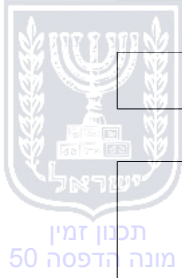


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0351569

אומגה בגולן ג/23178



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

27/11/2019

לאשר את התוכנית

10/03/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הקמת אטרקציה תיירותית- מתקן אומגה באורך של כ-1900 מטר, היוצאת כ-220 מטר מזרחית למצפה אופיר שבדרום רמת הגולן, ומסתיימת בנקודת נחיתה מצפון מזרח למצפה אופיר בסמוך לדרך היורדת לאיזור כורסי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אומגה בגולן ג/23178
שטח התכנית	מספר התכנית	219-0351569
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	264150
קואורדינאטה Y	747390

**1.5.2 תיאור מקום**

כ- 220 מטר מזרחית למצפה אופיר שבדרום רמת הגולן בסמוך לדרך מספר 789 העולה מאיזור כורסי אל הישוב בני יהודה.

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

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		15, 38, 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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3 /11 ב. הוראות תכנית תמא/3 /11 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3 /11 ב
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 . הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
16/08/2007	3916	5704	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
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/5 . הוראות תכנית תמא/34 /ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/6 . הוראות תכנית תמא/34 /ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/6
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 . הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3 . הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבישי טאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אבישי טאוב			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אבישי טאוב		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הוראות מים וביוב	14: 25 03/10/2018	אור שאלתיאלי	29/12/2016	6		מנחה	ביוב
לא	נספח נופי סביבתי	10: 08 24/02/2020	רותי ארני	14/01/2020	34		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים-רשימת עצים בוגרים	10: 08 24/02/2020	רותי ארני	14/01/2020	9		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	14: 33 20/02/2020	אור שאלתיאלי	20/01/2020	1	1: 12500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי	12: 18 02/02/2020	אבישי טאוב	02/02/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים	14: 33 20/02/2020	אור שאלתיאלי	20/01/2020		1: 12500	מנחה	מים
לא	נספח נופי- גיליון 1 / 2	09: 23 21/01/2020	רותי ארני	14/01/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-גיליון 2/2	13: 41 10/02/2020	רותי ארני	06/02/2020	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים- גיליון 1/2	09: 24 21/01/2020	רותי ארני	14/01/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים גיליון 2/2	13: 41 10/02/2020	רותי ארני	06/02/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 1 / 2 - תחנה תחתונה	10: 14 24/02/2020	מנחם גולדרייך	05/01/2020	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	גיליון 2 / 2 - תחנה עליונה	10: 14 24/02/2020	מנחם גולדרייך	05/01/2020		1: 1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	08: 59 03/12/2019	אבישי טאוב	17/09/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א. גולן	קצרין	קצרין		04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il
	פרטי			לעוף באומגה גולן בע"מ	רמות	(1)			04-6732737	sagisaa@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב רמות ד.ג. רמת הגולן 12948.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			לעוף באומגה גולן בע"מ	רמות	(1)			04-6732737	sagisaa@gmail.com

(1) כתובת: מושב רמות ד.ג. רמת הגולן 12948.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmai l.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346		יובלים	יובלים		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gm ail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 50תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	מנחם גולדרייך	15886	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"ס	חיפה	(1)		04-8681111	04-8681112	menachem@ amymetm.co. il
	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	(2)				aimfarh@gm ail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אור שאלתיאלי	5117314	פלגי מים	יקנעם (מושבה)	(3)		04-6678402	04-9893502	or@palgey- maim.co.il

(1) כתובת: רחוב יבנה 3 ת.ד. 4579 חיפה.

(2) כתובת: בוקעאת רמת הגולן 12437 ת.ד. 2332.

(3) כתובת: יקנעם מושבה 2060000.

