

הוראות התכנית

תכנית מס' 204-0436758

ג/23033 השלמת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם - רס און

צפון

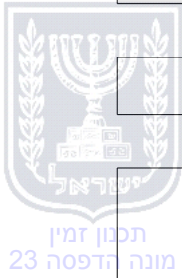
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגלבע

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

תכנית זו באה להשלים שטח המגורים ביישוב כפרי ל-2.5 דונם בהתאם להחלטות רמ"י (1464) ולהחלטות מועצה ארצית בדבר תוספת יח"ד והשלמת השטח למימוש הזכויות המאושרות עפ"י תמ"א 35/11. תכנית זו אינה משנה זכויות בניה (שטחים) מאושרים או שימושים מאושרים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/23033 השלמת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם- רם און

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 204-0436758

1.2 שטח התכנית 7.038 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 הגלבוע

קואורדינאטה X 224555

קואורדינאטה Y 714515

1.5.2 תיאור מקום

מושב רם און באזור הדרום- מערבי של הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגילבוע - חלק מתחום הרשות : רם-און

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רם-און			

שכונה רם און

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20775	מוסדר	חלק		93-94, 220

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16025/ג	94

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 16025	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16025 ממשיכות לחול.	6105	3826	08/07/2010
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258	13/12/2017



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				איתי זהבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איתי זהבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/11/2017	איתי זהבי	06/11/2017	תכנית מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	אחר			האגודה החקלאית מושב רם און	רם-און	רם-און		04-6499857	04-6499635	

תכנון זמין
מונה הדפסה 23**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אסתר שטראוס			רם-און	רם-און		04-6456678	04-6456678	estersh@walla.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה

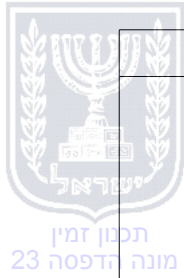
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	ציפורי		04-6456678	04-6555712	Itay@zehavy.com
מודד	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot-shev@zahav.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
פל"ח	פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, משפחתון/צהרון, *אחסנה במבנה סגור, *מלאכה זעירה שאינה מהווה מטרד סביבתי, *חנויות שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה וכד'.

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**

השלמת שטח המגורים בנחלה ל-2.5 דונם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאי עם הנחיות מיוחדות (פל"ח) למגורים לצורך השלמה ל 2.5 דונם.

2. הסדרת קווי בניין והוראות בינוי.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים בישוב כפרי	101
קרקע חקלאית	201



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	201

3.2 טבלת שטחים

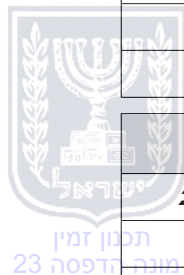
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	235.31	3.34
חקלאי משולב	791	11.24

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,729	24.56
שטח חקלאי	4,283.35	60.86
סה"כ	7,038.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	235.31	3.34
מגורים בישוב כפרי	2,500.04	35.52
קרקע חקלאית	4,303.3	61.14
סה"כ	7,038.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

בשטח זה יותר מגורים.

בנוסף רשאית הועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית במבנה חדש או במבנה הקיים ביום אישורה של תכנית זו. כל שטח שיבנה באזור זה עבור פל"ח ומבני אירוח יופחת מסה"כ השטח המותר. יותר מבני פל"ח בקווי אפס בין יעוד זה לאזור החקלאי. מבני משק חקלאיים - יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו בהיתר לפני מועד אישור תכנית זו.

יותר שיפוצ מבנים חקלאיים קיימים, היתר למבנים חקלאיים אלה ינתן לתקופה קצובה של 15 שנים (בהליכי שימוש חורג) ובתנאי שהמבנה אינו לשימוש המהווה הפרעה לשימושי פל"ח ואינו לשימוש לטווח ארוך (כגון רפת, דיר, לול). אישור לשיפוצ המבנה יהיה כפוף לשיקולי הועדה המקומית ובתנאי המצאת אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה ולהסכמת השכנים הגובלים. כמו כן תותר בריכת שחיה פרטית, לא מקורה, כפוף לאישור משרד הבריאות.

4.1.2**הוראות**

א

תנאים למתן היתרי בניה

הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח:

1. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו. השטח המיועד לשימוש פל"ח על פי סעיף זה יופחת משטחי בניה מותרים לשימושי פל"ח לפי תכנית זו.
3. לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שניהם לאחסנה, מלאכה זעירה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכה"ס, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה.
4. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית.
5. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:
- א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים.
- ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרכז בלבד תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.
6. תנאי להיתר בניה לפעילות פל"ח הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

בשטח זה יותר עיבוד חקלאי. כמו כן, יותר מבנים ושימושים חקלאיים בהתאם לתכנית התקפה למבנים חקלאיים במחוז צפון.

