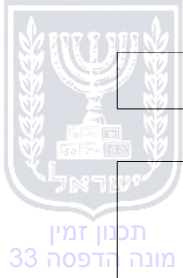


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0620856

ג/21854 מושב נאות גולן-תוספת שטח מגורים



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

תוספת שטח מגורים למושב נאות גולן, הכוללת: 16 מגרשי מגורים בישוב כפרי, 3016-3001, 6 מגרשי מגורים קהילתיים, (ייעוד מגורים א') 3017-3022, שינוי מגרש קיים- 32B, ממגורים קהילתיים - למגורים בישוב כפרי והוספת מגרש משלים- 32A. התוספת לישוב כוללת 42 יח"ד ל- 262 יח"ד מאושרות. סה"כ ביישוב: 304 יח"ד. שטח המגורים המוצע הוא בתחום הקו הכחול של תכנית ג/12335, באזור שיועד לפיה לתיירות, למסחר ולשצ"פ. התכנית מבטלת את שטח המסחר ומקטינה את שטח התיירות, מגרשי המגורים המוצעים ממוקמים בחלק הצפון- מזרחי של היישוב, סמוך לדרך 789. העברת צומת הכניסה הסטטוטורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/21854 מושב נאות גולן-תוספת שטח מגורים
מספר התכנית	219-0620856	
שטח התכנית	971.681 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	265200
קואורדינאטה Y	743700

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים ביישוב נאות גולן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נאות גולן

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נאות גולן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	מרקם כפרי, עם רגישות נופית וסביבתית גבוהה- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
16/08/2007	3916	5704	אזור רגישות א-1. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
29/08/2002	3892	5107	הקלה בקו בנין מדרך 789, מ- 80 מ' מציר הדרך, ל- 50 מ'.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 /11 /ב
21/09/2010	154	6137	הקלה מולנת"ע לשינוי ייעוד מתיירות למגורים וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמ"א.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 12 /1
26/03/1989		3640	הקלה בתחום "שימור חזותי" לבניה עד גובה 10 מ' עבור המגרשים המוצעים בתכנית למבני תיירות ומגורים.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 2 /3
16/02/2006	1904	5495	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12335 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 12335
23/10/2006	304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13973
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 18703	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18703. בתחומה של תכנית זו.	6956	2400	30/12/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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				גבריאל מגן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גבריאל מגן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		גבריאל מגן		תשריט מצב מוצע 1	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	27/01/2020	עמירם כהנר	13: 35 30/01/2020	נספח ביוב-הסבר	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	27/01/2020	עמירם כהנר	13: 37 30/01/2020	נספח ביוב-תשריט	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	27/01/2020	עמירם כהנר	13: 40 30/01/2020	נספח מים- תשריט	לא
מים	מנחה	1: 1	4	27/01/2020	עמירם כהנר	13: 38 30/01/2020	נספח מים-הסבר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	2	26/06/2018	איה שלמון	11: 28 13/02/2020	נספח עצים בוגרים- רשימה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	7	27/11/2018	איה שלמון	11: 23 13/02/2020	תשריט עצים בוגרים.	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	26/12/2019	עמירם כהנר	15: 37 29/12/2019	נספח תנועה וחניה- תרשים.	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	26/12/2019	עמירם כהנר	15: 39 29/12/2019	נספח תנועה- בדיקת מרחקי ראות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	06/01/2020	גבריאל מגן	12: 49 06/01/2020	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מושב נאות גולן	נאות גולן	(1)		04-6762292	04-6560521	mazkirut@neotgolan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.גולן.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6560521	tzafontichnun@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית- 17105.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבריאל מגן	24159	יובתים(1993) בע"מ	כרמיאל	החרושת	(1)	04-9886919	04-9883867	gabi-yubateam@bezeqint.net
מודד	מודד	שמואל גרוסמן	362	שריג מיפוי ממוחשב בע"מ	אזור	(2)	5	03-5599405	03-5599407	sarigmap@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עמירם כהנר	10733	ע. כהנר- תכנון ויעוץ הנדסי	נשר	(3)		04-8210408	04-8213040	kahaner@zah zv.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	עמירם כהנר	10733	ע. כהנר- תכנון ויעוץ הנדסי	נשר	(4)		04-8210408	04-8213040	kahaner@zah zv.net.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	איה שלמון	106584	איה שלמון תכנון נוף	שימשית	(5)		04-6021582	04-6021582	mizpetel@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. : 252 כרמיאל- 20100.

(2) כתובת : אזור.

(3) כתובת : ת.ד. 152 נשר.

(4) כתובת : ת.ד. 152 נשר.

