

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0703975

גבעת יואב נחלה 32 ג/25128



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
צפון
גולן
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 חלה על נחלה 32 במושב גבעת יואב.
בשטח התכנית חלות התכניות המאושרות הבאות: ג/6987, ג/8677, ג/17747.
תכנית ג/6987 מאפשרת שימושים למגורים ומבנה משק, תכנית ג/8677 מאפשרת שימושים לאירוח, תכנית ג/17747 מאפשרת תוספת שימוש לבריכת שחיה.
תכנית זו מוסיפה זכויות ושימושים לפעילות לא חקלאית בנחלה (פל"ח) בהתאם למדיניות הפל"ח במחוז הצפון.
כמו כן היא מגדילה את אזור המגורים ל-2.5 דונם ומוסיפה זכויות למגורים ולמבני משק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

גבעת יואב נחלה 32 ג/25128

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

219-0703975

שטח התכנית 1.2

4.596 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	264000
קואורדינאטה Y	745075

1.5.2 תיאור מקום

משק 32 מושב גבעת יואב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: גבעת יואב

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת יואב		32	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200001	מוסדר	חלק		6

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/3. הוראות תכנית תממ/2/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/3
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/6540. הוראות תכנית ג/6540 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/6540
16/02/1995	2158	4284	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/6987 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/6987
01/09/1996	4646	4439	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/6987 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/8677
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/6987 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	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			סאלח ספדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סאלח ספדי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17:04 28/07/2020	סאלח ספדי	12/01/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 25

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	שלמה ממון			גבעת יואב	(1)		04-6763103		shlomo.maman08@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב גבעת יואב 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
הנד"א אדריכלות	עורך ראשי	סאלח ספדי	11706		מגידל שמס	מגידל שמס)	152	04-6959232	04-6959246	saleh.saf06@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אימן פרחאת	957		בוקעאתה	(2)	2332	050-8826031		aimfarh@gmail.com

(1) כתובת: מגדל שמס רמת הגולן מיקוד 1243800 ת.ד. 152.

(2) כתובת: בוקעאתה רמת הגולן מיקוד 1243700 ת.ד. 2332.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
קבוצה מס' 1-שימושים חקלאיים(ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמחה לסוגיהם, לרבות גידול בעלי חיים למיניהם. מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. מבנה שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2-שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	עבוד תוצרת חקלאית מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועבוד 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. ב. 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 קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז המבקרים. ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, פינות חי, סוסים וכד. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3-שימושים תומכים לחקלאים פעילים (ע"פ הנחיות הוועדה המחוזית)	א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי והמנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'. ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. 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 מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה

הגדרת מונח	מונח
------------	------

התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח אזור מגורים ל-2.5 דונם (ללא שינוי סה"כ שטח הנחלה), ותוספת שימושים וזכויות לפלי"ח (פעילות לא חקלאית) במשק 32 במושב גבעת יואב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת זכויות בנייה למגורים ולמבני משק.

2.2.2 שינוי קווי בניין.

2.2.3 הגדלת תכסית.

2.2.4 הגדלת גובה המבנה.

2.2.5 הגדרת זכויות בנייה לפלי"ח (פעילות לא חקלאית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	32A
מבני משק	32B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	32A
מבנה להריסה	מבני משק	32B
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	32A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,500	32.64
מבני משק	3,096	67.36
סה"כ	4,596	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	2,096.11	45.61
מגורים בישוב כפרי	2,499.99	54.39
סה"כ	4,596.1	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבני מגורים ומחסן .</p> <p>ב. מבנה עזר ושרות.</p> <p>ג. מבנים לשימוש פל"ח מקבוצות 1,2,3 ע"פ המפורט בסעיף 1.9 לעיל.</p> <p>ד. בריכת שחיה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>1. יחידת דיור קטנה צמודה למגורי בעל הנחלה.</p> <p>2. יחידות האירוח יעמדו בתנאים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי היינו קיומו של בית מגורים במגרש.</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בנייה לבריכת שחיה :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה פרטית אישור משרד הבריאות ורשות המים תחום כנרת.</p> <p>ב. תותר הקמת בריכת שחיה אחת בנחלה.</p> <p>ג. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים הקיים, בהתייחס למספר המקסימלי של מבנים המותר במגרש.</p> <p>ד. בריכת שחיה מקורה תעמוד בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש, שטח הבריכה המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים, המתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>ה. גובה הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימלי המותר לבניה במגרש.</p> <p>ו. בריכת שחיה פרטית תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה של 1.20 מ' ושער הניתן לנעילה.</p> <p>ז. התקנת מקפצה בבריכת שחיה פרטית אסורה.</p> <p>ח. בבריכת שחיה פרטית, שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.0 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.</p> <p>ט. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תיקון 2 התשס"ח-2008.</p> <p>י. מיקום המתקנים הטכניים ייקבע במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית והשכנים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות ליישוב. במידה וטרם אושרו ההנחיות הללו :</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהיה תואם לסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמר באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p>

4.1

מגורים בישוב כפרי

ג. משרדים או קליניקות ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים.
 ד. מערכות טכניות כגון קולטי שמש, דוודים, מזגנים וכו' ישולבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. בגג רעפים ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.