4.2.2**הוראות**

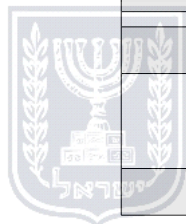
א

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה לשימושי פל"ח יהיה בהתאם לסעיף 3.1א בתקנון תכנית ג/16025.

4.2	קרקע חקלאית
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, חניות, גינון ופיתוח. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	מגורים	101	2500	600	150			750	3 (1)	9 (2)	2	1	3	3	0	3 (3)
מגורים ביישוב כפרי	אירוח כפרי	101	2500	160				160	4 (4)	6.5 (5)	1		3	3	0	3 (3)
מגורים ביישוב כפרי	תעסוקה	101	2500	250	20			270 (6)		9 (7)	2	1	3	3	0	3 (3)
מגורים ביישוב כפרי	קרקע חקלאית	101	2500	90				90		9 (7)	1		3	3	0	3 (3)

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) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (ב) הועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחי בניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בינוי הכוללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור משרד לאיכה"ס .
- (ג) תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצידי 0 ובהסכמת השכן. יותר קו בנין 0 בין שטח המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי של אותה נחלה .
- (ד) תותר בריכת שחיה בשטח של עד 150 מ"ר כפוף להוראות משרד הבריאות. בקו אחורי -0.
- (ה) יח' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (ו) סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השמושים יחד.
- (ז) סך הכל שטח מותר לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 520 מ"ר (עיקרי ושירות כולל יח"א).
- (ח) המבנה המשמש למטרות פלי"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו, ולא יעלה על 250 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשלושה מבנים נפרדים.
- (2) 9 מ' גג משופע, 7.5 גג שטוח.
- (3) בהתאם למסומן בתשריט.

(4) יח"א.

(5) 6.5 מ' גג משופע, 4.5 גג שטוח.

(6) מתוכם יאושרו עד 50 מ"ר לחנות.

(7) 9 מ' גג משופע, 8 גג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	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: - מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. - 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: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך / תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך / תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו / כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד 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 תיכלל 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

6.2

חשמל

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 למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.4

פסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום 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.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. היתר בניה למבנה תעשייה יכלול, בנוסף לאמור לעיל, תנאים ומגבלות לעסקים ושימושיהם, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו, כך שלא תהיה חריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים, ובין השאר בהתייחסות לנושאים הבאים:
 - א. שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת ביוב מרכזית.
 - ב. זיהום אוויר: המבנה יכלול תכנון למערכת אוורור וסילוק מוסדר של מזהמי אוויר מן המבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים למניעת פליטת מזהמים מכל חלקי המבנה.
 - ג. רעש: יתוכננו אמצעים להוספת אטום לרעש למבנה ולחלקיו ובכל מקרה במידה ויהיו מטרדי רעש ינקטו ע"י היזם כל האמצעים שיידרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה לצורך הקטנת מטרד הרעש.
 - ד. פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל ומאפיינים תברואתיים מספיקים להכלת כמויות אשפה לסוגיהן, הצפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה, לסוגים שונים של אשפה כולל מקום ואמצעים למחזור.
 - ה. בדיקת התאמה: תכנון הקמת עסק במבנה תעשייתי, יותנה באשור הוועדה המקומית והגוף הסביבתי, באשר להתאמתו לשימושים ידועים אחרים סמוכים לאותו מבנה והשלכותיהם

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.6**

ההדדיות.

ו. בקשה להיתר הכוללת שמושי קרקע מעורבים תלויה בפרוט סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה, פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על אחרת והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן. פרוט מקומות חניה ושטחי חניה לפי תקן עבור כל שימוש קרקע. אשור הגוף הסביבתי לערוב השימושים.

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

3. חומרים מסוכנים- טווח הסיכונים של חומרים מסוכנים לא יחרוג מתחום המגרש.

שמירה על עצים בוגרים**6.7**

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או 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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ו. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.

קולטי שמש על הגג**6.8**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

שרותי כבאות**6.9**

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

תנאים למתן היתרי בניה**6.10**

א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.

ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי.

ג. תנאי להוצאת היתר לפל"ח הינו אישור תכנית בינוי עקרונית הכוללת פתרונות מלאים לתשתית, גישה וחניה, כולל חומרי גמר, ואישורה ע"י הוועדה המקומית.

תשתיות**6.11**

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה



6.11	תשתיות
	המקומית ובאישור רשות הניקוז באזורית- רשות ניקוז כנרת. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

6.12	מבנים קיימים
	א. הועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניה, בתנאים הבאים: 1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו. 2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. 3. הועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו ו/או השגתו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן לביצוע התכנית : מייד.

