

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0621417

שינוי מקומי במשק 14 אבני איתן

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מתבקשת איחוד וחלוקה בתחום משק מספר 14 באבני איתן, עקב הגדרת הצרכים של מגיש התכנית, וללא שינוי בזכויות הבניה בכל תא שטח.
בכל מקרה בה יש סתירה בזכויות הבניה בין התכנית המוצעת לבין תכנית ג/19696, ג/19696 אברת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי מקומי במשק 14 אבני איתן

מספר התכנית 219-0621417

1.2 שטח התכנית 7.554 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	272377
קואורדינאטה Y	747568

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אבני איתן

נפה גולן

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		70

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
ג/ 19696	2014, 1014, 14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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/ 19696	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 19696 בתחומה של תכנית זו.	7023	4834	21/04/2015
ג/ 8677	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677. הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.	4439	4646	01/09/1996
ג/ 17747	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	6419	4181	21/05/2012

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 19696 בפרק 6.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סמאח מולה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סמאח מולה		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:42 13/03/2019	סמאח מולה	04/03/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	דוד עמוס			אבני איתן	(1)			04-6678819	achzaka@mhg.org.il
	פרטי	נעמי עמוס			אבני איתן	(1)			04-6678819	achzaka@mhg.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבני איתן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד עמוס			אבני איתן	(1)			04-6678819	achzaka@mhg.org.il
פרטי	נעמי עמוס			אבני איתן	(1)			04-6678819	achzaka@mhg.org.il

(1) כתובת: אבני איתן.

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	(1)		04-6558288		adih@land.gov.il

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סמאת מולת		חץ הגליל	ירכא	ירכא		04-9560377		hitzhaglil@gmail.com
	מודד	סלמאן שעלאן	1247		עין קיניה	(1)				

(1) כתובת : ת"ד 405.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

איחוד וחלוקה בין חקלאי וחקלאי עם הנחיות מיוחדות במשק מס' 14 ושנוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי כולל של שטח כל יעוד ויעוד, בהתאם לשינוי ב' סעיף 62 א (א) (1) וללא שינוי בזכויות הבניה בכל יעוד.

שינוי קו בניין לפי סעיף בחוק 62א{א} 4.

שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5

שינוי גודל מגרש לפי סעיף 62א(א)7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	14
קרקע חקלאית	2014, 1014
דרך מאושרת	608

