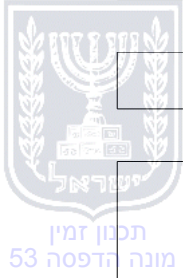


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0398321

אזור התעסוקה באלוני הבשן - ג/24444



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להוסיף שימושים ולהגדיל את זכויות הבניה באזור התעסוקה באלוני הבשן. גודל אזור התעסוקה 43.06 דונם.

עפ"י תכנית ג/13649, זכויות הבניה באזור התעסוקה הגיעו ל-10% (כולל 7% לשטחים עיקריים ו-3% לשטחי שירות). תכנית ג/מק/02/13649 שינתה את ג/13649 ואפשרה ניווד זכויות בניה מאזור התעסוקה לאזור למבני משק בהיקף של 1,500 מ"ר עבור שטחי בניה עיקריים. כך צומצמו אחוזי הבניה באזור התעסוקה לשטחים עיקריים מ-7% ל-3.5%. היקף הבניה המאושר באזור מגיע כיום ל-1,507 מ"ר לשטחי בניה עיקריים. היקף הבניה והשימושים המאושרים אינם נותנים מענה לתכניות של היישוב. היישוב מעוניין לקדם יוזמות נוספות ולהפוך את אזור התעסוקה למנוף לפיתוח הכלכלי.

היום השימוש היחידי שקיים בתחום התכנית הוא האורוות. אזור התעסוקה המתוכנן ישלב שימושים מסחריים, שירותים, בתי מלאכה ומפעלים לייצור התוצרת החקלאית. האזור יציע מגוון אפשרויות כמו קפה גלריה לעוברי אורח ולאנשי הגולן, סיורים במבשלת הוויסקי ובמפעל הגיטרות למשפחות ולקבוצות, טיפולים וספא למתארחים בלינה הכפרית, פעילות ODT לקבוצות, רכיבה על סוסים, סגווי ועוד.

מפעלים ובתי מלאכה באזור התעסוקה יותרו בתנאי שיינקטו כל האמצעים למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים.

התכנית מאפשרת היקף בניה של 15,000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
אזור התעסוקה באלוני הבשן - ג/24444	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	219-0398321
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	51.056 דונם
------------	-----	-------------

סוג התכנית	1.4	תכנית מתאר מקומית
------------	-----	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	278661
קואורדינאטה Y	771914

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הדרומי של אלוני הבשן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אלוני הבשן

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אלוני הבשן			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		12

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 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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	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	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
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
05/03/2009	2676	5925	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 13649 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 13649
04/11/2012	770	6492	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ מק/ 13649 /02 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ מק/ 13649 /02



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08: 39 22/08/2018	לאורה מרסלה רוטשטיין	22/08/2018	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	07: 40 22/07/2019	מירב רוזן	21/07/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה - גיליונות 1, 2	14: 20 12/12/2018	גיאסן מזואוי	06/12/2018	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח למערכת מים וביוב	11: 56 18/07/2019	מאיר רוזנטל	15/07/2018	10		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב - גיליון 1 מתוך 2	19: 48 17/07/2019	מאיר רוזנטל	23/05/2019	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - גיליון 2 מתוך 2	19: 46 17/07/2019	מאיר רוזנטל	23/05/2018	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	08: 48 18/12/2018	מאיר רוזנטל	23/05/2018	1	1: 500	מנחה	מים
לא	פרוגרמה	12: 27 30/07/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	04/06/2019	16		רקע	עקרונות תכנון

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
	אחר			מושב אלוני הבשן	אלוני הבשן	(1)		04-6960003		hayahadar12 7@gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

1.8.2 יזם

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
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	(2)		04-9580113	04-9580113	merav@mera vrozen.co.il

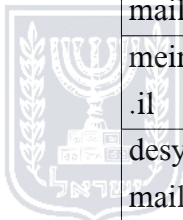
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ג'אסן מזאוי	79631		נצרת	(3)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com
יועץ מים, ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל			גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
מודד מוסמך	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	האומנים	5	04-6850941	04-6850942	desy2000@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: ת.ד. 22051.

(3) כתובת: ת.ד. 8064.

(4) כתובת: ד.נ. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

תוספת שימושים והגדלת זכויות הבניה באזור התעסוקה באלוני הבשן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת שטחים לייעודים השונים.

