

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 219-0471425**

**החלפת שטחים קיבוץ אלרום**



**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

תוכנית ג/13314 מקצה מגרש לתיירות כפרית ומגרש לתעסוקה שביניהם מפרידה רצועת שצ"פ. המגרשים שהתוותה ג/13314, מתעלמים ומחלקים שרידי מבנים ששימשו בעבר כלולים. כעת הקיבוץ מבקש להשמיש את משטחי הבטון הקיימים ולהקים על בסיסם מתחם תיירות כפרית. על מנת להגשים מטרה זו, התוכנית מבקשת לחלק מחדש את המגרשים ולהגדיר את קווי הבניין כך שהמשטחים הקיימים יכללו בשלמותם במגרש התיירות הכפרית. ברוח ג/13314 תשמור רצועת שצ"פ על הפרדה בין מגרש התיירות הכפרית לבין המגרש המיועד לתעסוקה. יתר הזכויות וההוראות יגזרו מג/13314.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית החלפת שטחים קיבוץ אלרום

**מספר התכנית** 219-0471425

**1.2 שטח התכנית** 51.139 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** 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

**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	272349
קואורדינאטה Y	787085

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בדרום מזרח קיבוץ אלרום.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אל-רום

נפה גולן

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אל-רום			

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		8

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/ 13314	2069, 2055, 2018

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2027	5379	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13314 ממשיכות לחול. כפיפות לנספח הנופי על פיה.	שינוי	ג/ 13314
12/04/2011	3744	6224		החלפה	גו/ מק/ 13314 / 01



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 57 09/10/2018	תמר גלעדי	13/06/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 13

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ אלרום	אל-רום	(1)		04-6838291	04-6838000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. צפון רמה"ג.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	נצרת עילית	(1)		02-5456054		tzafontichnun@mami.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959	04-6996919	tamar@gaa.co.il
מודד	מודד	אימן האני פרחאת	957	מודדי הצפון הנדסה ובניין	בוקעאתה	(1)				aimfarh@gmail.com

(1) כתובת: רמת הגולן.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה בין שצ"פ, תעסוקה ותיירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בין שטחים בבעלות אחת על פי סעיף 62א (א) 1.

שינוי קו בניין על פי סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
אירוח כפרי	2055
שטח ציבורי פתוח	2018

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אירוח כפרי	33,285	65.09
שצ"פ	2,457	4.81
תעסוקה	15,397	30.11
סה"כ	51,139	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	33,285.29	65.09
שטח ציבורי פתוח	2,456.74	4.80
תעסוקה	15,397.18	30.11
סה"כ	51,139.21	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :</p> <p>מיועד לאולפני הקלטה והקרנה של סרטים ומופעים אורקוליים, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתית, משרדים, מסחר, חנויות מפעל, אולמות תצוגה, קפיטריה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה.</p> <p>הוועדה המקומית בתאום עם המשרד לאיכ"ס רשאית לאשר בשטח הנ"ל גם מפעלי יצור בתנאי שטכנולוגיית המפעלים תאפשר שמירה על אופי כפרי של המבנים הנדרשים לבנית המפעל מבחינת הגובה, רוחב החזית ועיצוב החזיתות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :</p> <p>באיזור זה תתקיימנה תעשיות שאינן מזהמות או מהוות מטרד לסביבתן.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :</p> <p>תנאי לפיתוח אזורים אלה הינו הגשת תכנית בינוי כוללת שמטרתה להראות את הקשר הפיזי, העיצובי והפונקציונלי בין האזורים, כולל פיתוח השטח - לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.2	אירוח כפרי
4.2.1	שימושים
	<p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :</p> <p>נועד למתקני ארוח ותיירות הכוללים אכסון תיירותי (עד 125 יחידות ארוח) ע"פ הנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות, כמו כן יותרו, שרותי הסעדה, אולם כנסים אשר יהווה חלק אינטגרלי מהמבנה הראשי של מתקן האכסון המלונאי, אטרקציות חקלאיות, חנות ממכר, מתקני נופש, פינות חי, מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות, גינון.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :</p> <p>תנאי לפיתוח אזורים אלה הינו הגשת תכנית בינוי כוללת שמטרתה להראות את הקשר הפיזי, העיצובי והפונקציונלי בין האזורים, כולל פיתוח השטח - לאישור הוועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :</p> <p>תנאי למתן היתר בניה להקמת מתקן אכסון מלונאי באזור התיירותי, יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית וקבלת אישור משרד התיירות בדבר התאמה להנחיות והתקנים הפיזיים.</p>

