

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0595892

מרום גולן - מתחם למבני משק - ג/24258

צפון

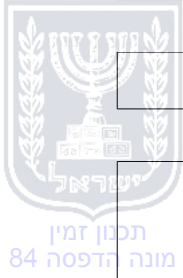
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית נמצא בצפון רמת הגולן, כ-1.5 ק"מ מזרחית ליישוב מרום גולן.

התכנית מייעדת שטח למתחם למבני משק של מרום גולן. המתחם ישמש כמרכז לוגיסטי של מבני המשק של קיבוץ מרום גולן וישרת כ-4,000 דונם שטחי עיבוד חקלאי בסביבתו. הוא ייתן מענה תפעולי לענפי המטעים הנשירים, הכרמים וגידולי השדה, ויכלול סככות לצידוד חקלאי, בית אריזה וקירור, מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית ומשרד תפעולי.

חלקו הצפוני של המתחם מיועד לתחנת ניסיונות ע"ש פיכמן, המופעלת ע"י מו"פ צפון של משרד החקלאות ומשמשת כמרכז למחקרים בחקלאות בהר גבוה. התחנה מסייעת בפיתוח החקלאות בצפון הגולן ומקיימת שיתוף פעולה הדוק עם משקי הסביבה. הידע שמפותח בפעילות התחנה מועבר באמצעות כנסים וסיורים לחקלאי האזור. שטח התחנה יכלול בתי צמיחה, חדר הרצאות ומשרד תפעולי.

דרך הגישה למתחם מתחברת לדרך מאושרת לפי תכנית ג/16334.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרום גולן - מתחם למבני משק - ג/24258

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0595892

שטח התכנית 19.935 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית 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	274829
קואורדינאטה Y	781827

**1.5.2 תיאור מקום**

מזרחית ליישוב מרום גולן.

**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
201022	מוסדר	חלק		12, 23
201024	מוסדר	חלק		10

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 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

## 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
14/06/2012	4693	6431	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/17141 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/17141



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				לאורה מרסלה רוטשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/07/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	09: 09 12/07/2020	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/12/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	08: 18 02/12/2019	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	22/08/2019	מנדי חמזה	16: 40 08/01/2020	נספח תנועה - גיליון 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/08/2019	מנדי חמזה	16: 40 08/01/2020	נספח תנועה - גיליון 2	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	22/08/2019	מנדי חמזה	16: 41 08/01/2020	נספח תנועה - גיליון 3	לא
ביוב	מנחה		3	19/12/2019	אילנה גרשביץ	12: 07 22/12/2019	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	19/12/2019	אילנה גרשביץ	16: 25 13/07/2020	נספח מים וביוב	לא
סביבה ונוף	מנחה		26	22/08/2019	ניצן לינטון	17: 43 22/08/2019	נספח נופי-סביבתי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		8	02/12/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	13: 23 02/12/2019	פרוגרמה למבני משק של מרום גולן	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		2	03/03/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	17: 33 23/05/2019	פרוגרמה תחנת ניסיונות ע"ש פיכמן - צפון הגולן	לא
מפת בעלויות	רקע	1: 2500	1	15/07/2019	לאורה מרסלה רוטשטיין	09: 41 16/07/2019	נספח גבולות חוות פיכמן	לא

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il
	אחר			קיבוץ מרום גולן	מרום גולן	(2)		04-6960238	04-6960213	mata@biz- mg.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	valtav@megolan.org .il
חברה כלכלית	חברה כלכלית		קיבוץ מרום גולן	מרום גולן	(2)		04-6960238	04-6960213	mata@biz-mg.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: רמת הגולן.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

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
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	1219		בית גין	(2)		04-9985938	04-9987011	mendy@calib eroads.com
מהנדסת מערכות תברואה	מהנדס	אילנה גרשביץ	54567	א.ב. מתכננים	.	(3)		04-4751166	04-6751960	ilana@abt.co. il
הנדסאית נוף	הנדסאי	ניצן לינטון	29431361		כפר חרוב	(4)		04-6761951		nitzanlinton @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	(5)		050-8826031		aimfarh@gm ail.com
	מתכנן			מו"פ צפון משרד החקלאות	קרית שמונה	(6)		04-6953508	04-6944980	elkanabn@mi gal.org.il

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: מתחם חמזה מיני מולת.ד. 261.