ב. הגדרת שימושים מותרים וזכויות בניה.

ג. תוספת שימושים והגדלת זכויות הבניה באזור התעסוקה באלוני הבשן.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	101
דרך מאושרת	201
שביל	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	101
הנחיות מיוחדות	תעסוקה	101

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,211	12.17
שביל	1,789	3.50
תעסוקה	43,056	84.33
סה"כ	51,056	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,210.57	12.16
שביל	1,788.82	3.50
תעסוקה	43,055.96	84.33
סה"כ	51,055.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש כפארק תעסוקה של היישוב. יותרו בו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים - משרדי לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים, מרפאות וקליניקות, סדנאות ליצירה קלה (אומנותית). 2. מסחר - חנויות, גלריות לאומנות, מסעדות ובתי קפה, מאפייה, קייטרינג, מפעל לייצור שוקולד, אולמות אירועים, מקומות לכנסים וירידים. 3. מלאכה ותעשייה - מפעלים של תעשייה קלה ובתי מלאכה, יקב בוטיק, מבשלת וויסקי, מכוורת, בית בד ומפעלים לייצור התוצרת החקלאית וחנויות למכירת המוצרים 4. ספורט ונופש - מרכז טיפולי-ספא, מכון ומתחם כושר, בריכות, חוות רכיבה על סוסים, פינת חי. 5. אחסנה ושירותים לוגיסטיים. 6. מתקני וקווי תשתית, דרכים, חניות.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטחים הגובלים במתחם התיירות, בהם מסומנות הנחיות מיוחדות, לא יהיו שימושים העשויים להוות מטרד לאזור התיירות.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. 2. היתר בניה למפעלים יותנה באישור מוקדם של הוועדה המקומית, רשויות איכות הסביבה ובמידת הצורך, משרד הבריאות. 3. כל שימוש יותר בתנאי שיינקטו כל האמצעים למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים. 4. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לעניין הדרכים והחניות ומנחה לגבי כל השאר, בכפוף לאמור לעיל: <p>היתרי הבניה שיוצאו יהיו תואמים את נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר סטיות בזכויות הבניה לכל קבוצת שימושים בהיקף של עד 10% מהמפורט בנספח הבינוי והפיתוח, מבלי שהדבר יהווה חריגה מהוראות התכנית. חריגה מעבר לכך תידרש בהכנת נספח בינוי חדש שיאושר ע"י הוועדה המחוזית. ניתן יהיה לשנות את מיקומי השימושים השונים, בכפוף לקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. תעשייה: <ol style="list-style-type: none"> א. על מפעלים/תעשיות יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ב. על מפעל בודד יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי הייצור שיתרחשו בו. ג. תחום השפעתו של כל מפעל/תעשייה על הסביבה לא יחרוג מגבולות המפעל/תעשייה. ד. יישמר אזור חייץ בין מפעל/תעשייה לסביבה באמצעות שטח ציבורי/פרטי פתוח מגונן או כשטחי חנייה. ה. יש להתאים את תנאי איכות הסביבה של כל שימוש קיים בשטח התכנית להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ו. הכנסת מפעלים חדשים לשטח התכנית יותנה בפתרון ליקויים של השימושים הקיימים.

5. רשימת מפעלים שאינם מאושרים :

מפעלים תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה), מיחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים לייצור אסבסט.

מפעלים נוספים שיוגדרו כמפעלים שאינם עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה או גוף מוסמך מטעמו.

6. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטות קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתקפם מעת לעת. המפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר. B.A.C.T (Best Available Control Technology) הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים.

7. הוראות למתן היתרי בנייה ורישיון עסק :

א. מיון וכניסה של מפעלים :

מפעל המבקש להיקלט באזור התעסוקה יגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות" ובו תיאור ראשוני של המפעל, תוצרים, שפכים, פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים בשימוש וכד'. עפ"י מידע זה, יקבע הגורם הסביבתי המוסמך לכך, האם יש לדרוש מהמפעל מסמך סביבתי וינחה אותו בהתאם.

המפעל יגיש את המסמך הסביבתי לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה. הסכמה ותנאים למתן היתר בנייה יינתנו לאחר בדיקת מסמכים אלו. במידה ובדיקת המסמכים הסביבתיים יראו כי בגין השלכות סביבתיות אין המפעל יכול להיכנס לתוך אזור התעסוקה, לא יוצא למפעל היתר בנייה.