מכון זמין  
מונה הדפסה 50מכון זמין  
מונה הדפסה 50



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

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

הקמת אטרקציה תיירותית- מתקן אומגה בגולן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד של קרקע.
2. קביעת השימושים המותרים .
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. התווית דרכים.
5. קביעת השלבים והתניות לביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	633, 630
שטחים פתוחים	635, 634, 632, 631
דרך מאושרת	831, 830
דרך מוצעת	833, 832

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	אטרקציה תיירותית	633, 630
בלוק עץ/עצים לשימור	אטרקציה תיירותית	633, 630
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	830
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	632
גבול מסדרון תשתיות עילי	אטרקציה תיירותית	633, 630
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	830
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	833
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	635, 634, 632, 631
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	830
קו מים 3" ומעלה	אטרקציה תיירותית	630
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	830
קו מים 3" ומעלה	שטחים פתוחים	634, 631

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	37,533	29.37
שטח שלא חלה עליו תכנית מפורטת/מקומית	90,279	70.63
<b>סה"כ</b>	<b>127,812</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	17,286.95	13.53
דרך מאושרת	37,533.26	29.37
דרך מוצעת	12,034.12	9.42
שטחים פתוחים	60,958.63	47.69
<b>סה"כ</b>	<b>127,812.96</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>אטרקציה תיירותית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 630 הינו התחנה התחתונה ויכלול שירותים, חדר מכונות, סככת אומגה, מחסן, ביתן שמירה, שרותי הסעדה, סככות צל, תחנת מידע ונקודת תשלום. לא תותר הקמת מסעדה או קיום אירועים ו/או קיר טיפוס. בתא שטח 633 שהוא התחנה העליונה כולל שטח וסככת האומגה, סככות צל, שירותים וביתן שומר. שימוש אחר במבנים שלא למטרה ולייעוד שניקבעו יהווה סטיה ניכרת. השטחים שאינם נידרשים לפיתוח, יישמרו במצבם הטבעי, כל פיתוח עתידי, ככל שיוצע, לצורך הפרוייקט או בסביבתו יהיו בחלק הדרומי (העליון).
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> זכויות והוראות הבניה יהיו ע"פ ההוראות בפרק 5 של התקנון.
<b>4.2</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח שמיספרו 631 ותא שטח 632 הינם תוואי מסלול האויר המשמש את האומגה. לא תיהיה כל בניה בתוואי זה. בתאי שטח 634, 635, 631 לא יבוצע בו כל בינוי או פיתוח והשטח יישמר במצבו הטבעי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע חום - תאי שטח 830 ו-831 בתשריט הינם תוואי דרך 789 הקיימת והמאושרת בתמ"א 3/11/ב'. השטח המסומן גבול מסדרון תשתיות עילי הינו למעבר אוירי של תוואי האומגה מעל הכביש.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתוואי הדרך מלבד מעבר תשתיות הנדסיות, עבודות פיתוח וניקוז, עבודות סלילה וכ"י
ב	<b>בטחון ובטיחות</b> השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" מיועד לאמצעי מיגון ובטיחות מעל הכביש האזורי כתנאי להיתר בניה באישור הרגולטור לבטיחות ומשרד התחבורה. ניתן להקים שטח זה רשתות בטיחות הנתמכות ע"י עמודים וכל אמצעי בטיחות נוסף שיידרש.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח הצבוע אדום בתשריט הינו שטח דרך מוצעת. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט הנחת מתקני תשתית בתת הקרקע, עבודות פיתוח וגינון, חניה, עבודות ניקוז וסלילה. קווי הבניה יהיו כמפורט בתשריט.

4.4 דרך מוצעת	4.4
הוראות	4.4.2
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>                      לא תותר כל בניה בתוואי הדרך מלבד מעבר תשתיות הנדסיות, עבודות פיתוח וניקוז, עבודות סלילה וכי'</p>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות							עיקרי
5	0	0	0	1	(2) 4	1.97			(1) 100	200	15214.38	תחנה תחתונה	630	תיירות	אטרקציה תיירותית		
3	0	0	0	2	(2) 4	4.82				100	2072.64	תחנה עליונה	633	תיירות	אטרקציה תיירותית		

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:

- 100 מ"ר סככות צל, לא ניתן להסב את שטחי סככות הצל לשימושים אחרים
- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לסככות צל.