(3) כתובת: צמח ד.ג. עמק הירדן.

(4) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

(5) כתובת: ת.ד. 2332.

(6) כתובת: ת.ד. 831.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

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 מתחם למבני משק כ-1.5 ק"מ מזרחית ליישוב מרום גולן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטחים לייעודים מבני משק, קרקע חקלאית ודרכים.
- ב. קביעת הנחיות מיוחדות בקרקע חקלאית.
- ג. הגדרת זכויות בניה.
- ד. קביעת הוראות פיתוח.
- ה. קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
מונה הדפסה 84

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבני משק	101
קרקע חקלאית	202, 201
דרך מוצעת	302, 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	202, 201
להריסה	מבני משק	101
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	302
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	885	4.44
שטח ללא יעוד	19,050	95.56
סה"כ	19,935	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	6,209.56	31.15
מבני משק	10,435.83	52.35
קרקע חקלאית	3,290.55	16.51
סה"כ	19,935.93	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול, איחסון ועיבוד התוצרת החקלאית כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בית אריזה</li> <li>- בית קירור</li> <li>- סככות לאחסון ציוד, כלים, כלי רכב חקלאיים, חומרי הדברה וכד'</li> <li>- מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית</li> <li>- משרד משקי, כולל חדר אוכל לעובדים, שירותים</li> <li>- מבני שירות ומבני עזר</li> <li>- מרחב מוגן</li> </ul> <p>ב. דרכים ותשתיות כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים פנימיות, חניות לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים, שבילים</li> <li>- קווי תשתית</li> <li>- מתקנים הנדסיים, לרבות מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 1.</li> </ul>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>4.2.1 תא שטח 201 :</p> <p>א. בתי צמיחה</p> <p>ב. מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול, איחסון ועיבוד התוצרת החקלאית כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- סככות לאחסון ציוד, כלים, כלי רכב חקלאיים, חומרי הדברה וכד'</li> <li>- מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית</li> <li>- מעבדות</li> <li>- משרד משקי, כולל חדר אוכל לעובדים, חדר הרצאות, שירותים</li> <li>- מבני שירות ומבני עזר</li> <li>- מרחב מוגן</li> </ul> <p>ג. דרכים ותשתיות כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים פנימיות, חניות לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים, שבילים</li> <li>- קווי תשתית</li> <li>- מתקנים הנדסיים לרבות מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 1.</li> </ul>
	4.2.2 תא שטח 202 :
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים פנימיות, חניות לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים, שבילים</li> <li>- קווי תשתית</li> </ul>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות מבנים בלבד.</p> <p>בתא שטח 202 לא תותר כל בניה.</p>



<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p> <p>ב. הדרך תפותח כדרך מצעים בלבד.</p>



## 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)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי				סה"כ שטחי בניה			גודל מגרש כללי			
(3)		1	29	2950			10435	101	מבני משק	
אחורי		1	46	1097			2405	201	קרקע חקלאית	
(3)		1	46	1097			2405	201	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  
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 (הנמוכה מבין השתיים) מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בתנאי ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לעיל תשמרנה.
- המבנים ייבנו בהתאם למסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים העדכני של משרד החקלאות (2013) או כל מסמך/תכנית שיחליפו אותו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל מצללות.
- (2) הגובה המצוין בטבלה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכלל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.
- (3) עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

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

לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, ריחות, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד אחר. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מול המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

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

1. לא יוזרמו תשטיפים גולמיים אל מחוץ לשטח התכנית.

2. בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום הקרקע.

ה. חומרים מסוכנים

1. חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג -

1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקני המשרד להגנת הסביבה.

2. דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים. מיכלי הדלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע באמצעות משאבה חיצונית (מיכלי שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. אספקת מים

תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.




ב. ניקוז

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, עפ"י תכנית ניקוז מפורטת שתוגש לאישור ולהתייחסות מהנדס הרשות המקומית ורשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.

2. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך אזור מבני המשק ומגע עם הזבל שבתוכו.

3. הנגר הנוצר על גגות מבני משק יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעי. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מ' לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעית.

