

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0328740

אבני איתן- שינוי מקומי במשק 73

צפון

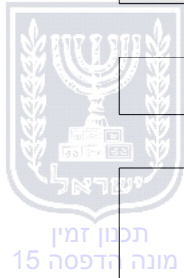
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בתכנית זו מתבקשת החלפת שטחים בתחום משק מספר 73 באבני איתן, עקב הגדרת הצרכים של מגיש התכנית, וללא שינוי בזכויות הבניה בכל תא שטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית אבני איתן- שינוי מקומי במשק 73

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0328740

שטח התכנית 6.701 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית תכנית מפורטת

1.4 האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| גולן | מרחב תכנון מקומי |
|--------|------------------|
| 272157 | קואורדינאטה X |
| 748428 | קואורדינאטה Y |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אבני איתן

נפה

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 | | 13 |

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 15



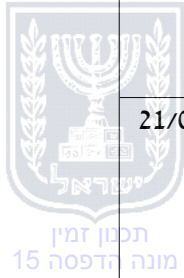
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|
| 21/04/2015 | 4834 | 7023 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19696 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 19696 |
| | | 0 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | ג/ 17747 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | שרה רום | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | שרה רום | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 06/05/2018 | שרה רום | 06/05/2018 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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 |
|----------------|-----|------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|-------|
| | | יובל מצליח | xxx | | אבני איתן (1) | | | | | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 73
ד.ג. רמת הגולן.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|----------|---------------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | יובל מצליח | xxx | | אבני איתן (1) | | | | | |

(1) כתובת: משק 73
ד.ג. רמת הגולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|---------------|-------|-----|------------|-----|-------------------------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | נצרת עילית | חרמון | 2 | 04-6558273 | | michalar@mmi.gov. il |

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 | שרה רום | 28391 | רום - תכנון | גילון | ספיר | 64 | 04-9887778 | 04-9882814 | rom@romdes ign.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|--------------------------------------|-------|-------|-----|------------|-----|-------------------------|
| מודד מוסמך | מודד | היתם חאטר | 739 | היתם חאטר מהנדס אזרחי ומודד מו | מסעדה | מסעדה | | 04-6984323 | | khater600@g mail.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

החלפת שטחים בין קרקע חקלאית לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

החלפת שטחים ללא שינוי כולל של שטח כל יעוד ויעוד, בהתאם לשינוי ב' סעיף 62 א (א) (1) וללא שינוי בזכויות הבניה בכל יעוד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | תאי שטח | |
|-------------------|-------------|----------------|
| מגורים בישוב כפרי | 73 | |
| קרקע חקלאית | 2073, 1073 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| הנחיות מיוחדות | קרקע חקלאית | 1073 |

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------------------|---------|--------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,494 | 22.30 |
| קרקע חקלאית | 4,213.5 | 62.88 |
| קרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות | 993.5 | 14.83 |
| סה"כ | 6,701 | 100 |