ג

איכות הסביבה

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח
 א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת, אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.
 ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה(פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים :
 חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או מים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/ שימורם או שינועם בהם קיים איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה, כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.
 ג. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקי למיניהם.
 ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
 ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים.
 ז. איכות אויר :
 ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון, לסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם החוק למניעת מפגעים.
 ח. רעש :
 מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות יום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.
 ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.
 י. בשלב הבקשה להיתר בניה יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

ד

איכות הסביבה

הנחיות למיקום פל"ח
 א. ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש בעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון, משרד, קליניקה וכד' צמוד לבית המגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה לא יחרוג מהמותר בהתאם למוגדר לפעילות פל"ח.



4.1	מגורים בישוב כפרי
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	מבני משק חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית מאושרת ג/6540 או כל תכנית אחרת שתחליפה.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	מזרחי	צידדי- צמאלי	צידדי- ימני	מזרחי	מזרחי	מזרחי	מזרחי	גודל מגרש כללי								
(1) 0	(1) 4	(1) 4	(1) 4	2	8.5		65	1260			110	1150	2096	32B	מבני משק	מבני משק
(1) 5	(1) 0	(1) 4	(1) 4	(5) 2	(4) 9.5	(3) 2	50	650			120	(2) 530	2500	32A	מגורים	מגורים
															בישוב כפרי	בישוב כפרי
(1) 5	(1) 0	(1) 4	(1) 4	1	9.5			200				(6) 200	2500	32A	מגורים	מגורים
															קרקע	קרקע
(1) 5	(1) 0	(1) 4	(1) 4	(5) 2	(4) 9.5	(9)		(8) 160				(7) 160	2500	32A	מגורים	מגורים
															תירות	תירות
(1) 5	(1) 0	(1) 4	(1) 4	(5) 2	(4) 9.5			(8) 140				(10) 140	2500	32A	מגורים	מגורים
															תעסוקה	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 מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות בתנאי שסייכ זכויות הבנייה תשמרנה.

בייעוד מגורים בישוב כפרי מרחק מינימלי של אחסנה גלויה (כגון מיכלים, ארגזים, אריזות) מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית מגרש. גודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט בינוי קיים ערב אישור תכנית זו שיותר בקונטור הקיים.

(2) גודל מקסימלי של בריכת שחיה יהיה 200 מ"ר.

(3) בנוסף לשתי יח"ד תותר יחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

(4) עבור גגות שטוחים יותר 8' ועבור גג רעפים יותר 9.5 מ'.

(5) שתי קומות וגג רעפים.

(6) יותרו מבנים מקבוצה 1 בלבד, בהתאם להגדרות המופיעות בסעיף 1.9 לעיל.

(7) יותרו מבנים מקבוצה 3 בלבד, בהתאם להגדרות המופיעות בסעיף 1.9 לעיל.

(8) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים מקבוצה 2 לקבוצה 3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות

לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלה על 300 מ"ר.

(9) יותרו עד 6 יחידות אירוח, שטח יחידת אירוח יהיה בין 25-40 מ"ר. יותר לבנות יחידת אירוח מעל 40 מ"ר לאחר פרסום הקלה בהתאם להנחיות משרד התיירות.

(10) יותרו מבנים מקבוצה 2 בלבד, בהתאם להגדרות המופיעות בסעיף 1.9 לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים: תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.4	חשמל
	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל 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. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה 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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן/ מציר הקו 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

6.4

חשמל

35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'שינאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב

לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל

דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

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.

לא ינתן 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה

למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.6

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה

תנאי להוצאת היתר בניה.

6.7

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית 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.

ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים יהיו מבנים המיועדים

להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח

הציבורי.

מבנים קיימים(שלא נבנו כחוק)

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא

עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

<p>6.7 מבנים קיימים</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הריסות ופינויים</p> <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 יהרסו 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> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניהול מי נגר</p> <p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>6.10</p>
<p>6.11 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>עודפי חפירה ופסולת בנין היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטח.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p> <p>עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח</p>	<p>6.13</p>

סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור**6.13**

בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
ה.קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.
ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.

.7 ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית - 4 שנים מיום אישורה.