(5) כתובת : ת.ד. : 151 שימשית 17906.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שימושים לא חקלאיים, לפי מדיניות הפלי"ח של מחוז צפון.	א. קבוצה מס' 1: שימושים חקלאיים, בה נכללים השימושים הבאים: א-1 גידולים חקלאיים מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ומלבד גידול בעלי חיים. א-2 מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית. א-3 מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון אריזה, אחסנה וקירור. א-4 סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים וכלי רכב חקלאיים. ב. קבוצה מס' 2: שימושים המבוססים על פעילות חקלאית בה נכללים השימושים הבאים: ב-1 עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית, לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' ובכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב-2 חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, כגון: מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכדו', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. לא יותר גידול בעלי חיים. ב-3 טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ב-4 שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ג. קבוצה מס' 3 שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: ג-1 תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי- (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). ג-2 משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי, וכו'. שירותי רווחה כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג-3 עסקים קטנים ויזמויות המנוהלים ע"י המתישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות יד. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי, כגון: רפסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד, בריכה טיפולית, הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים

מונח	הגדרת מונח
	מיוחדים במערכת החינוך כגון: מחשוב, חשבון, אנגלית ומדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכו' לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת יח"ד בישוב נאות גולן ושינוי מיקום צומת הכניסה לישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 42 יח"ד ל- 262 יח"ד מאושרות. סה"כ: 304 יח"ד בישוב.
2. שינוי יעודי קרקע.
3. קביעת שימושים וזכויות.
4. שינוי ייעוד מגרשים 31,32 ממגורים א' למגורים בישוב כפרי.
5. ביטול מגרשים 227,224,223 במגורים א'. שאושרו בתכנית ג/12335.
6. שינויים במיקום ובגודל מגרשי מגורים מאושרים.
7. הקלה בקו בנין מדרך אזורית 789 מ- 80 מ' ל- 50 מ', מציר הדרך.
8. הקלה בגובה בנין ל- 10 מ' עבור ייעוד מגורים ותיירות.
9. שינוי מיקום צומת הכניסה לישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3022 - 3017 ,234 ,226 ,225 ,222
מגורים בישוב כפרי	7A, 7H, 13A, 13H, 17A, 17B, 19A, 19B, 26A, 26B, 31A, 31B, 32A, 32B, 49A, 49H, 3001 - 3016
תיירות	3000
שטח ציבורי פתוח	424 - 421 ,307 ,306 ,301
דרך מאושרת	805
דרך מוצעת	807 ,806 ,803 - 801
חניון	951
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	19A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	225
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	17A, 19A, 32A, 3001, 3002, 3004, 3005, 3007, 3008
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	424
טיפול נופי	דרך מוצעת	801
טיפול נופי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
טיפול נופי	מגורים א'	222
טיפול נופי	מגורים בישוב כפרי	3015 ,3014 ,3010
טיפול נופי	שטח ציבורי פתוח	306
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
להריסה	מגורים א'	3022 ,3021
מבנה להריסה 2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
מבנה להריסה 2	מגורים א'	3021
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	13A, 19A
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	422
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	803
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	424
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	דרך מוצעת	803 - 801
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	חניון	951
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4001
רצועה לתכנון (פוליגונומלית)	מגורים א'	3022 - 3017 ,234 ,226 ,225 ,222

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
7A, 7H, 13A, 13H, 17A, 17B, 19A, 19B, 26A, 26B, 31A, 31B, 32A, 32B, 49A, 49H, 3001 - 3016	מגורים בישוב כפרי	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
423 - 421, 307, 306, 301	שטח ציבורי פתוח	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)
3000	תיירות	רצועה לתכנון (פוליגונומלית)

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.46	23,913	אזור מבני ציבור
1.47	14,249	בית עלמין
13.31	129,360	דרך מאושרת
3.08	29,880	מבני מלאכה ומסחר
31.20	303,136	מבני משק
0.39	3,772	מגורים א' מגרשים קהילתיים
9.15	88,890	מגורים א' נחלות חקלאים
9.26	89,940	מגורים ב' מגרשים קהילתיים
1.54	15,000	מגורים בישוב כפרי
0.21	2,030	מסחר
1.20	11,670	ספורט
24.44	237,481	שטח ציבורי פתוח
2.30	22,360	תיירות
100	971,681	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.48	4,693.88	דרך מאושרת
0.93	8,995.4	דרך מוצעת
0.08	805.99	חניון
92.92	902,927.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0.53	5,173.35	מגורים א'
4	38,822.43	מגורים בישוב כפרי
0.43	4,200.8	שטח ציבורי פתוח
0.62	6,062.19	תיירות
100	971,681.45	סה"כ