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**מצב מוצע**

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------------|-----------|--------------|
| מגורים בישוב כפרי | 1,494 | 22.30 |
| קרקע חקלאית | 5,206.81 | 77.70 |
| סה"כ | 6,700.81 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים בישוב כפרי |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. 2 מבני מגורים ומבני עזר ב. 1 יח"ד קטנה במגרש. ג. משרדים, קליניקות, מרכז מבקרים, או עסקים קטנים לבעלי מקצוע המתגוררים בבתים, כחלק משטחי הבניה המותרים ולא בנוסף ד. 4 יחידות אירוח בשטח כולל 160 מ"ר כחלק מסה"כ המותר בכל הנחלה ה. תותר הקמת מערכות סולאריות על גגות המבנים בתאום עם מהנדס הועדה</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> |
| א | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. 1 כל תוספת בנייה באזור זה תהייה באופי המבנה הקיים ובחמרים כדוגמת הקיים א. 2 מבני עזר ישתלבו במבנים העיקריים ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים במגרש א. 3 משרדים או קליניקות ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים א. 4 יחידות אירוח ניתן לבנות בנפרד מהמבנה א. 5 מערכות טכניות כגון קולטי שמש, דודים, מזגנים וכו' ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת מבנה חנייה בקו בניין קדמי וצידי 0 בתאום עם הועדה המקומית. גובה החניה לא יעלה על 3.0 מ' פנימי.</p> |
| ג | <p>ניקוז</p> <p>ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן</p> |
| ד | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ד 1. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי-אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, ובתנאי שהדייר עצמו הינו בעל מקצוע וכי קיים מבנה מגורים במגרש. ד 2. מקומות החניה לבית המגורים וכן לשימוש העיסקי יהיו בהתאם לתקן ובתחום המגרש ד 3. כל שימוש זולת מגורים המצוין לעיל יותר אך ורק בהסכמת הועד המקומי או גוף שיבוא במקומו או ע"י מי שהוסמך על ידו ובאישור הועדה לתכנון גולן. ד 4 תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי הינו קיומה של בית מגורים במגרש</p> |
| ה | <p>אדריכלות</p> <p>ה-1. יח"ד קטנה תוגדר יחידה ששטחה אינו עולה על 55 מ"ר ה-2. לא ייחשבו כיחידות דיור קטנות יחידות שיאוחדו ושטחן עולה על 55 מ"ר. במידה ושטח היחידה עולה על 55 מ"ר, היא תיספר במניין יחידות הדיור הרגילות.</p> |



| קרקע חקלאית | 4.2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| שימושים | 4.2.1 |
| <p>4.2.1. שטח למבנים משקיים, לאחסנת חמרים, לבתי אריזה, מבנים לבעלי חיים ולגידולים מוגנים.</p> <p>4.2.2. תותר הקמת מערכות סולאריות, בהתאם לתמ"א 10/ד"10.</p> <p>4.2.3. תותר דרך גישה וחניה בתחום הקרקע החקלאית בכל הקשור לשימושים בשטח זה.</p> <p>4.2.4. לא תותר הקמת לולים חדשים בתחומי המגרשים המוגדרים כקרקע חקלאית</p> <p>4.2.5. שימושים לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>קבוצה מספר 1: שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים:</p> <p>1.1 גידולים חקלאיים מכל הסוגים לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם</p> <p>1.2 מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית המקומית</p> <p>1.3 סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים</p> <p>קבוצה מספר 2: שימושים המבוססים על פעילות חקלאית בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>2.1 עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים</p> <p>2.2 חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>2.3 גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>2.4 טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>2.5 שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>קבוצה מספר 3: שימושים תומכים לחקלאים הפעילים בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>3.1 תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אחסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום(ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו')</p> <p>3.2 משרדים למקצועות חפשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב- מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון- אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחות, פעוטון, מעון יום, צהרון, מועדון יום לקשיש וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>3.3 עסקים קטנים ויזמות המנוהלים ע"י המתיישב, כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> | |





תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
הדפסה 15

| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד בריכה טיפולית הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון-מיחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה(קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד' לא יותר גידול בעלי חיים לא יותר שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי ו/או פיתוח א. יש להגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בנייה א. יש להראות פתרון גישה וחניה לרכב בתחום המגרש א. תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין קדמי וצדי 0 בתאום עם הועדה המקומית</p> |
| ב | <p>ניקוז ניקוז גג חניה הנמצאת בקו בנין 0 לא יהיה לכיוון השכן</p> |
| ג | <p>חוות דעת סביבתית ג. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר הגדרה מפורטת לשימוש המבוקש ואישור המשרד לאיכות הסביבה ג. הקמת מבנים בתחום שטח זה תבוצע ע"פ הנחיות משרד החקלאות/או משרד הבריאות ו/או המשרד לאיכות הסביבה, לפי העניין.</p> |
| ד | <p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ד. יש להגיש לוועדה המקומית תכנית בינוי לכל המגרש כחלק מהבקשה להיתר בנייה ד. יש להראות פתרון גישה וחניה לרכב בתחום המגרש ד. תותר הקמת מבנה חניה בקו בניין קדמי וצדי 0 בתאום עם הועדה המקומית</p> |
| ה | <p>תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ה. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע ה. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו מלבד למגורים, ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: משרד הבריאות בנושא פתרון מים וביוב, המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התעבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאיכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ה. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד</p> |