אירוח כפרי	4.2
<p>תוכנית הבינוי תציג את הבינוי, פתרונות הנגישות, התנועה והחנייה למתחם שלם ותובא לאישור הועדה המקומית.</p> <p>תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר.</p>	



שטח ציבורי פתוח	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :                      נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, מבני ציבור קטנים כגון מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני שרות ותשתית כגון חדרי טרנספורמציה (תחנות השנאה), אחסנת ציוד גינון ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>ע"פ תכנית מאושרת ג/13314 :                      כל השצ"פים יינטעו בצומח א"י המתאים לאזור. כל עבודות הפיתוח יעשו באבן בזלת, בטון, טוף ובמידת הצורך בשילוב עם חומר אחר בגוונים תואמים.                      כל מילוי באדמת גן יעשה אך ורק באדמה מקומית. לא יותר יבוא אדמה שאינה שייכת למקום.                      ככל המפגשים בין שצ"פים לכבישים יעשה מאמץ לתת עדיפות להולכי רגל החוצים.                      הדבר יעשה בעיצוב החללים ובשימוש בחומרים אחרים מאשר החומר לכבישים.</p>	א



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5	3	3	3	2	10	20	30	5	25	3000	אירוח כפרי
5	10	10	10	2	10	50	60	10	50	5000	תעסוקה

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:

בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו. גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית, או חפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. בנוסף תותר קומת מסד ועליית גג, באזור תעסוקה תותר בנוסף הקמת גלריה בתחום החוזי הבניה והגובה המותרים. תעסוקה - מרחק בין מבנים יקבע ע"פ תכנית בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חשמל**

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו
- ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 1.75 מ' מציר הקו
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:  
 בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו  
 בשטח פתוח: 8.50 מ' מציר הקו
- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:  
 בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני, 13.00 מ' מציר הקו  
 בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 20.00 מ' מציר הקו
- ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו  
 35.00 מ' מציר הקו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

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 יעשו תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ- 3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

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

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

תאורה:

מערכת התאורה תבוצע ע"י היזם בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת ע"י המועצה ותהיה תת



<p><b>6.1 חשמל</b></p>	<p>קרקעית.</p>
<p><b>6.2 איחוד וחלוקה</b></p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.          ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.          ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>מי הנגר העילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.          בתכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תוך 8 חודשים מיום תחילתה תוקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p><b>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.          2. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז האזורית.          3. מניעת זיהום מים: מערכות הולכה וטיהור שפכים יבוצעו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכינרת ואת זיהום מי התהום.          4. אספקת חשמל          התשתיות לאספקת החשמל בתחם הקו הכחול של היישוב במתח נמוך ובמתח גבוה יבוצעו באופן תת קרקעי ולא יורשו קווים עיליים.          5. תקשורת          כל תשתיות התקשורת בתחום הקו הכחול של היישוב, לרבות רשתות טלפונים וטלוויזיה בכבלים, תהיינה תת קרקעיות ולא יורשו קווים עיליים.          המרחקים האנכיים המינימליים מקוי הטלפון עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת בזק.</p>	<p>6.5</p>



<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 עתיקות</b></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,</p>	<p><b>6.13</b></p>



עתיקות	6.13
<p>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 ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

איכות הסביבה	6.14
<p>1. ביוב:</p> <p>א. רישוי תכניות - תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. ביצוע הוראות סעיף זה יהיה תנאי למתן תוקף תכנית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית האב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>לא תנתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ב. טיב השפכים - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות ששפכים מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה ו/או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).</p> <p>ג. מתקני קדם - הטיפול יעשה בטרם חיבור למערכת הביוב המרכזית. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושומנים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. פסולת:</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.</p> <p>ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל, בהתאם לכל דין. היתר בניה ורשיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באתר ו/או סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית.</p> <p>פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לדין.</p> <p>3. רעש</p> <p>בכל מקרה, שהפעילות מאזורי המלאכה/תעשייה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש (הגדרתו בחוק"י) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטיחו עמידה במפלסי המותרים כדין.</p> <p>4. איכות איר</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



<b>6.14</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, עץ ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא תקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13