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1014
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	688.1	9.11
מגורים בישוב כפרי	1,709.34	22.63
קרקע חקלאית	5,157.65	68.27
סה"כ	7,555.09	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	688.11	9.11
מגורים בישוב כפרי	1,709.34	22.63
קרקע חקלאית	5,157.55	68.27
סה"כ	7,555	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>2 מבני מגורים ומבני עזר.</p> <p>1 יח"ד קטנה במגרש בשטח 55 מ"ר.</p> <p>משרדים, קליניקות, מרכז מבקרים, או עסקים קטנים לבעלי המתגוררים בבתים, כחלק משטחי הבניה המותרים ולא בנוסף.</p> <p>4 יחידות אירוח בשטח כולל 160 מ"ר כחלק מסה"כ המותר בכל הנחלה תותר הקמת מערכות סולאריות גגות המבנים בתאום עם מהנדס הועדה. בריכת שחייה אחת בהתאם לתנאים הקובעים בתכנית ג/17747.</p> <p>תותר הקמת או הסבת מבנים קיימים ליחידות אירוח, בנפרד ממבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו בהתאם ולתנאים הקבועים בתכנית ג/8677.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מבנה חנייה בקו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הועדה המקומית, גובה החנייה לא יעלה על 3.0 מ' פנימי.</p> <p>ניקוז: ניקוז גג החנייה לא יפנה לחצר השכן.</p> <p>יח"ד קטנה:</p> <p>יח"ד קטנה תוגדר יחידה ששטחה אינו עולה על 55 מ"ר.</p> <p>לא ייחשבו כיחידות דיור קטנות יחידות שיאוחדו ושטחן עולה על 55 מ"ר, במידה ושטח היחידה עולה על 55 מ"ר, היא תיספר במניין יחידות הדיור הרגילות.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בריכת שחייה:</p> <p>בקשה להיתר בניה לבריכת שחייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית ותפרט א הוראות בניית הבריכה בהתאם לתת הסעיפים דלהלן:</p> <p>1. תותר הקמת של בריכת שחיה אחת בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 500 מ"ר לפחות.</p> <p>2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש על פי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>3. במידה והבריכה היא מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח, והתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטח השירות.</p> <p>4. במידה ובריכה השחייה תהיה לא מקורה, שטח לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>5. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש לפי התוענית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>6. גובהו של הקירו של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לפי התוכנית המפורטת החלה על השטח.</p> <p>7. בריכת שחייה פרטית תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה,</p> <p>8. התקנת מקפצות בבריכת שחייה פרטית אסורה.</p> <p>9. בבריכה שחייה פרטית, שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.</p> <p>10. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים, בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.</p> <p>11. הבריכה תתוכנן לתקנות התכנית והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תיקון 2 התשס"ח-ונה הדפסה 18 תכנון זמין מונה הדפסה 18 2008.</p> <p>12. מיקום המתנים הטכניים ייקבע במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית והשכנים.</p> <p>13. מהגודל המקסימלי של בריכת שחייה יהיה 200 מ"ר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>כל תוספת בנייה באזור זה תהיה באופי המבנה הקיים ובחמרים כדוגמת הקיים .</p> <p>מבנה עזר ישתלבו במבנים העיקריים ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים במגרש .</p> <p>במשרדים או קליניקות ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים</p> <p>4 יחידות אירוח ניתן לבנות בנפרד מהמבנה</p> <p>מערכות טכניות כגון קולטי שמש , דודים , מזגנים וכו' , ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה ,</p> <p>בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג</p>
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי - אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שהדייר עצמו הינו בעל מקצוע וכי קיים מבנה מגורים במגרש .</p> <p>מקומות החניה לבית המגורים וכן לשימוש העיסקי יהיו בהתאם לתקן ובתחום המגרש כל שימושים זולת מגורים המצוין לעיל יותר אך ורק בהסכמת הועדה המקומית או גוף יבוא במקומו או ע"י שהוסמך על ידו ובאישור הועדה לתכנון גולן .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי הינו קיומה של בית מגורים במגרש</p>
ה	<p>ניקוז</p> <p>ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח למבנים משקיים , לאחסנת חומרים , בתי אריזה (יותר לשימוש בעל הנחלה בלבד), מבנים לבעלי חיים ולגידולים מוגרים ,</p> <p>ותותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנה בלבד , בהתאם לתמ"א 10/ד/10.</p> <p>ותותר דרך גישה וחניה בתחום הקרקע החקלאית בכל הקשור לשימושים בשטח זה .</p> <p>לא תותר הקמת לולים חדשים בתחומי המגרשים המוגדרים כקרקע חקלאית .</p> <p>-----</p>

שימושים לתאי שטח עם הנחיות מיוחדות בתחום הקרקע החקלאית
קבוצה מס' 1 : שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים :

א-1 גידולים חקלאיים מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם .

א-2 מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית .

א-3 סככה לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים .

קבוצה מס' 2 : שימושים המבוססים על פעילות חקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות :

ב-1 עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקני המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות - החקלאית, לדוגמה : יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמונים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

ב-2 חקלאות תיירות - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקור קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמה מכוורת ורדייה דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורם וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדי, אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות 0 קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ב-3 גידול בעלי חיים מיוחדים : כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדי, פינות חי, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים .

ב-4 טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

ב-5 שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים .

קבוצה מספר 3 : שימושים תומכים לחקלאים הפעילים בה נכללות הקטגוריות הבאות :

ג-1 תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספים במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם נטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות 9, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') .

ג-2 משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - מבנה המשמש את עיסוק של המתיישב במקצועות כגון - אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו', שירותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מועדון יום לקשיש וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים

ג-3 עסקים קטנים ויזמות המוהלים ע"י המתיישב, כגון :

גלריות וסדנאות אומן, חנויות נלאכת יד ומכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד בריכה טיפולית .

הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון - מיחשוב, חשבון, קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד' .

יותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בהתאם לצמ"א 10/ד/10



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



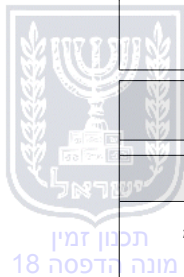
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4.2	קרקע חקלאית
	<p>לא תותר הקמת לולים חדשים בתחום המגרשים המוגדרים כקרקע חקלאית . לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשור אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאיות בנחלה ובישוב בכלל .</p> <p>ניתן יהיה לאשר יח"א באזור המשקי של הנחלה, אפשרות שניתנה בתכנית המאושרת, ולא ניתן לבטלה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי : יש להגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בנייה יש להראות פתרון גישה וחנייה כתחום המגרש תותר הקמת מבנה חניה בניין קדמי 0 בתאום עם הוועדה המקומית .</p> <p>לתא שטח עם הנחיות מיוחדות לחקלאית יש לנגיש לוועדה המקומית תכנית לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בנייה יש להראות פתרון גישה וחנייה לרכב בתחום המגרש תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0 בתאום עם הוועדה המקומית</p> <p>מבנים קיימים : במגרשים בהם קיימים מבנים ערב הדיון בתכנית ג/19696, ובמידה ושטח המבנה גדול מהזכויות המוגדרות בתכנית, יותאמו זכויות הבניה למצב הקיים.</p> <p>תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>- לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית ג/19696 ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע .</p> <p>- לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית ג/19696 מלבד למגורים , ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם , משרד הבריאות בנושא פתרון מים וביוב , המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים , משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התעבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש , משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי ההצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון .</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו , במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי , מטרד בריאותי , מטרד בטיחותי , רעש , אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאיות).</p> <p>חוות דעת סביבתית : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הגדה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>הקמת מבנים בתחום שטח זה תבוצע ע"פ הנחיות משרד החקלאות/או משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, לפי בעניין.</p> <p>ניקוז : הניקוז גג החניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן.</p>

4.2	קרקע חקלאית
	<p>היתרי הבניה לשימושים הכלולים בקבוצות מספר 2,3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה במתגורר בנחלה בדרך קבע.</p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ב	<p>חוות דעת סביבתית</p> <p>לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הגדה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>הקמת מבנים בתחום שטח זה תבוצע י"פ הנחיות משרד החקלאות / או משרד הבריאות / או המשרד לאיכות הסביבה , לפי העניין .</p>
ג	<p>ניקוז</p> <p>הניקוז גג החניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך - כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית , ריהוט ופיתוח גנני</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א-1 אסורה כל בנייה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה , מותר להניח קוי תשתיות על / תת קרקעיים לסוגיהם , להקים מפרצי חניה , תחנות הסעה , מתקנים לאצירת אשפה , ונטיעות ,</p>



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מ"ר	מ"ר									
														מ"ר	מ"ר		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (2)	1.25	2 (1)	60	54.4	660	100	560	1000	מגורים	14	מגורים	מגורים בישוב כפרי
					7.5 (5)					160		160	1000	יחידת אירוח	14	תיירות	מגורים בישוב כפרי
					7		4 (7)	50	37	300		300	783	עם הנחיות מיוחדות	1014		קרקע חקלאית
					7			50		1500	200	1300	(8) 3000		2014		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:

גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה - הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי ובלבד שסך כל זכויות הבנייה יישמרו ע"פ הטבלה. תותר בנייה חנייה בק. ב. צידי וקדמי 0 בתאים עם הועדה המקומית. שטחי שרות כוללים ממ"ד או מקלט, מחסן, מחסן מישקי וחניות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 2 יח"ד + יח"ד קטנה" ..

(2) 7.5 (לגג שטוח) 8.5 (לגג רעפים) ..

