

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0716225

שטח למבני משק של קשת באזור הר אביטל - ג/25044



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2021

לאשר את התוכנית

23/06/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להקצות שטח למתחם למבני משק של מושב קשת. המתחם ממוקם באזור הר אביטל, כ-14 ק"מ מצפון-מערב לקשת, בקרבת שטחים חקלאיים של המושב, ואמור לתת מענה לכ-1,600 דונם של מטעים וכרם יין באזור הר אביטל. הגידולים כוללים תפוחים, נקטרינות, דובדבנים, פטריות כמהין, אוכמניות, קיווי.

המתחם ישמש לאחסון כלי רכב חקלאיים, תוצרת חקלאית, כלים וציוד לצרכי הפעילות החקלאית ויכלול מחסנים, סככות ומשטחי אחסון, מבני שירות ואזור תפעולי.

הגישה למתחם היא מדרך מקומית 9881, שעוברת בסמוך אליו.

לפי תמ"א 1, חלק משטח התכנית מסומן בייעוד יער טבעי, אך בתכנית המפורטת ליער אורטל אלרום שמקדמת קק"ל, השטח מיועד לאזור חקלאי. כמו כן, התקבל אישור קק"ל לתכנית ולפי החלטת הוועדה המחוזית מיום 18.5.20 אושר שינוי ייעוד מיער טבעי למבני משק בהיקף של 4,895 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח למבני משק של קשת באזור הר אביטל - ג/25044

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0716225

1.2 שטח התכנית 17.977 דונם

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	272384
קואורדינאטה Y	779676

1.5.2 תיאור מקום

מערבית להר אביטל

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
202000	מוסדר	חלק		6, 27, 52

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	ב-18.5.20 החליטה הוועדה המחוזית לגרוע 4,895 מ"ר משטח יער ולשנות את ייעוד השטח מיער טבעי למבני משק.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
12/07/2018	9622	7873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/62 /א. הוראות תכנית תתל/62 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/62 /א
26/03/1989		3640	ב-18.5.20 אשרה הוועדה המחוזית חיבור לדרך תת אזורית קיימת מס' 9881.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/2 /3



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: 500	2		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע - הגדלה 2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		לאורה מרסלה רוטשטיין		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/05/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	11: 03 03/05/2021	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	25/04/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	19: 56 25/04/2021	נספח בינוי	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	26/04/2021	שי אבן חיים	09: 27 02/05/2021	נספח מים וביוב - גיליון 1	לא
ביוב	מנחה		19	26/04/2021	שי אבן חיים	09: 26 02/05/2021	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	רקע		8	25/04/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	08: 51 26/04/2021	נספח בחינת נצפות	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		14	22/04/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	14: 18 22/04/2021	פרוגרמה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	07/06/2021	מועתז סבאג	10: 49 07/06/2021	נספח תנועה	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
	אחר			מושב קשת	קשת	(1)		04-6960615		mrm@mkes het.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.רמת הגולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב קשת	קשת	(1)		04-6960615		mrm@mkes het.net

(1) כתובת: ד.נ.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
	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
הנדסאי טכנולוגיות מים	יועץ	שי אבן חיים	37202682		טבריה	גולדה מאיר	8	04-6716470		shayavnaim1 @gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	בדולח	16	04-6850941	04-6850942	desy2000@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : אזור תעשייה צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 לצרכי אחסון ממערב להר אביטל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הקצאת שטחים למבני משק ודרך.
- ב. שינוי יעוד יער טבעי למבני משק.
- ג. קביעת הנחיות מיוחדות בשטח עליו חלות מגבלות בניה מכוח תת"ל 62/ א.
- ד. הגדרת זכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות פיתוח.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ז. הסדרת דרך הגישה למתחם מדרך 9881.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	102, 101
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	102, 101
הנחיות מיוחדות	מבני משק	102
מבנה להריסה	מבני משק	101
ציר	דרך מאושרת	301
ציר	דרך מוצעת	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