4. ניקוז מבני משק יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחוברנה למוצא ניקוז אחד.

	<p><b>6.2</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p>ג. ביוב</p> <p>1. המתחם יחובר למערכת הביוב האזורית. עד לחיבור המתחם למערכת הביוב האזורית, יותר פתרון ביוב זמני לתקופה של עד שנתיים בפיקוח קולחי גולן.</p> <p>2. הפתרון הזמני יכלול איגום השפכים בשני מיכלי איסוף ביוב אטומים מפלסטיק או בטון ופינויים ע"י ביובית לאתר מורשה. פינוי השפכים יבוצע בתדירות של פעם בשבוע או לפי הצורך ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. נפח המיכלים יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה, כך יתאימו ל-4 ימי פעילות רצופים לפחות, כאשר בכל מיכל תותקן התראת מפלס 2/3 מנפח המיכל, שתשלח כהתראה קולית ויזואלית. המיכלים יתוחזקו באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואתיים.</p> <p>3. פתרון הקבע יתבסס על תחנת שאיבה וקו סניקה למרום גולן. נקודת החיבור במרום גולן תובא לאישור קולחי גולן.</p> <p>4. מערכת הביוב בתוך המתחם תהיה מערכת גרביטציונית.</p> <p>5. שפכים סניטריים יוזרמו בקו מאסף תת קרקעי לכיוון הצפוני של המתחם.</p> <p>6. יותקנו צינורות לביוב P.V.C. לאורך הצנרת יותקנו שוחות בקרה מבטון.</p> <p>7. לצורך טיפול ראשוני בשפכים יותקנו מפריד שומן על צינור יציאה מהמטבח, מפריד שמן/דלק בהרחבה לשטיפת כלים חקלאיים שמתוכננת בחלק הצפוני של המתחם ובור שיקוע ראשוני בקצה הקו המאסף.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור לפתרון הביוב ע"י מהנדס הוועדה המקומית, משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית, העברת תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים, תחנת השאיבה וקו הסניקה לאישור תחום כנרת-רשות המים.</p> <p>ג. סידורי תברואה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
	<p><b>6.3</b></p> <p><b>חניה</b></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><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 84</p>	<p><b>6.4</b></p> <p><b>חשמל</b></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</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף ב'1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי 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.</p>	<p><b>6.4</b></p>

6.4	<b>חשמל</b>
	<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</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>
6.5	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים 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>
6.7	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>
6.8	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.9	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



<p><b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p><b>6.11 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
<p><b>6.12 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.12</b></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, תנאיו 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 הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מוחץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p><b>6.13 קווי תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>שמירה על תשתיות מים - אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p> <p>יש לבצע מדידת גישוש בנוכחות נציג "מקורות" לאיתור הקו בשלב מוקדם.</p> <p>קווי ביוב - קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגוונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.14 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. המתחם יגודר בגדר רשת המשתלבת בסביבה.</p> <p>ב. תוקצה רצועה היקפית לגינון ולנטיעות ברוחב מינימלי של 1 מ', ככל הניתן, בצמוד לגדר.</p> <p>ג. צבע הסככות והמבנים יהיה בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ד. צמחייה - ישולבו נטיעות וגינןן במתחם תוך שימוש בצמחייה מקומית.</p> <p>ה. תאורה - תופנה כלפי פנים שטח התכנית בלבד. תינתן עדיפות לגופי תאורה נמוכים.</p> <p>ו. מערכת הביוב תהיה תת קרקעית ולאורכה פתחי בקרה.</p>	
<p><b>6.15 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכני זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ותיאום מול חברת נתיבי ישראל.</p>	



<p><b>6.16 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>6.17 סטיה ניכרת</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו בתכנית, יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p><b>6.18 תשתיות</b></p>	<p><b>6.18</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, 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 הוועדה המקומית.          ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.          ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.          ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.19 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.          תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה 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.          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><b>6.20 חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:          א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.          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).          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.          ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	

**חומרי חפירה ומילוי**

**6.20**

2. חציבה ומילוי  
 א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.  
 ב. בהעדר איזון:  
 - 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 אינרטיית.  
 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 84

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 84



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 84