיות ואישור היישוב ורשות התמרור המקומית שמונתה ע"י היישוב כחוק. בדרך זו יש עדיפות לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	4.6.2	
	4.6.2	הוראות
	4.7	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	4.7.1	שימושים
<p>על פי תכנית ג/11094 ליעוד "תעשייה", דרך מאושרת, שצ"פ.</p>	4.7.2	
	4.7.2	הוראות
<p>סביבה ונוף</p> <p>בהתאם לסעיף 6.5.</p>	א	
<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בהתאם לסעיף 6.1.</p>	ב	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	0	2	9		37.3	37.3	244	0	0	48	196	1000	2	מסחר	מסחר	
(1)	(1)	(1)	0	3	12	(2) 150	40	60	11215	0	0	1402	9813	2500	3	תיירות	תיירות	
(1)	(1)	(1)	0	3	12		30.6	30.6	12498	0	0	3596	8902	5000	8,5	מבני משק	מבני משק	
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)		(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	6		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	2	מסחר	מסחר
(1)	3	תיירות	תיירות
(1)	8,5	מבני משק	מבני משק
(3)	6		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

* סה"כ זכויות הבניה בשטח התכנית יישאר זהה לזה שבתכנית ג/11094.

* גובה המבנים יימדד מגובה קרקע טבעית.

* גודל מגרש מינימלי יהיה על פי המצוין בטבלה, או כקיים עפ"י מדידה בפועל.

* השטחים לבניה מתחת למפלס הכניסה יהיו השטחים שיישארו לאחר הפחתת השטח הבנוי במפלס כניסה, מסה"כ השטחים המותרים. העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה תהיה באישור הוועדה המקומית.

* במבנים קיימים יישמר קו הבניין של הבניה הקיימת עפ"י המבנה הקיים. בכל בניה חדשה, מבנים חדשים, או קומה שנייה במבנים קיימים, יישמר קו הבניין המוגדר בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

(2) יחידות אירוח!.

(3) על פי תכנית מאושרת ג/11094.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. אישור תכנית הבינוי ונספחיה, המפורטים בתכנית זו, ע"י הוועדה המקומית והתאמה בין הבקשה להיתר לבין תכנית הבינוי יהיו תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית זו. לא יוצאו תעודות גמר למבנים על פי תכנית זו עד אשר יושלמו עבודות התשתית הרלוונטיות לאותם מבנים ע"פ תכנית הבינוי ונספחיה באזורים השונים. כל אזור ותכנית הבינוי שלו בלי תלות בתכניות הבינוי של האזורים האחרים.

ב. הוצאת היתר בניה מותנה בקיומה של "תשתית עירונית" מתאימה.

ג. תנאי להיתר בניה אישור תכנית אספקת מים לשכונה וליישוב ע"י משרד הבריאות.

ד. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מלונאות ונופש הינו הגשת תכנית בינוי לאישור וועדת משנה לנוף הגליל.

ה. באזורים לתעשייה ומלאכה ותעשייה זעירה טרם הוצאת היתר בניה למבנה המיועד ליצור, על היזם למלא "שאלון השלכות סביבתיות" הכנת מסמך ובו פירוט פעילות המפעל. על סמך שאלון זה ייקבע הגורם הסביבתי המוסמך, (יחידה סביבתית או המשרד להגנת הסביבה) מהם התנאים הסביבתיים שעל המפעל לעמוד בהם. תנאי להוצאת היתר בניה למפעל יהיה תיאום ו

בקשה להיתר למפעל תכלול פרשה טכנית שתתייחס לפרמטרים הבאים: תיאור המפעל, תהליכים, תוצרים חומרי גלם. צריכת מים, פירוט תהליכים צורכי מים ופולטי שפכים, אומדני תכולת מזהמים בשפכים, מתקני טיפול בשפכים, מערכת איסוף והולכה מהמפעל לקו הביוב הציבורי, הרכב שפכים לאחר טיפול. כמו כן תתייחס הבקשה, בהתאם לאופי המפעל המבוקש, גם למקורות פליטה של גזים מזהמים, אמצעי אנרגיה, מערכות אוורור וקירור מקורות פליטת רעש, רדיוסי מפלסי רעש ואמצעים למיגון אקוסטי במידת הצורך. יש להתייחס גם לאומדני כמויות חומרים מסוכנים, סוגים ואופן אחסון.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

כל בנין בשטח התכנית המקבל הספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכניות לשביעות רצון משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות מים ורשות הניקוז. תכנית ביוב של כל השטח תהיה נספח לתכנית הבינוי ותאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, הבריאות ותחום כנרת - רשות המים, שפכים מהרפתות, מהמוסכים, ומכל מקור אחר שבו שומנים ושמןים או מזהמים אחרים, יחויב בטיפול מקדים לפני הכנסתם למערכת הביוב, הכל לפי הנחיות תחום כנרת - רשות המים, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ניקוז:

ניקוז שטח התכנית יעשה לפי תכנית הפיתוח אשר תוגש לוועדה המקומית לאישור כנספח לתכנית הבינוי, אופן הניקוז יהיה באמצעות אחת או יותר מהדרכים הבאות: חלחול, נגר עילי עילי שיפועי קרקע מתאימים, תעלות פתוחות לצידי הדרכים והשבילים או צינורות ניקוז. תנאים לאישור התכנית ע"י הוועדה המקומית הינם אישורי התכנית ע"י רשות הניקוז האזורית ותחום כנרת - רשות מים. לא יינתנו היתרי בניה למבנים אשר ימוקמו על צירי ניקוז עילי ולא תורשה עשית כל עבודה שהיא שעלולה לפגוע בניקוז השטח, הזרמת מי נגר עילי לתחום שמורות הבניאס תעשה בתאום עם רשות שמורות הטבע ובאישורם. בכל מקרה יימנע ניקוז המים העיליים מאזור מבני המשק אל שמורת הבניאס.