| 4.2 | קרקע חקלאית |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג 2 לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית)</p> <p>ה 4 . היתרי הבניה לשימושים הכלולים בקבוצות מספר 2,3 (סעיפים 4.2.5 לעיל) יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה בדרך קבע.</p> <p>ה 5 . הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה</p> <p>ה 6 . הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת</p> |
| ו | <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>קבלת היתרי בנייה, לאחר הבטחת סידורים לנכים ע"פ תקנות התכנון והבנייה.</p> |
| ז | <p>מבנים קיימים</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>במגרשים בהם קיימים מבנים ערב הדיון בתכנית, ובמידה ושטח המבנים גדול מהזכויות המוגדרות בתכנית, יותאמו זכויות הבניה למצב הקיים.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | | | | |
|------------------|------------|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|--------------------|------|----------------|-----------------|---------|---------|---------|--------|-------|-------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | גודל מגרש כללי | | | | | | | |
| | | | | | | סה"כ שטחי בניה | שרות | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | |
| קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | |
| 4 | 0 (4) | 3 | 3 | 2 | 8.5 (3) | 2 (1) | 60 | 660 (1) | | | 100 (2) | 560 (1) | 1494 | 73 | מגורים בישוב כפרי |
| 0 | 0 | 3 | 0 | 1 | 7 | | 37 | 300 | | | | 300 (5) | 993.5 | 1073 | קרקע חקלאית |
| 4 | 0 | 3 (6) | 3 | 1 | 7 | | 50 | 1500 | | | 200 | 1300 | 4213.5 | 2073 | קרקע חקלאית |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- תותר בניית חניה בק.ב. צידי וקדמי 0 בתאום עם הועדה המקומית.
- בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת זכויות בנייה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי ובלבד שסך כל זכויות הבנייה יישמרו ע"פ הטבלה
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה-הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר בניה של 160 מ"ר עבור 4 יח"א ויחידת דיור קטנה בשטח 55 מ"ר. יחידות האירוח יהיו במקום ולא בנוסף ליח"א המצוינות בתחום קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
- שטחי שרות כוללים ממי"ד או מקלט, מחסן, מחסן מישקי וחניות מקורות.
- 8.5 מ' לגג רעפים. 7.5 מ' לגג שטוח.
- קו בניה 0 לכיוון קרקע חקלאית וקרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות השייכת לאותו בעל זכות בנכס.
- אם ייבנו בשטח זה 4 יח' אירוח, תהיה בנייה זו במקום היחידות המותרות בתחום המגורים באותה נחלה ולא בנוסף.
- קו בניה 0 לכיוון תא שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות השייך לאותו בעל זכות בנכס.