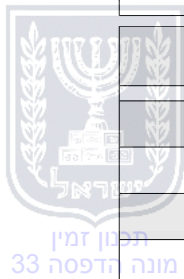
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה מגורים ומבני עזר. 2. משרד/סטודיו לשימוש עיסקי, כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד. 3. מערכות סולאריות. 4. חניה מקורה. 5. בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מערכות סולאריות תותר על גגות המבנים בלבד. 2. מערכות טכניות, כגון קולטי שמש, דוודים, מזגנים וכו', ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. 3. מבני עזר ייבנו מחומרים בעלי עמידות וישתלבו במבנים העיקריים מבחינה אדריכלית. 4. לשימוש עיסקי- משרד/סטודיו- יוקצו בתחום המגרש מס' מקומות חניה-על פי התקן. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 5. בריכת שחיה תותר בהתאם להוראות תכנית ג/17747.
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי- אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שהדייר עצמו הוא בעל מקצוע וכי קיים במגרש בית מגורים.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל מגרש יותרו שתי יחידות ויחיד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, הצמודה לבית בעל הנחלה ומבני עזר. 2. שימושים לא חקלאיים מקבוצות 1, 2, 3 בהתאם למפורט בסעיף 1.9 לעיל. 3. משרד/סטודיו לשימוש עיסקי, יבנה כחלק ממבנה המגורים או במבנה נפרד. 4. מערכות סולאריות. 5. חניה מקורה. 6. בריכת שחיה.
4.2.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת מערכות סולאריות תותר על גגות המבנים בלבד. 2. מבני עזר ומערכות טכניות, כגון קולטי שמש, דוודים, מזגנים וכו', ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. 3. לצורך שימוש עיסקי- משרד/סטודיו- יוקצו בתחום המגרש מס' מקומות חניה, על פי התקן. שימוש זה יותנה באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. 4. בריכת שחיה תותר בהתאם להוראות תכנית ג/17747.

4.2	מגורים בישוב כפרי
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי- אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שהדייר עצמו הוא בעל מקצוע וכי קיים במגרש בית מגורים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה לשימושי הפל"ח יותנה בקיומה של פעילות חקלאית בנחלה.</p>
4.3	תיירות
4.3.1	שימושים
	<p>מתחם יחידות אירוח, שיהיה בבעלות גורם אחד, בהתאם לסעיף 5.1 (3) לתמ"א 1/12 ובהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. המתחם יכלול: יחידות אירוח ושירותים נלווים כגון: מבנה קבלה, מועדון, חדר אוכל, קפיטריה ומסעדות, בריכות שחיה, חנויות, מתקני ומגרשי משחקים וספורט, חניה וכן מבני שירות ועזר הקשורים ביעודים אלה, כגון: מחסנים, שירותים, תחנות שנאים, מרחבים מוגנים וכיו"ה הכל בהתאם לפרוגרמה שתאושר ע"י משרד התיירות.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>4.3.1 הגשת תכנית בינוי למתחם, שיכלול שלביות הביצוע, פתרון לדרכי גישה, חנויות, דרכים להולכי רגל, ניקוז ופיתוח ונוף.</p> <p>4.3.2 התאמות לאנשים עם מוגבלויות.</p>
4.3.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	<p>1. המבנים יבנו בבניה קשיחה או בבניה קלה באיכות גבוהה ועמידה לטווח ארוך, המבטיחים התאמה והשתלבות בסביבה הטבעית ובנוף.</p> <p>2. מבני עזר ומבני שירות ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה.</p> <p>3. המבנים יהיו מבנים צמודי קרקע.</p> <p>4. שטחים ירוקים- יהוו לפחות 25% משטח המגרש, התכנון יכלול מדשאות רחבות, שטחי צל והסבה בצמוד ליחידות האכסון.</p> <p>5. חניה- החניה תהיה בקרבת הכניסה הראשית או בחניון, במקום מרוחק ממבני האכסון ותימנע, ככל האפשר תנועת רכב פרטי בתחומי כפר הנופש. יתאפשר מערך תנועה בלעדי להולכי רגל.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה - קבלת אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים והגשת תכנית בינוי לאישור הועדה לתכנון ובניה ומשרד התיירות.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	<p>שטחים פתוחים, שטחי נוי וגינון, מתקני משחק, ריהוט גן, קווי תשתית, ניקוז ותאורה ומתקנים הקשורים בשימושים אלה.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים



4.5	דרך מאושרת
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרכים לתנועה מוטורית ודרכים להולכי רגל כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. קווי תשתיות, מדרכות, גינון, חנייה ומתקני דרך.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט המפורט בסעיף 4.5.1
4.7	חניון
4.7.1	שימושים
	חניית רכב פרטי, מדרכות למעבר הולכי רגל, ריהוט רחוב, גינון ומתקני דרך.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט המפורט בסעיף 4.6.1
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	בהתאם לתכניות המאושרות - ג/12335, ג/18703.
4.8.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	בהתאם לתכניות המאושרות - ג/12335, ג/18703.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(5) 3	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	(3) 1	2	(2) 10	2	1	40	50			10	(1) 40	450	,225 ,222 ,234 ,226 ,3017 ,3018 ,3019 ,3020 ,3021 ,3022		מגורים א'
(5) 3			(3) 1	2	(2) 10	2	(7) 2	40	50			10	(6) 40	800	,3001 ,3002 ,3003 ,3004 ,3005 ,3006 ,3007 ,3008 ,3009 ,3010 ,3011 ,3012		מגורים בישוב כפרי
(5) 3			(3) 1	2	(2) 10	2	(8) 2.5	40	50			10	(1) 40	800	,3013 ,3014 ,3015 ,3016		מגורים בישוב כפרי



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (5)	3 (4)	3 (4)	10 (2)	2	2.5 (9)	40	50			10	40 (1)	450	7A, 7H, 13A, 13H, 17A, 17B, 19A, 19B, 26A, 26B, 31A, 31B, 32A, 32B, 49A, 49H		מגורים בישוב כפרי	
3 (5)	3 (4)	3 (4)	10 (2)		2 (11)	40	50				80 (10)	800	7A, 7H, 13A, 13H, 17A, 17B, 19A, 19B, 26A, 26B, 31A, 31B, 32A, 32B, 49A, 49H	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (5)	3 (4)	3 (4)	2	10 (2)		50					200 (12)	450	,3001 ,3002 ,3003 ,3004 ,3005 ,3006 ,3007 ,3008 ,3009 ,3010 ,3011 ,3012	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
3 (5)	3 (4)	3 (4)	2	10 (2)		50					140 (13)	450	,3001 ,3002 ,3003 ,3004 ,3005 ,3006 ,3007 ,3008 ,3009 ,3010 ,3011 ,3012	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (5)	3 (4)	3 (4)	10 (2)		4 (15)	50					160 (14)	450	3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3 (5)	3 (4)	3 (4)	10 (2)			50					200 (12)	450	3013, 3014, 3015, 3016	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי	
3 (5)	3 (4)	3 (4)	10 (2)			50					140 (13)	450	3013, 3014, 3015, 3016	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
3 (5)	3 (4)	3 (4)	10 (2)		4 (15)	50					160 (14)	450	3013, 3014, 3015, 3016	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	3	4	10	5	28 (15)	35	35			5	30	500	3000		תירות	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5) 4	,3020 ,3019 ,3018 ,3017 ,234 ,226 ,225 ,222 3022 ,3021		מגורים א'
(5) 4	,3007 ,3006 ,3005 ,3004 ,3003 ,3002 ,3001 3012 ,3011 ,3010 ,3009 ,3008		מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	3016 ,3015 ,3014 ,3013		מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	7A, 7H, 13A, 13H, 17A, 17B, 19A, 19B, 26A, 26B, 31A, 31B, 32A, 32B, 49A, 49H		מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	7A, 7H, 13A, 13H, 17A, 17B, 19A, 19B, 26A, 26B, 31A, 31B, 32A, 32B, 49A, 49H	אירוה כפרי	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	,3007 ,3006 ,3005 ,3004 ,3003 ,3002 ,3001 3012 ,3011 ,3010 ,3009 ,3008	קרקע חקלאית	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	,3007 ,3006 ,3005 ,3004 ,3003 ,3002 ,3001 3012 ,3011 ,3010 ,3009 ,3008	תעסוקה	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	,3007 ,3006 ,3005 ,3004 ,3003 ,3002 ,3001 3012 ,3011 ,3010 ,3009 ,3008	אירוה כפרי	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	3016 ,3015 ,3014 ,3013	קרקע חקלאית	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	3016 ,3015 ,3014 ,3013	תעסוקה	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	3016 ,3015 ,3014 ,3013	אירוה כפרי	מגורים ב'ישוב כפרי
(5) 4	3000		תיירות

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:

א.בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ב.גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר שימוש עיסקי, משרד/סטודיו, בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ועל חשבון זכויות הבניה למגורים..

(2) גובה החניה לא יעלה על 3.0 מ' וניקוז החניה לא יפנה לחצר השכן..

(3) גובה קומה מתחת לכניסה הקובעת לא יעלה על 3.0 מ'.