<p>6.2</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים :</p> <p>אספקת מים ממקור מאושר ובאישור משרד הבריאות. תנאי לחיבור בתי מגורים למערכת מי שתייה ומתן אישורי אכלוס הקמת מערכת טיפול במים שתבטיח עמידתם בתקני מי שתייה בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות.</p> <p>תברואה :</p> <p>באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה על פי הנחיות המועצה האזורית גליל עליון, האחראית לפינוי האשפה הביתית. כל אשפה תיאסף במיכלים סגורים עפ"י הנחיות מחלקת התברואה של המועצה והמשרד להגנת הסביבה. ריכוז האשפה באחריות הישוב. פינוי האשפה הביתית באחריות המועצה האזורית.</p>	
<p>6.3</p>	<p>דרכים וחניות</p>
<p>א. תותר תנועת רכב מוטורי בתחום התכנית למעט בדרכים המיועדות לרכב חירום ורכב שרות המוגדרות כמיועדות לתנועת כלי רכב אלו על פי תכנית.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תגדיר שבילים המיועדים לתנועת הולכי רגל בתחום התכנית.</p> <p>ג. חניית רכבים תותר אך ורק באזורים המיועדים לחניה בתכנית זו או בתכנית הבינוי. את מקומות החניה בתחום התכנית כולה ובתחום כל אזור ואזור תקבע תכנית הבינוי, אך בשום מקרה לא יקטן מהנדרש ע"פ תקן החניה המוגדר בתקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) תשמ"ג-1983. החניות יהיו בתחומי המגרשים.</p> <p>ד. קווי הבניה הינם מגבול הדרך עפ"י הסימון בשני צידי הרוזטה של הדרך.</p> <p>ה. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.</p>	
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p>
<p>א. תכניות של מערכות התקשורת יוכנו בהתאם להוראות ולתקנים ולחוקים של הרשויות המתאימות ויוגשו לאישור הוועדה המקומית יחד עם תכנית בינוי לאחר אישור הרשויות המוסמכות. מערכות התקשורת הקשורות לרשתות אזוריות יחוברו למערכות קיימות, שכנות ומערכות עצמאיות של תקשורת פנימית ויתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.5</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהו לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</p> <p>ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.</p> <p>ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לעצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות</p>	



פיתוח סביבתי	6.5
<p>המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור. ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל הפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הוראה של רשות מוסמכת אחרת.</p> <p>ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p> <p>ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה.</p> <p>ח. לא יינתן היתר בניה בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה, תקשורת. עיצוב החזות: תיאור, גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הני"ל.</p> <p>ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע ונתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.</p> <p>י. כל העבודות, הקמת מבנים, גידור או כל פעולה אחרת שיש לה השפעה על שמורת הטבע הגובלת עם היישוב תעשה בתאום ואישור של רשות שמורות הטבע והגנים והנהלת השמורה.</p>	

חשמל	6.6
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה 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 יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 	



6.6	חשמל
	<p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>7. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>8. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>9. כבלי חשמל מתח עליון : בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן..</p> <p>10. ארון רשת : 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>11. שנאי על עמוד : 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>ה. 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 בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. 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 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>ח. על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל - עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>
6.7	מקלטים
	<p>א. רמת המיגון, אופייה ופרטיה על פי דרישות פיקוד העורף.</p> <p>ב. המקלטים ימוקמו לפי הנחיות פיקוד העורף וניתן יהיה להקים בכל אזורי התכנית למעט באזור הדרכים, החניות וערוצי הנחל.</p> <p>ג. לא יוצא היתר בניה אלא אם קיבל אישור מפיקוד העורף עבור אמצעי המיגון והמיקלוט עבורו.</p>
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 18 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>

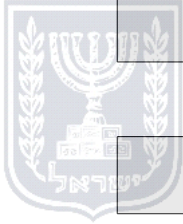
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>* כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>* במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>* במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>* היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>* אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>6.11 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.11</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.12 מבנים קיימים</p>	<p>6.12</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</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 מכוח קווי המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.13 הריסות ופינויים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. המבנה המסומן להריסה בתא שטח 4 שחודר לתא שטח 3, הינו מבנה מתבן. במידה ונבנה בהיתר, הוא ייהרס בשטח המסומן להריסה בלבד.</p> <p>א.2. הסימון להריסה של המבנה בתא שטח 4 החודר לתא שטח 5, הינו של קיר במרכז מזון וניתן להרסו על פי המסומן בתשריט בלבד.</p> <p>ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית - 10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30