(3) קו 0 לכיוון הקרקע החקלאית השייכת לאותו בעל זכויות בנכס ..

(4) ולפי תשריט.

(5) 7.5 (לגג שטוח) 8.5 (לגג רעפים) ..

(6) 4.

(7) אם ייבנו בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות 4 יח' אירוח תהיה בנייה זו במקום היחידות המותרות בתחום המגורים באותה נחלה ולא בנוסף..

(8) אחוזי הבניה בהתאם לתכנית 13973/ג לגבי רפתות בחלות בלבד ..






תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.1 אדריכלות</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, חמרי בניין, חמרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב- חמרי גמר : יש לציין חמרי גמר בבקשה להיתר הבניה, חמרי יהיו מאיכות טובה לשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ג- גגות : יותרו גגות משופעים ושטוחים.</p> <p>ד- מתקני עזר : לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכל אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, מיכלי דלק, מזגנים, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה, מיקומם יצוין בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ה- ארובות וצנרת : לא תותר הקמת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים, לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ו- תוספת בנייה : בתוספת בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמה הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.</p> <p>ז- שילוט : שילוט יהיה לפי מיקום ועיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.2 אדריכלות</p> <p>הוראות :</p> <p>התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/19696 בפרק 6.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>6.3 עתיקות</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. 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</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 איכות הסביבה</p>	<p>איכות אוויר :</p> <p>1- בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבנה המכלאות כך שבמידת האפשר לא חפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p>	<p>6.5</p>

- 2- כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב -1962.
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומרי חלקיקי לאויר) בתשל"א -1972.
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב -1992.
 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י - 1949.

רעש :

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 מחייב תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות הזים לתכנון ולהקיים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידת במפלסי הרעש המותרים בדין.

הוראות למבנים החקלאיים השונים :

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן

1- הרפת על חצורתיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2- במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת במעלה שטח הרפת או הדיר תיבנה מערכת הטייה {תעלה או סוללה}, לתעול מי הנגר העילי אל מערכות הניקוז האיזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3- ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות יהיו מקורים, חריגות מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל או ריפוד עמוק .

4- מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת .

5- בתחומי הרפת יוקם משטח אטום ומקורה לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק , גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף , לחלופין , ניתן לתכנן משטח תפעולי עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר , אחת למספר ימים.

6- שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות , כגון שבילים ומעברים בין הסככות , יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7- שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

8- יוקם מתקן קדם טיפול אשר באמצעות המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים :

1- יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק

2- מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

3- לול מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטריקטור מתחתיהן, או מסוע מכבי לפינוי הזל .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



איכות הסביבה	6.5
<p>4- מי הגשמים מגגות הסמנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק</p> <p>5- יש להקים מערכת או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוק מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית</p> <p>6- בלול תותקן מערכת או אמצעים להפחתת כמות אבק מהלולים.</p> <p>7. שטיפת הלולים תנוקז למערכת הביוב .</p> <p>8- הזבל מהלולים יפונה לאחר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>בתי צמיחה :</p> <p>1- בתי צמיחה יתבססו גם על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחיזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.</p> <p>2- עודפים בלבד ממוערכת המחזור יוזמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3- בתי צמיחה שלא על מצב מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה לאחר בדיקה.</p> <p>4- טיפול בגזם יהיה מחזור מקומי או פנוי לאתר מחזור אזורי.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>כללי</p> <p>1- לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרע השונים, אלא אם יוצרו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2- מבני לולים, רפתות, דירים וכד', יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מרבים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>ב- עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית והתאם עם המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. מטרדים :</p> <p>1- לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועה הרכב בכביש או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>2- מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :</p> <p>- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 19610.</p> <p>- פקודות בריאות העם, 1940 (סעיפים 3 - 1ב, 42א' - 73).</p> <p>- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב - 1992.</p> <p>פסולת חקלאית :</p> <p>1- איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת בתברואה במועצה באזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>2- כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה .</p> <p>3- המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים .</p> <p>4- תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקני וצמצום מטרדים סביבתיים .</p>	

5- פגרים : פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק, הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו.