(4) תותר חניה מקורה בקו בנין אפס בהסכמת השכן בכתב..

(5) תותר חניה מקורה בקו בנין אפס..

(6) יותר שימוש עיסקי, משרד/סטודיו, בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ועל חשבון זכויות הבניה למגורים..

(7) בכל מגרש יותרו שתי יח"ד ובנוסף תותר בניה של יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר, הצמודה לבית בעל הנחלה..

(8) בכל מגרש יותרו שתי יח"ד ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר..

(9) בשני תאי השטח יחד המהווים מגרש ומגרש השלמה יותרו סה"כ שתי יח"ד ויח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר..

(10) הערך מתיחס למ"ר..

(11) בכל מגרש מפוצל הכולל מגרש ומגרש השלמה תותרנה, במגרש הגדול מ-800 מ"ר, שתי יחידות אירוח סה"כ, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליח"א אחת ועל חשבון זכויות הבניה למגורים..

(12) הערך מתיחס למ"ר, הערה: הערך מתייחס למ"ר, יותרו שימושים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 שלעיל..

(13) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו שימושים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 שלעיל. הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בין שימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3, כמפורט בסעיף

1.9 שלעיל ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר..

(14) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו שימושים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם למפורט בסעיף 1.9 שלעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בין שימושים בקבוצה 2, לקבוצה 3, כמפורט בסעיף

1.9 שלעיל ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות

הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלה על 300 מ"ר..

(15) יחידות אירוח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>תנאי למתן היתר בניה באזורי המגורים שהתווספו בישוב נאות גולן על פי תכנית זו, יהיה הסדרה בפועל של הכניסה הסטטוטורית לישוב.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש 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>	
6.4	פיתוח תשתית
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. ה. עפ"י תמ"א 5/ב/34, עובר קו מי שתיה של חברת מקורות סמוך לגבול התכנית. תנאי למתן היתר בניה בשטחים שבסמיכות לקו, הינו תיאום עם בעל הקו.</p>	
6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>יישום התכנית מותנה בביצוע מערכת תשתית, כולל: מים, ביוב וניקוז, כלהלן: א. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתיאום ואישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה, בדבר חיבור הבנין לרשת המים. ב. ביוב: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קיום פתרון קצה לשימושים המוצעים בתכנית וחיבור למערכת הביוב האזורית, הגשת נספח ביוב הכולל תכנית ביוב מפורטת, שתאושר ע"י קולחי גולן, תחום כנרת-רשות המים, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ג. ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז ותכנית ניקוז מפורטת, מאושרת ע"י רשות ניקוז כנרת ומהנדס הרשות. ד. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומנו בהיתר הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנת השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.

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

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

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מתיל קיצוני/ מהכבל/מהמתקן
	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'
	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2 מ'
	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ'
	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
	ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
	ט. כבלי חשמל מתח עליון תאום עם חברת החשמל.
	י. ארון רשת 1 מ'
	יא. שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

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

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

<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>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).</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>6.2.1 מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 6.2.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח תחום התכנית, בכל האזורים בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי תחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 6.2.3 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>על תאי השטח בהם מסומנים בתשריט עצים בוגרים כ-"עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות הבאות: א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.היתר בניה בתא השטח כאמור, יותנה באישור הועדה המקומית לתכנית לפיתוח השטח, כפי שיקבע ממהנדס הועדה המקומית, לרבות, סימון רדיוס העץ, ככל שיידרש. ג.עץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן - "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יותנה בקבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p>	
<p>6.9 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>לא יינתן היתר אכלוס לפני ביצוע: א.השלמת עבודות הפיתוח במגרש. בניית החניות כנדרש. פינוי מבנים זמניים ששמשו את תהליך הבניה ואינם כלולים בהיתר הבניה.</p>	

6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס	
ב. פינוי פסולת הקשורה לבניה מהמגרש וסביבתו, לאתר פסולת מאושר. ג. ביצוע חיבורים סופיים לרשתות המים והביוב.	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	

6.14 מבנים קיימים	
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	

6.15 חיזוק מבנים, תמא / 38	
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	

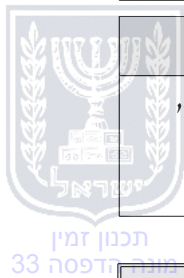
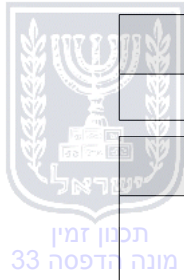
6.16 הריסות ופינויים	
א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו. ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה. ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.	

6.17 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.18 חלוקה ו/ או רישום	
א. תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה עי"י הועדה המקומית, בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	

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

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



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33