

## הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0569194

שנוי מקומי במשק 50 אבני איתן

צפון

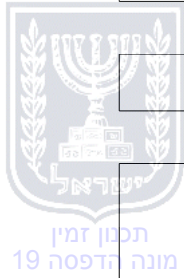
מחוז

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

בתכנית זו מתבקשת איחוד וחלוקה בתחום משק מספר 50 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 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שנוי מקומי במשק 50 אבני איתן

219-0569194

מספר התכנית

7.213 דונם

1.2 שטח התכנית

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

62א (א) (1)

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

271644

קואורדינאטה Y

747845

**1.5.2 תיאור מקום**

מערב למושב אבני איתן משק 50

**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

מערבית

**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    | 2050, 1050, 50   |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

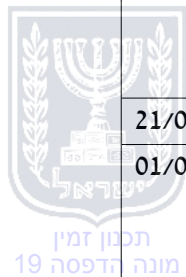
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| ג/ 19696          | החלפה   |                                                                                          | 7023               | 4834                    |     | 21/04/2015 |
| ג/ 8677           | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677.<br>הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.   | 4439               | 4646                    |     | 01/09/1996 |
| ג/ 17747          | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747.<br>הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו. | 6419               | 4181                    |     | 21/05/2012 |

**הערה לטבלה:**

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/19696 בכפוף לשינויים המחוייבים מכוח תכנית זו.



**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 |          |                     |             | סמאח מולה  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | סמאח מולה  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 28/08/2017  | סמאח מולה  | 11: 54 13/03/2019 |                | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**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 | אסף משה  |            |          | אבני איתן | (1)  |     | 04-6600269 |     | asaf.mos@gmail.com   |
|             | פרטי | שפרה משה |            |          | אבני איתן | (1)  |     | 04-6600269 |     | shefra.mos@gmail.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: אבני איתן דן רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם      | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|------|---------|------------|----------|-----------|------|-----|------------|-----|--------------------|
| פרטי | אסף משה |            |          | אבני איתן | (1)  |     | 04-6600269 |     | asaf.mos@gmail.com |

(1) כתובת: אבני איתן דן רמת הגולן.

**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 | נוף הגליל | (1)  |     | 03-9533333 |     |       |

(1) כתובת: ת"ד 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב          | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|-----------|--------------|---------------|----------|---------------|------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | סמאח מולה    |               | חץ הגליל | ירכא          | ירכא |     | 04-9560377 |     | hitzhaglil@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | פארס אבו גבל | 1029          | חץ הגליל | מגידל שמס (1) |      |     | 04-6985535 |     | abujblehab@gmail.com |

(1) כתובת: ת"ד 86.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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' 50 .

### 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח    |
|-------------------|------------|
| מגורים בישוב כפרי | 50         |
| קרקע חקלאית       | 2050 ,1050 |
| דרך מאושרת        | 608        |

| סימון בתשריט   | יעוד        | תאי שטח כפופים |
|----------------|-------------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | קרקע חקלאית | 1050           |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר         |          |        |
|-------------------|----------|--------|
| יעוד              | מ"ר      | אחוזים |
| דרך מאושרת        | 662.87   | 9.19   |
| הנחיות מיוחדות    | 792      | 10.98  |
| מגורים בישוב כפרי | 1,707.93 | 23.68  |
| קרקע חקלאית       | 4,051    | 56.16  |
| סה"כ              | 7,213.8  | 100    |

| מצב מוצע          |           |              |
|-------------------|-----------|--------------|
| יעוד              | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת        | 662.88    | 9.19         |
| מגורים בישוב כפרי | 1,707.93  | 23.68        |
| קרקע חקלאית       | 4,842.53  | 67.13        |
| סה"כ              | 7,213.34  | 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.</p> <p>בריכת שחייה בהתאם לתנאים הקובעים בתכנית ג/17747.</p> <p>תותר הקמת או הסבת מבנים קיימים ליחידות אירוח, בנפרד ממבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממנו בהתאם כתנאי למתן היתר בניה כי יח' האירוח יוקמו לפי תכנית ג/8677.</p>                                                                                                                                                          |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת מבנה חנייה בקו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הועדה המקומית, גובה החניה לא יעלה על 3.0 מ' פנימי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></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, בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> <p>יח"ד קטנות:</p> <p>* יח"ד קטנות 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> |
| ג     | <p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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</p> <p>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>                                                                                                                                                                                                                 |