6. הוראות נוספות

| פיתוח סביבתי | 6.1 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א. בעת ביצוע התכנית תינקטנה הפעולות הדרושות לשמירת הנוף, תוך שימת דגש לפגיעה מינימאלית בעצים קיימים.</p> <p>ב. כריתת עצים בתחומי התכנית תיעשה באישור קק"ל-ע"פ "פקודת היערות". המבקש לחרות עץ מוגן חייב לקבל את אישור פקיד היערות בקק"ל.</p> <p>ג. היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח הכוללת: מפלסי מבנים, קירות תומכים ואלמנטי פיתוח, חניות, פתרונות גידור, ניקוז חומרי גמר וכד'.</p> <p>ד. לא תותר הקמת גדרות תיל קוצני. לא יותר שימוש ביריעות או אריגי פלסטיק לתיחום או ליצירת חיץ.</p> <p>ה. מסלעות הפונות לשטחי ציבור תהיינה בשיפוע מכסימאלי 1:1.</p> <p>ו. יש לשמר פני קרקע קיימים בעת עבודות הפיתוח ולהשיב את המצב לקדמותו.</p> <p>ז. תכנון תואם טופוגרפיה שיפחית למינימום או כליל את הצורך במבנים תומכים ובמידה ואלו קיימים ימותנו כל חצי מטר.</p> <p>ח. יש להימנע משימוש בצמחיה פולשנית/ מזרעה את עצמה, והגדרות לפיתוח שטחים ציבוריים באופן אשר ממזער את הצורך בהשקיה ומשלב בצורה מאוזנת בין יבש לכיסוי צמחי ואף זה יפחת ברמת האינטנסיביות שלו למינימום השקיה/ תחזוקה.</p> <p>ט. מומלץ שימוש מיטבי בהצללות צמחיות המפחיתות בוחק ומאפשרות בילוי מוצל לאורך זמן.</p> <p>י. מומלצת יצירת חיץ צמחי בין הישוב לסביבתו תוך שימוש במינים תואמי סביבה ומתן תנאים (גודל בור) מקסימאליים לצימוח זריז ובכך לרכך את המבטים לישוב מסביבתו אך תוך יצירה מוכוונת של חלונות בנוף.</p> <p>יא. יש להימנע לחלוטין בעת הפיתוח הגנני מריסוסים העלולים לפגוע בצומח הטבעי בדגש על מינים נדירים.</p> | |

| עיצוב אדריכלי | 6.2 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, חומרי בניין, חומרי גמר, פיתוח השטח, כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. חומרי גמר: יש לציין חומרי גמר בבקשה להיתר הבניה. חומרי גמר יהיו מאיכות טובה לשביעות רצון מהנדס הועדה</p> <p>ג. גגות: יותרו גגות משופעים ושטוחים.</p> <p>ד. מתקני עזר: לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירת מים, מיכלי גז, דודי חימום, מיכלי דלק, מזגנים, וכו', אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם או שילובם האדריכלי במבנה. מיקומם יצוין בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>ה. ארובות וצנרת: לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנורי חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובם האדריכלי בחזית הבניינים. לא יותקנו צינורות חשמל, מים, ביוב, טלפון, גז וכו' על פני הקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ו. תוספות בנייה: בתוספות בניה יש להשתמש בחומרי גמר כדוגמת הבניין המקורי ולדאוג לשילובם הארכיטקטוני במבנה.</p> <p>ז. שילוט: שילוט יהיה לפי מיקום ועיצוב שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויופיע בבקשה להיתר הבניה.</p> | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>6.3 מרתפים</p> | <p>6.3</p> |
| <p>תותר בניית מרתפים בהתאם לתוואי שטח המגרש. גובה מרתף לא יעלה על 2.2 מ' ושטחו יכלול במניין שטחי בשרות כמפורט בטבלת זכויות הבנייה</p> | |
| <p>6.4 תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.4</p> |
| <p>א. כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו אישורי משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ומנהלת הכינרת. ב. תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומרים מסוכנים. ג. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר. ד. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי אקולוגי. ה. כל שימוש חקלאי השונה מהיתר הבניה שניתן, מחייב בקשה חדשה להיתר או בקשה לשימוש חורג. ו. תנאי למתן היתר בניה למערכות סולאריות על גגות מבנים הינו עמידה בהוראות תמ"א 10/ד/10 ז. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p> | |
| <p>6.5 איכות הסביבה</p> | <p>6.5</p> |
| <p>א. כללי: 1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך. 2. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. ב. עבודות עפר: עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ג. מטרדים 1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. 2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן: - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א 1961. - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-1, 42א'-73) - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב 1992. ד. פסולת חקלאית 1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> | |



איכות הסביבה

6.5

3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).
- ה. חומרים מסוכנים
 1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
 2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
 3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
 4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
 5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבננה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
 6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
 7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.
 8. תחום ההשפעה של חומ"ס לא יחרוג מתחום המגרש.
- ו. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ז. שפכים תשטיפים וביוב

 1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
 2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
 3. החיבור למערכת הביוב המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית וקולחי רמה"ג כמינימום לאישור ההתחברות.
 4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות, ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

ח. איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

-תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962.

-תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א 1972.

-תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.

-חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י 1949.

ט. רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

י. הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה ישובית או אזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.

5. בתחומי הרפת יוקם משטח אטום ומקורה לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן

אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כגון שבילים ומעברים בין הסככות, יהיו אטומים בפני לחחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבססו גם על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מיחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.



| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <p>איכות הסביבה</p> <p>2. עודפים בלבד ממערכת המיחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד להגנת הסביבה, לאחר בדיקה.</p> <p>4. טיפול בגזם יהיה מיחזור מקומי או פינוי לאתר מיחזור אזורי</p> | <p>6.6</p> |
| <p>פיתוח תשתית</p> <p>א.מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרדהבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב.ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כינרת.</p> <p>ג.ביוב :</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכינרת, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. נגר עילי :</p> <p>1. יש לדאוג להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>2. מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים והסככות (מבני חקלאות תעשייה ומלאכה) ינוקזו באמצעות מזחלות תעלות ומרזבים אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרשי המבנים.</p> <p>3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר , קליטה, השהייה 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>4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ה. מניעת זיהום מקורות מים :</p> <p>התשתיות למניעת זיהום מקורות המים יוקמו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, לפי המפורט בסעיף 6.5 תת סעיף י להלן. מתן היתר הבנייה יותנה בביצוע תשתיות אלה.</p> <p>ו.חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת :</p> <p>התשתיות לני"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך. במקרים בהם תשתיות קיימות-יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ז. אשפה :</p> <p>סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית,אלא לאחר שהובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופסולת עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> | <p>6.7</p> |
| <p>חשמל</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</p> | <p>6.8</p> |





| חשמל | 6.8 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי 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, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.0 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1.0 מ' יא. שנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או 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 החשמל. 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 בתאום 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 כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |

| חלוקה ו/ או רישום | 6.9 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א.תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב.התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. ג. החלוקה החדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית בתשריט חלוקה לצרכי</p> | |

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p>6.9 חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.9</p> |
| <p>רישום ד.תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>6.10 מבנים קיימים</p> | <p>6.10</p> |
| <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. 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. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> | <p>6.11</p> |
| <p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p> | |
| <p>6.12 היטל השבחה</p> | <p>6.12</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>6.13 דרכים וחניות</p> | <p>6.13</p> |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> | |
| <p>6.14 מקלטים</p> | <p>6.14</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p>6.15 שרותי כבאות</p> | <p>6.15</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>6.16 עתיקות</p> | <p>6.16</p> |
| <p>א. בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח. ב. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 ג. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך</p> | |



| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 6.16 | עתיקות |
| <p>לשמר את העתיקות. ו.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. ז.אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 6.17 | תנאים למתן היתרי איכלוס |
| <p>לא יינתן היתר איכלוס לפני ביצוע: א.פינוי פסולת הקשורה לבנייה מהמגרש ומהשטחים בציבוריים לאתר מוסדר לקבלת החומר ב.תיקון נזק שנגרם למדרכות ו/או כל פיתוח אחר בתחום הציבורי כתוצאה מהבנייה ג.סילוק מבנים זמניים ששימשו את תהליך הבנייה ואינם כלולים בהיתר הבנייה</p> | |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 6.18 | סידורים לאנשים עם מוגבלויות |
| <p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור מותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור , לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> | |



| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 6.19 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ /קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים . ה.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> | |



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

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

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

| |
|-------|
| מיידי |
|-------|