חומרים מסוכנים :

1- אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

2- פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

3- שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.

4- מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

5- ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פניני - מאצרת או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6- הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה .

7- אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית .

8 - תחום ההשפעה של חומ"ס לא יחרוג מתחום המגרש .

אחסון דלקים :

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.

במצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני).

יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה .

שפחים תשטיפים וביוב

1- כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב , מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית, זאת, להוציא אותם מקורים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2- מפרטי החיבור למערת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות .

3- החיבור למערכת הביוב המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית וקולחי רמה"ג כמינימום לאישור התחברות .

4- משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי - תהום, מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי זרימה לא מבוקרת של מים לתחום, המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו תוך המכלאות או

יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת זבל , שתן ופרש , המכלאות , כולל החצרות

התפוחים ירצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל שפכים אל הקרקע בהתאם לדרישות המשרד להגנת סביבה.

שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כגון שבילים ומעברים בין הסככות, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה תדפיס 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6.7	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין.</p> <p>ג. החלוקה החדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית בתשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>ד. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראת סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>

6.8	חשמל																		
	<p>א. תנאי למתן התר 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.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p>																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מצייר הקו</th> <th style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> <td>קו חשמל נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.3 מ'</td> <td>כבל חשמל מתח גבוה</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	3.0 מ'	קו חשמל נמוך - תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	0.3 מ'	כבל חשמל מתח גבוה
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן																		
3.0 מ'	קו חשמל נמוך - תיל חשוף																		
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																		
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד ק"ו- תיל חשוף או מצופה																		
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו- כבל אוויר מבודד (כא"מ)																		
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו																		
35.0 מ'	קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו																		
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																		
0.3 מ'	כבל חשמל מתח גבוה																		



חשמל	6.8						
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="603 170 863 226">כבל חשמל מתח עליון</td> <td data-bbox="863 170 1254 309">בהתאם עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 309 863 405">ארון רשת</td> <td data-bbox="863 309 1254 405">1מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 405 863 506">שנאי על עמוד</td> <td data-bbox="863 405 1254 506">3מ'</td> </tr> </table>	כבל חשמל מתח עליון	בהתאם עם חברת חשמל	ארון רשת	1מ'	שנאי על עמוד	3מ'	
כבל חשמל מתח עליון	בהתאם עם חברת חשמל						
ארון רשת	1מ'						
שנאי על עמוד	3מ'						
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב .</p> <p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל .</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל .</p> <p>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 .</p> <p>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 .</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם .</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה .</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>							

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.9
<p>מים :</p> <p>-אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .</p> <p>ביוב :</p> <p>1 - תנאי לקבלת היתר בניה , מתן פתרון קצה , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הבריאות , מינהלת הכינרת , והגורמים המוסמכים לכך .</p> <p>אשפה :</p>	

<p>6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח מגרשים לבניה :</p> <p>יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים, כדי ליצור חזית רחוב מתואמת.</p> <p>פיתוח ש.צ.פ. ודרכים :</p> <p>- השטחים הציבוריים יתוכננו ויפותחו במקביל לביצוע במגרשי המגורים, תכנון הש.צ.פ. יתואם עם תכנית הפיתוח של המגרשים והדרכים הסמוכות.</p> <p>- מגרשי החניה יתוכננו בשילוב שטחי גינון</p> <p>דרכים :</p> <p>- לא ינתן היתר בניה למבנה חדש מבלי שיובטח ביצוע סלילת הדרך המובילה אליו, הרשות המקומית רשאית להחליט על ביצוע הדרך בשלבים.</p> <p>- תכנון דרכים יעשה בשילוב עם נופי תכנון ויכלול נטיעות בתחומי המדריכות.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 ניהול מי נגר</p> <p>1- יש לדאוג להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2- מי הגשמים הנקווים מגגות המבנה והסככות (מבני חקלאות תעשייה ומלאכה) ינוקזו באמצעות מזחלות תעלות ומרזבים אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרש המבנים.</p> <p>3- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>4- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>5- מניעת זיהום מקורות מים: התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לפי המפורט בסעיף 6.4, מתן היתר הבניה יותנה בביצוע תשתיות אלה.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים 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):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.13</p>