| מגורים בישוב כפרי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4.1   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>ניקוז</p> <p>ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ד     |
| קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.2   |
| שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4.2.1 |
| <p>שטח למבנים משקיים, לאחסנת חומרים, בתי אריזה (יותר לשימוש בעל הנחלה בלבד), מבנים לבעלי חיים ולגידולים מוגרים,</p> <p>תותר הקמת מערכות סולריות על גגות המבנה בלבד, בהתאם לתמ"א 10/ד/10.</p> <p>תותר 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> <p>שימושים לתאי שטח עם הנחיות מיוחדות בתחום הקרקע החקלאית</p> <p>קבוצה מס' 1 : שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים :</p> <p>א-1 גידולים חקלאיים מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>א-2 מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>א-3 סככה לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>קבוצה מס' 2 : שימושים המבוססים על פעילות חקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>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.</p> <p>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 ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדי, אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות 0 קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ב-3 גידול בעלי חיים מיוחדים : כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכדי, פינות חי, קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ב-4 טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב-5 שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>קבוצה מספר 3 : שימושים תומכים לחקלאים הפעילים בה נכללות הקטגוריות הבאות :</p> <p>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' ) .</p> <p>ג-2 משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - מבנה המשמש את עיסוק</p> |       |

## 4.2

## קרקע חקלאית

של המתיישב במקצועות כגון - אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכי', שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון, מועדון יום לקשיש וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים

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

גלויות 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

לא תותר הקמת לולים חדשים בתחום המגרשים המוגדרים כקרקע חקלאית.

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאיות בנחלה ובשוב בכלל.

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

לא תותר הקמת לולים חדשים בתחום המגרשים המוגדרים כקרקע חקלאית.

לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאיות בנחלה ובשוב בכלל.

היתרי הבניה לשימושים הכלולים בקבוצות מספר 2,3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה במתגורר בנחלה בדרך קבע.

הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

## 4.2.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

לתא שטח עם הנחיות מיוחדות לחקלאית

יש לנגיש לועדה המקומית תכנית לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה

יש להראות פתרון גישה וחניה לרכב בתחום המגרש

תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0 בתאום עם הועדה המקומית

ניקוז: הניקוז גג החניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן..

מבנים קיימים: במגרשים בהם קיימים מבנים ערב הדיון בתכנית, ובמידה ושטח המבנה גדול מהזכויות המוגדרות בתכנית, יותאמו זכויות הבניה למצב הקיים..

תנאים למתן היתר בניה:

- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

- לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו 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





| 4.2   | קרקע חקלאית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>הצבה בין שיימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאיכסון תיירותי - ח"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 (כמפורט קודם) השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי , מטרד בריאותי , מטרד בטיחותי , רעש , אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאיות) .</p>                                                                                                                                                    |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>בינוי : יש להגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בנייה יש להראות פתרון גישה וחנייה כתחום המגרש</p> <p>תותר הקמת מבנה חניה קו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הוועדה המקומית .</p> <p>ניקוז : ניקוז גג החניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן .</p> <p>חוות דעת סביבתית : לא יינתן היתר בניה אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד לאיכות הסביבה .</p> <p>הקמת מבנה בתחום שטח זה תבוצע ע"פ המחיות משרד החקלאות /או משרד הבריאות /או המשרד לאיכות הסביבה, לפי העניין .</p> |
| ג     | <p><b>חוות דעת סביבתית</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הגדרה 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ד     | <p><b>ניקוז</b></p> <p>הניקוז גג החניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.3   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.3.1 | <p><b>שימושים</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | <p>דרך - כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית , ריהוט ופיתוח גנני</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.3.2 | <p><b>הוראות</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></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<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד            | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש   | יעוד     |                      |      |        |                         |
|------------------|---------------|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------|--------------------|-----------------|---------|---------|----------|----------------------|------|--------|-------------------------|
|                  |               |                                                   |                         |                         |                         | מעל הכניסה הקובעת    |       |                    |                 |         |         |          | גודל מגרש<br>מזערי   |      |        |                         |
|                  |               |                                                   |                         |                         |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי |                    |                 |         |         |          |                      | שרות |        |                         |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                    | צידי- ימני              | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                         |                      |       |                    |                 |         |         |          |                      |      |        |                         |
| (4) 4            | (4) 0         | (4) 3                                             | (4) 3                   | 2                       | (3) 7.5                 | 1.25                 | (2) 2 | 60                 | 715             | 100     | (1) 560 | 1000     | מגורים               | 50   | מגורים | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| (4) 4            | (4) 0         | (4) 3                                             | (4) 3                   | 2                       | (3) 7.5                 |                      |       |                    | 160             |         | (5) 160 | 1000     | יחידת<br>אירוח       | 50   | תיירות | מגורים<br>בישוב<br>כפרי |
| (4) 4            | (4) 0         | (4) 3                                             | (4) 3                   | 1                       | 7                       |                      | (6) 4 | 37                 | 300             |         | 300     | 792      | עם הנחיות<br>מיוחדות | 1050 |        | קרקע<br>חקלאית          |
| (4) 4            | (4) 0         | (4) 3                                             | (4) 3                   | 1                       | 7                       |                      |       | 50                 | 1500            | 200     | 1300    | (7) 3000 |                      | 2050 |        | קרקע<br>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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