(2) למעט 5 מטר גובה לעמודי האומגה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

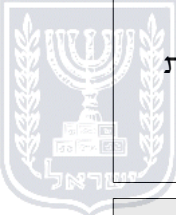

**סביבה ונוף**

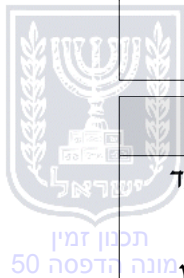
- א. הוראות לעקרונות עיצוב
1. דרך הגישה תהיה בחציבה, כך שלא תבלוט כלפי הכביש ולא תצריך מעקות.
  2. הבינוי ישתלב בטופוגרפיה הטבעית לשמירה על איזון בעבודות עפר ולהשתלבות בנוף.
  3. גובה המבנים יהיה עד 4 מ' ולא יעבור 2 מ' מגובה ראש השטח.
  4. צבע המבנים ישתלב עם גווני הסביבה כך שלא יבלטו ממרחק וממבט מהצדדים ומלמעלה.
  5. צבע הגדרות ישתלב עם גווני הסביבה.
  6. התאורה ההיקפית תהיה בגובה הגדר.
  7. התאורה הפנימית תהיה מינימלית ונמוכה.
  8. הגינון יתבסס על עצים וצמחיה מקומית חסכונית במים.
  9. צפיפות הנטיעות תותאם לאופי הצמחיה הטבעית.
  10. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.
- ב. הנחיות למיזעור הפגיעה בנוף בזמן ההקמה
1. עודפי העפר ופסולת יפזרו מיידית לאתר מחזור מאושר על פי ההנחיות של תוכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית.
  2. לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד.
  3. יש להגן על העצים הקיימים באתר.
  4. עיגון הכבלים יבוצע בכלים זהירים עם פגיעה מינימלית בסביבה וככל שניתן במקומות מופרים.
- ג. הנחיות למיזעור הפגיעה הנופית /סביבתית כתוצאה מתפעול הפרוייקט
1. כתנאי להיתר בנייה תידרש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 ע"ג תכנית מודד מוסמך. התכנית תכלול העמדת מבנים, חזיתות, חתכים, פתרונות לתשתיות, חניות, מחסנים. לתכנית יצורף מפרט עם חומרי גמר.
  2. תבוצע אכיפה של שמירת גבולות הפיתוח ומניעת חריגה לשטחים פתוחים שמחוץ לתכנית.
  3. התאורה תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.

**6.2**

**עתיקות**

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מוקדמות (פיקוח); חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי

	<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. 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.</p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>
	<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית בנושאי אקוסטיקה, תאורה ופתרון לתשתיות.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשי"ל-1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>
	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה ע"פ הוראות החוק.</p>
	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאיזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>



חשמל	6.6
<p>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מ  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו  קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל  ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן  שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ניקוז	6.7
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ומנהלת הכנרת.</p>	
<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	6.8
<p>ביוב: תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של מערכת איסוף וסילוק שפכי המתחם עד לפתרון קצה מתאים אשר אושר ע"י מנהלת הכנרת.</p> <p>מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א.יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, 30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב.מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.</p> <p>ג.יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה-חוו"ד מקצועית בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התכנית. המלצות חוו"ד יוטמעו בבקשה להיתר.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>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>	
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	

<p><b>6.14 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p><b>6.15 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.16 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<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 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.          ג. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	
<p><b>6.17 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.18 תוכנית שיקום</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>במידה והפרוייקט ייזנח ו/או לא יבוצע, מוטל על מגישת התכנית לבצע הריסה של המתקנים הקיימים ושיקום השטח והחזרתו למצבו הטבעי</p>	
<p><b>6.19 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.          ב. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הביטחון לפינוי מוקשים ככל וישנם בתחום התכנית.          ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור חברת נתיבי ישראל לכל מרכיבי התכנית, לרבות להסדרי הבטיחות הנדרשים מעל לדרך מס' 789.          ד. תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת אישור מכון התקנים או מוסד ממשלתי אחר הנושא באחריות על בטיחות המתקן.          ה. תנאי למתן היתר בניה קבלת חו"ד יועץ בטיחות.          ו. תנאי למתן היתר בניה, תאום התכנית עם חברת "מקורות" לענין קווי מים קיימים ומתוכננים והגנה קטודית</p>	
<p><b>6.20 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.          שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם והכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.7.2007 ועדכונה.</p>	
<p><b>6.21 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.22 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.