היתר בנייה יוצא לאחר שהוגשה ואושרה תכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטח ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי איחסון סגורים ופתוחים, אזור פריקה, טעינה וחניה.

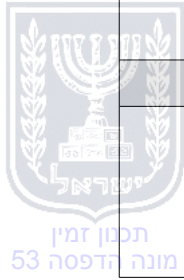
ב. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנית בינוי ופיתוח של הפרוייקט לגביו מוגש ההיתר לאישור הוועדה המקומית, בהתייחס לשימושים הנוספים המתוכננים בתא שטח 101 לשימושים המותרים ביעוד תיירות המאושר מצפון לשטח התכנית וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

ג. תנאי למתן היתר בניה לשימושים המייצרים שפכים שדורשים קדם טיפול, הכנת תכנית ביוב שתציג את אופן הטיפול בשפכים ובתוצרי הלוואי לייצור כתוצאה מהפעילות המתוכננת.

ד. בקשה להיתר בניה לשימושים שאינם תואמים את נספח הבינוי שצורף לתכנית ועלולים לגרום למפגעים סביבתיים (זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום או מים עיליים), תועבר לאישור משרד הבריאות.



4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. 2. קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	1. מעבר כלי רכב . 2. גדר מערכת. 3. קווי תשתית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה.
ב	בטחון ובטיחות האלמנטים המרכיבים את המערכת הביטחונית יבוצעו בהתאם למפרט הטכני לדרכי מערכת ביישוב של פיקוד העורף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
										שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
5	5	5	5	1	3	15000			1500	13500	500	101	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה (הנמוך מבין השניים) מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף, תוגש בקשה למשרד הביטחון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 53



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

לא תותר בנית מבנה או מערכת המהווים מטרד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטרד אחר, בכפיפות מומחי משרד הבריאות, איכות הסביבה והנוגעים בדבר.

א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים.

ב. זיהום אוויר - לא תותר פליטת אבק וגזים מעבר לתקן ו/או לנקבע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. ריחות - בשטח התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי ריחות.

ד. זיהום קרקע - בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום הקרקע.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים

1. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. קווי המים יתוכננו עם מגופים חוצצים לצורך שליטה ותחזוקת הקווים.

3. הצנרת והאביזרים יותאמו לת"י 5452 ויעמדו בלחצי המערכת הנדרשים.

4. המערכת תתוכנן כך שתעמוד בדרישות משרד הבריאות להפרדת קווי שתייה מקווי מים שאינם לשתייה (משמ"ל). במקומות שבהן יש צורך, הצנרת תמוגן ע"י עטיפת בטון או שרוול פלדה.

5. תנאי למתן היתר בניה, אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור "תחום כנרת" - רשות המים ורשות הניקוז האיזורית - רשות ניקוז כנרת.

ג. ביוב

1. אזור התעסוקה יחובר למערכת הביוב של היישוב. פתרון הקצה הוא מט"ש דינור.

2. תנאי לקבלת היתר בניה בתחום התכנית, חיבור למערכת הביוב של היישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, קולחי גולן, "תחום כנרת" - רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.

3. תנאי לקבלת היתר בניה, אישור משרד הבריאות לגבי איכות השפכים אשר יוזרמו למערכת והתייחסות משרד הבריאות בדבר הצורך בהתקנת מתקן טיפול קדם בשפכים לפני נקודת ההתחברות לקו הציבורי.

4. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, חיבור למערכת מי שתייה של חברת "מקורות" וביצוע טבעת מים ראשית במערכת אספקת מים.

ד. סידורי תברואה

	<p>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
	<p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 2. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז המקומית. ב. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.4</p>
	<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו. ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו. ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל. י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן. יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>	<p>6.6</p>



6.6	חשמל
	<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.9	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.10	מבנים קיימים
	<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 (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>
6.11	היטל השבחה
	היטל השבחה ייגבה עפ"י כל דין.

<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>פסולת בניין יש לפנות לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</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 בניין.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">פיתוח תשתית</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, 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסיומנים של "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p align="center">6.16</p>

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

6.18	חומרי חפירה ומילוי
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 53

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

זמן משוער לביצוע התכנית - 20 שנים מיום אישורה.