## 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 בתיאום עם הועדה המקומית.  
שטחי שרות כוללים ממ"ד או מקלט, מחסן, מחסן מישקי וחניות מקורות.  
אם ייבנו בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות 4 יח' אירוח, תהיה בנייה זו במקום היחידות המותרות בתחום המגורים באותה נחלה ולא בנוסף.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) + 55 מ"ר ליח"ד קטנה.
- (2) 2 יח"ד + יח"ד הורים קטנה..
- (3) 7.5 (לגג שטוח) 8.5 (לגג רעפים) .
- (4) או לפי תשריט..
- (5) 4 יח"ד אירוח.
- (6) 4 יחידות אירוח.
- (7) אחוזי הבניה בהתאם לתכנית ג/13973 לגבי רפתות בנחלות בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

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.

ב- חמרי גמר : יש לציין חמרי גמר בבקשה להיתר הבניה, חמרי יהיו מאיכות טובה לשביעות רצון מהנדס הועדה.

ג- גגות : יותרו גגות משופעים ושטוחים.

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.

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.

ו- תוספת בנייה : בתוספת בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמה הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.

ז- שילוט : שילוט יהיה לפי מיקום ועיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.

**6.2****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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.

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.

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.

**6.3****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה .

**6.4****איכות הסביבה**

איכות אוויר :

1- בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבנה המכלאות כך שבמידת האפשר לא חפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

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 התשי"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 היזם לתכנון ולהקים מיגון אקוסטי ונוחלי 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 האזורית, 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

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 השלשות כגון טפחות גבוהות ופינוי בטריקטור מתחתיהן, או מסוע מכבי לפינוי הזל .

4- מי הגשמים מגגות הסמנים ינקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק

5- יש להקים מערכת או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוק מהמשק , בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית

## 6.4

## איכות הסביבה

- 6- בלול תותקן מערכת או אמצעים להפחתת כמות אבק מהלולים.
7. שטיפת הלולים תנוקז למערכת הביוב.
- 8- הזבל מהלולים יפונה לאחר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- בתי צמיחה :
- 1- בתי צמיחה יתבססו גם על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.
- 2- עודפים בלבד ממוערכת המחזור יוזמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
- 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.
- 4- טיפול בגזם יהיה מחזור מקומי או פנוי לאתר מחזור אזורי.

## 6.5

## איכות הסביבה

- א- כללי
- 1- לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצרו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- 2- מבני לולים, רפתות, דירים וכד', יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מרבים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.
- ב- עבודות עפר : עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפנוו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית והתאם עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מטרדים :
- 1- לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועה הרכב בכביש או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
- 2- מפגעים ומטרדים : יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן :
- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 19610.
- פקודות בריאות העם, 1940 ( סעיפים 3 - 11, 42' - 73).
- חוק למניעת מפגעים סביבתיים ( תביעות אזרחיות ) התשנ"ב - 1992.
- ד- פסולת חקלאית :
- 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.
- 2- כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
- 3- המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
- 4- תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקני וצמצום מטרדים סביבתיים.
- 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.

ה- 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 לחלוטת 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 יעודים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי של מיכל הדלק.

במאצרה 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 .

ו- שפכים תשטיפים וביוב

1- כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב , מחייב התחברות מסודרת אל מערכות איסוף וטיפול מרכזית, זאת, להוציא אותם מקורים המצוינים 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.