	<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>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</p>	<p>6.13</p>
	<p>6.14 סקר סייסמי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר ייערך על ידי מומחה לסיכונים סייסמיים .</p>	<p>6.14</p>
	<p>6.15 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.</p>	<p>6.15</p>
	<p>6.16 פיתוח סביבתי</p> <p>א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשימירת הנוף , תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים ב. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור קק"ל - ע, פ, פקודת היערות , המבקשת לכרות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל ג. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת : מפלסי מבנים , קירות תומכים ואלמנטי פיתוח , חנויות פתרונות גידור , ניקוז חמרי גמר וכד' . ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או לחיצירת חיץ , ה- מסלעות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1: 1 ו. יש לשמור פני קרקע קיימים בעת עבודות הפיתוח ולהשיב את המצב לקדמותו . ז. תכנון תואם טופוגרפיה שיפחם למימניות או כליל את הצורך במבנים תומכים ובמידה ואלו קיימים ימותנו כל חצי מטר . ח. יש להימנע משימוש בצמחה פושנית/ מזריעה את עצמה , והגדרות לפיתוח שטחים ציבוריים באופן אשר ממזער את הצורך בהשקיה ומשלב בצורה מאוזנת בין יבש לכיסוי צמחי ואף זה יפחת ברמת האינטנסיביות שלו למינימום השקיה / תחזוקה . ט. מומלצת יצירת חיץ צמחי בין הישוב לסביבתו תוך שימוש במינים תואמי סביבה ומתן תנאים (גודל בור) מקסימאליים לצימוח זריז ובכך לרכך את המבטים לישוב מסביבתו אך תוך יצירה מוכוונת של חלונות בנוף . יא - יש להימנע לחלוטין בעת הפיתוח הגנני מריסוסים העלולים לפגוע בצומח הטבעי בדגש על מינים נדירים .</p>	<p>6.16</p>
	<p>6.17 פיתוח תשתית</p> <p>חשמל טלפון כבלים תקשורת התשתיות לנ"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך , במקרים בהם תשתיות קיימות - יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית</p>	<p>6.17</p>
	<p>6.18 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.18</p>
	<p>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית .</p>	<p>6.19</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו אישורים משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכינרת.</p> <p>ב. תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים,</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לא לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעילות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר בניה אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי - אקולוגי.</p> <p>ה. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג.</p> <p align="right">הוראת בנייה למרתפים :</p> <p>תותר בניית מרתפים בהתאם לתוואי שטח המגרש גובה מרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו ייכלל במניין שטחי בשרות כמפורט בטבלת זכויות הבניה.</p> <p align="right">תנאים לביצוע התכנית :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים , מים , ניקוז , וחשמל , ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p align="right">לא יינתן היתר איכלוס לפי ביצוע :</p> <p>פינוי פסולת הקשורה לבנייה מהמגרש ומהשטחים בציבוריים לאתר מוסדר לקבלת החומר. תיקון ניקוז שנגרם למדרכות ו/או כל פיתוח אחר בתחום הציבורי בתוצאה מהבנייה. סילוק מבנים זמניים ששימשו את תהליך הבניה ואינם כוללים בהיתר הבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למערכות סולאריות על גגות מבנה הינו ענידה בהוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה חהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה, המבנה יהרוס בתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשרית להריסה.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות</p>	

6.22 הפקעות לצרכי ציבור	6.22
המקומית התאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.	

6.23 הנחיות מיוחדות	6.23
"בריכת השחייה תהיה בכפוף להוראות התכנית ג/ 17747", "ייחידות האירוח יהיו בכפוף להוראות התכנית ג/ 8677 בשינויים המחויבים".	

7. ביצוע התכנית	7
------------------------	----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

זמן משוער לבצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.	
--	--

