

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0693150

רמות - הסבת מגרשים קהילתיים לשלוש נחלות - ג/24943

צפון

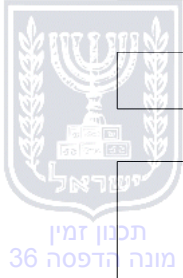
מחוז

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

בשנים האחרונות מתחולל במושב רמות שינוי חברתי במגמה לקלוט בניי חוזרים ומשפחות חדשות. המושב החל במהלך של יישום החלטת רשות מקרקעי ישראל 1523 (קביעת זכויות למגורים בחלקות המגורים ביישובים חקלאיים). תקן הנחלות החקלאיות של המושב עומד על 100, מתוכן 88 נחלות כבר מאוישות. המושב קיבל את אישור ועדת הפרוגרמות להגדלת מספר הנחלות ל-150 כחלק מפרוגרמה אזורית לתוספת 750 נחלות ברמת הגולן על פי החלטת ממשלה.

לפי תכנית מתאר רמות ג/20298, ביישוב מיועדות 96 נחלות ו-75 מגרשים קהילתיים. רוב הנחלות בגודל 2.5 דונם והמגרשים הקהילתיים בגודל 1-0.75 דונם. ר.מ.י. אישרה למושב להסב שלושה מגרשים קהילתיים למגרשי נחלות ולהצמיד להם שלושה מגרשים קהילתיים נוספים, שאינם צמודים, לצורך יצירת 3 נחלות מפוצלות בגודל 2 דונם.

מטרת התכנית הינה הסבת שישה מגרשים קהילתיים לשלוש נחלות חדשות. המגרשים המיועדים להסבה כוללים:

- שלושה מגרשים בגודל כ-1 דונם, בהם מתגוררות כיום המשפחות.
- שלושה מגרשים ריקים בגודל 0.75 דונם.
- לכל מגרש בגודל 1 דונם ישוייך מגרש ריק, לא צמוד, בגודל כ-0.75 דונם, שיורחב ל-1 דונם על חשבון השצ"פ הגובל בו.

התכנית משנה ייעוד ממגורים ושצ"פ למגורים ביישוב כפרי. היא לא מוסיפה יחידות דיור ולא משנה קווי בניין. בהתאם לתכנית מאושרת ג/20298, בכל נחלה יותרו 2 יח"ד של עד 300 מ"ר ויחידת הורים של 55 מ"ר, סה"כ 6 יח"ד (מתוכן 3 יח"ד קיימות) ו-3 יחידות הורים.

התכנית כוללת שישה תאי שטח ביישוב כפרי: 9701, 9702, 9801, 9802, 9901, 9902.

תאי שטח 9701 ו-9702 מהווים חלק מנחלה אחת. לפי המצב המאושר, הנחלה כוללת את תאי שטח 340 ו-119 ביישוב מגורים וחלק מתא שטח 412 ביישוב שצ"פ.

תאי שטח 9801 ו-9802 מהווים חלק מנחלה אחת. לפי המצב המאושר, הנחלה כוללת את תאי שטח 313 ו-118 ביישוב מגורים וחלק מתא שטח 412 ביישוב שצ"פ.

תאי שטח 9901 ו-9902 מהווים חלק מנחלה אחת. לפי המצב המאושר, הנחלה כוללת את תאי שטח 311 ו-163 ביישוב מגורים וחלק מתא שטח 439 ביישוב שצ"פ.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
רמות - הסבת מגרשים קהילתיים לשלוש נחלות - ג/	24943	

מספר התכנית	219-0693150
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
6.029 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לי"ר
---------------	------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	262939
קואורדינאטה Y	749714

1.5.2 תיאור מקום

רמות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות:

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
201038	מוסדר	חלק	12, 14, 123	
201039	מוסדר	חלק	53	66
201042	מוסדר	חלק	5-6	39

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/20298	118 - 119, 163, 311, 313, 340, 412, 439

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3
27/12/2015	2234	7173	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/20298 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/20298



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאורה מרסלה רוטשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		לאורה מרסלה רוטשטיין			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	07: 58 11/06/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	10/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נחלות מוצעות	07: 59 11/06/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	10/06/2020	1	1: 5000	רקע	מתחמי תכנון

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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			מושב רמות	רמות	(1)		04-6732130	04-6731331	agudaramot@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב רמות	רמות	(1)		04-6732130	04-6731331	agudaramot@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. 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

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)		052-6400862	04-8248269	marcelar@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חאטר היתם	739		מסעדה	(2)		050-5327843	04-6984325	khater600@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ת.ד. 500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
קבוצת שימושים מס' 1 - שימושים חקלאיים	<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
קבוצת שימושים מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>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 מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
קבוצת שימושים מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>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 באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>ד.</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון</p>

מונח	הגדרת מונח
	מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'. משתמעת.