הוראות למבנים החקלאיים השונים :

טח הרפת שאינם מקורות בסככות, כגון שבילים ומעברים בין הסככות, יהיו אוטמים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.



## 6.6

## חשמל

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.

ב. תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

| מציר הקו              | מהתיל<br>הקיצוני/מהכבל/<br>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-<br>תיל חשוף או מצופה        |
| 2.0 מ'                | קו חשמל מתח גבוה עד 33ק"ו-<br>כבל אוויר מבודד (כא"מ) |
| 20.0מ'                | קו חשמל מתח עליון -160 ק"ו                           |
| 35.0מ'                | קו חשמל מתח עח-עליון 400ק"ו                          |
| 0.5מ'                 | כבלי חשמל מתח נמוך                                   |
| 0.3מ'                 | כבל חשמל מתח גבוה                                    |
| בהתאם עם<br>חברת חשמל | כבל חשמל מתח עליון                                   |
| 1מ'                   | ארון רשת                                             |
| 3מ'                   | שנאי על עמוד                                         |



## 6.6

## חשמל

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.

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.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

## 6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים :

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

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה , הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית , באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

ביוב :

1 - תנאי לקבלת היתר בניה , מתן פתרון קצה , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הבריאות , מינהלת הכינרת , והגורמים המוסמכים לכך .

אשפה :

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.

## 6.8

## הוראות פיתוח

פיתוח מגרשים לבניה :

יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים , הדרכים והש.צ.פ. הסמוכים , כדי ליצור חזית רחוב מתואמת .



| 6.8 הוראות פיתוח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.8  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| 6.9 ניהול מי נגר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.9  |
| <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 תת סעיף איכות הסביבה , מתן היתר הבניה יותנה בביצוע תשתיות אלה .</p> |      |
| 6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.10 |
| <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |
| 6.11 שמירה על עצים בוגרים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.11 |
| <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 שידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו.יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>                                                                                     |      |
| 6.12 סקר סייסמי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 6.12 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח עם הנחיות מיוחדות הינו הגשת סקר סיכוני רעידות אדמה אשר</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>סקר סייסמי</b><br>ייערך על ידי מומחה לסיכונים סייסיים .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>6.12</b> |
| <b>פיקוד העורף</b><br>תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>6.13</b> |
| <b>פיתוח סביבתי</b><br>א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשימירת הנוף , תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים<br>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<br>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' .<br>ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או לחיצירת חיץ ,<br>ה- מסלעות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:1<br>ו. יש לשמור פני קרקע קיימים בעת עבודות הפיתוח ולהשיב את המצב לקדמותו .<br>ז. תכנון תואם טופוגרפיה שיפחם למימניות או כליל את הצורך במבנים תומכים ובמידה ואלו קיימים ימותנו כל חצי מטר .<br>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 .<br>ט. מומלצת יצירת חיץ צמחי בין הישוב לסביבתו תוך שימוש במינים תואמי סביבה ומתן תנאים (גודל בור ) מקסימאליים לצימוח זריז ובכך לרכז את המבטים לישוב מסביבתו אך תוך יצירה מוכוונת של חלונות בנוף .<br>יא - יש להימנע לחלוטין בעת הפיתוח הגנני מריסוסים העלולים לפגוע בצומח הטבעי בדגש על מינים נדירים . | <b>6.14</b> |
| <b>פיתוח תשתית</b><br>חשמל טלפון כבלים תקשורת<br>התשתיות לני"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך , במקרים בהם תשתיות קיימות - יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>6.15</b> |
| <b>שרותי כבאות</b><br>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>6.16</b> |
| <b>תנאים בהליך הרישוי</b><br>א. כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית .<br>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.<br>ב. תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים,<br>ג. בסמכות הועדה המקומית לא לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעילות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>6.17</b> |



| תנאים בהליך הרישוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6.17                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <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>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>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>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>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 כולולים בהיתר הבניה.</p> |                         |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6.18                    |
| <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6.19 הפקעות לצרכי ציבור |

| ביצוע התכנית                         | 7.7 |
|--------------------------------------|-----|
| שלבי ביצוע                           | 7.1 |
| מימוש התכנית                         | 7.2 |
| מימוש התכנית מידי מזמן אישורה התכנית |     |