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

הסבת שישה מגרשים קהילתיים לשלוש נחלות במושב רמות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחים לייעודים השונים.
- ב. שינוי ייעוד ממגורים ושצ"פ למגורים ביישוב כפרי.
- ג. הגדרת זכויות בניה.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים בישוב כפרי	9902, 9901, 9802, 9801, 9702, 9701	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	9902
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	9701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	5,143	85.30
שטח ציבורי פתוח	886	14.70
סה"כ	6,029	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	6,018.62	100
סה"כ	6,018.62	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. קבוצות שימושים מס' 1, 2, 3, כפי שפורטו בסעיף 1.9.
4.1.2	הוראות
א	פעילות חקלאית קבוצות מס' 2 ו-3 ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף למגורים. יחד עם זאת, במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים הללו, באזור המגורים, הם לא ימוקמו בו.
ב	בינוי ו/או פיתוח הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהיה למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשירותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כני"ל, הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים, מבנים הנמצאים במרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש, את כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכד') ותציג פתרון תנועת, לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית, לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
ג	איכות הסביבה הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח: א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת רק אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מהפעילות 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 המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה, כל פעילות פל"ח תותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעילות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעי הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים 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. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>ו. מספר העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות אוויר - ככל שפעילות פלי"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש - מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 6:00 עד 22:00 - עד 45 DBA, בשעות הלילה מ-22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהיה תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ה	<p>תנועה</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. הוועדה המקומית תודיע לוועד היישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>כל תעסוקת פלי"ח בתחום המגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ח	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה בקו בניין אפס לשכן ולדרך, בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בניין אפס.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	4	3	3	2	8.5	2	(1) 2	32.5	650			200	450	1000	מגורים	,9701 ,9702 ,9801 ,9802 ,9901 9902	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	2	(3) 8.5			10	(2) 200				200	1000	חקלאות	,9701 ,9702 ,9801 ,9802 ,9901 9902	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	2	(3) 8.5			7	(4) 140				140	1000	תעסוקה	,9701 ,9702 ,9801 ,9802 ,9901 9902	מגורים בישוב כפרי
5	0	3	3	2	(3) 8.5		(5) 4	8	(4) 160				160	1000	תיירות	,9701 ,9702 ,9801 ,9802 ,9901 9902	מגורים בישוב כפרי

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:

- תאי שטח 9701 ו-9702 מהווים חלק מנחלה אחת; תאי שטח 9801 ו-9802 מהווים חלק מנחלה אחת; תאי שטח 9901 ו-9902 מהווים חלק מנחלה אחת.
- זכויות הבניה המצוינות בטבלה הן הזכויות הכוללות המותרות בשני תאי השטח של כל נחלה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הגובה המצוין בטבלה מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה, תוגש בקשה לאישור משרד הביטחון. שבועיים לפני ביצוע התכנית תוגש הודעת הקמה למשרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בכל אחד משני תאי השטח של אותה נחלה תותר יחידת דיור אחת בשטח מקסימלי של 300 מ"ר במבנה אחד. בנוסף, בצמוד למגורי בעל הנחלה תותר יחידת הורים נוספת (בשטח עד 55 מ"ר), במבנה נוסף.
- (2) מתוך ה-200 מ"ר יותרו 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.
- (3) גובה מותר: 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים (לא כולל מערכות טכניות).
- (4) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים המפורטים בקבוצת שימושים מס' 2 לאלה המפורטים בקבוצת שימושים מס' 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות בשני תאי השטח בכל נחלה לא יעלה על 300 מ"ר.
- (5) סה"כ מספר יחידות האירוח בשני תאי השטח של אותה נחלה לא יעלה על 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. לבקשה להיתר יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים החקלאיים הקיימים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אחסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.

ב. תנאי לתעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.

ג. בדיקת תשתיות:

1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות אספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.

2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.

3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות ביישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.

4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.

ד. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.

ה. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

ו. בהתאם להוראות תמ"מ 2/3 שינוי 5 סעיף 4.2, הבנייה בשטחים בעלי טופוגרפיה שמעל 20% ייבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

ז. כל בקשה לביצוע עבודות תשתית (מים וביוב) תאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רק לאחר שתוודא שהיא תואמת את האמור בנספח המים וביוב של תכנית ג/20298 ולאחר תיאום עם משרד הבריאות.

6.2**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי דין.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.4**חשמל**

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.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

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 בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכלבי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע

לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים. קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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



6.5 שרותי כבאות	6.5
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>א. מים</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.</p> <p>ג. ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. סידורי תברואה</p> <p>1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
6.7 חניה	6.7
החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	
6.8 חלוקה ו/ או רישום	6.8
תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.	
6.9 מבנים קיימים	6.9
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>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, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
6.10 ניהול מי נגר	6.10
<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>ג. מי גשמים ייקלטו, ככל הניתן, בתחום המגרש. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ד. מי נגר של משטחי בטון ואספלט יוזרמו לאזורים מחלחלים.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.11</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 בנייה ועודפי עפר לשטחה. 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. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>א. לפני תחילת העבודות יש לתאם עם חברת "מקורות" וזאת על מנת למנוע מצב של פגיעה בתשתיות בזמן עבודות מחוץ למגרשים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות, או לערום ערמות עפר מעל קווי המים. ב. 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. ג. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ד. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית. ה. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים</p> <p>א. פסולת חקלאית</p> <p>1. איסוף הפסולת המוצקה לסיגיה, פינויה והובלתה יעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתיקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר טל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים - פגרים יאוחסנו עד לסילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת</p>	

6.13

איכות הסביבה

מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות ממחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

ב. חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעילים על פי החוק.

2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.

4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח שיפסיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

ג. אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכל ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעל נפח אצירה של 110% מהנפח המרבי 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 להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

ד. שפכים ותשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים בו איוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המוצים במפורש בהוראות אלו, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות ייבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירות מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואומונה במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתו ופשר. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

ה. איכות אוויר

1. בקשה להיתר בניה תיחס לתכנון מיקום פתחים במכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל

<p>איכות הסביבה</p> <p>שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2 כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ו. רעש</p> <p>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.</p>	<p>6.13</p>
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.14</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/עצים לשימור" או "עץ/עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים להעתקה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>	<p>6.15</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>	<p>6.16</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.