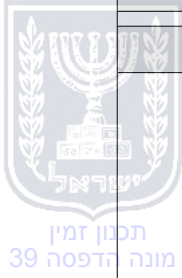
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,997	66.74
מגבלות בניה ופיתוח	1,254	6.98
שטח ללא יעוד מתכנית מפורטת	4,726	26.29
סה"כ	17,977	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,997.2	66.74
דרך מוצעת	1,083.13	6.03
מבני משק	4,896.68	27.24
סה"כ	17,977.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומתקנים לצרכי הפעילות החקלאית כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מחסנים, סככות ומשטחים לאחסון ציוד, כלים וכלי רכב חקלאיים. - מכולות, מחסנים וסככות לאחסון התוצרת החקלאית. - מבני שירות. - משרד משקי, חדר אוכל לעובדים ושירותים. <p>ב. דרכים ותשתיות כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - דרכים פנימיות. - חניות לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים. - קווי תשתית. - מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתא שטח 102 חלות מגבלות בניה מכוח תת"ל 62/א מסביב לקו מתח עליון. רוחב הרצועה המאושרת לקו מתח עליון לפי תת"ל 62/א הינו כ-60 מ'. עד להשלמת הקמת קו החשמל, מגבלות הבניה יחולו על כל תחום הרצועה ועל כל תא שטח 102. לאחר גמר עבודות ההקמה, ייקבעו מגבלות הבניה ל-20 מ' מציר קו המתח העליון בתוואי שיוקם. שטח יתרת הרצועה, מעבר ל-20 מ' מציר הקו, יהיה נקי ממגבלות הנובעות מקו המתח העליון.</p> <p>2. בתחום מגבלות הבניה של קו החשמל, לא יותרו מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, שתכלול הוראות פיתוח, בינוי, גובה, חומרי גמר וכד', אשר יבטיחו שאופי הפיתוח משתלב בסביבה.</p> <p>2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.</p> <p>3. לא יאושרו מגורי עובדים זרים או מגורים מכל סוג.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p>



דרך מאושרת	4.3
2. לא תותר כל עבודה בתחום דרך 9881 ללא תיאום ואישור חברת נתיבי ישראל.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מתחת לכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	6.5	24	1146	(1)	1146	4897	102,101	מבני משק

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יותר שטח בניה של עד 54 מ"ר עבור אזור תפעולי, שיכלול משרד משקי וחדר אוכל לעובדים.
- (2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

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

במידה ותתקבלנה תלונות לעניין רעש, ריחות ו/או איכות אוויר, הן תטופלנה בתיאום ובפיקוח המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

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. מים וביוב

1. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש אורטל.

2. בהעדר מערכת ביוב סמוכה, שפכי המטבחון (מים אפורים) ינותבו אל בור ספיגה ושפכי השירותים ינותבו אל שוחת איגום מרכזית אטומה שתכלול מערכת התראה בהגיעה לקיבולת מלאה, וביובית תגיע לשאובם אל אתר מורשה בתיאום מול קולחי גולן. פתרון זה יאושר רק בתנאי שבתכנון המפורט, טרם מתן היתר בניה, יובהר שאין קו מאסף שפכים אזורי שעובר בסמוך.

3. נפח מיכל האיגום האטום לשפכים ייקבע בהתאם לטבלת תורמים וכמות שפכים יומית מחושבת באופן שנפח המיכל יתאים ל-4 ימי פעילות רצופים לפחות. במיכל יותקן מצוף שייתן התראה ויזואלית וקולית בהגיע נפח השפכים לשני שלישי נפח המיכל. מיכל האיגום יכלול אמצעים לבקרת גלישה בהתאם לדרישת רשות המים.

4. במידה ויגדל קצב ייצור השפכים במתחם, יחוברו שפכי המתחם למערכת ביוב פעילה למט"ש אורטל.

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

5. תנאי להיתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב, כך שיתאימו לתכניות הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.
6. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב המוצע מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
7. לא יותר חיבור בין מערכת ביוב מי השפכים מתאי השירותים והניקוז.
8. יש להפנות כמה שניתן את מי הנגר משטח התכנית אל בור הספיגה של מערכת המים האפורים מהמטבחים בשטח התכנית.
9. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים וביוב, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין.
10. תכנון מפורט למערכות המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות.
11. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל.). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) מתוך רשימת האביזרים המאושרים המפורסמת ע"י משרד הבריאות, בחיבור הצרכן למתחם ולפני כל מבנה אחסנת חומרי הדברה/דישון/חומ"ס.
12. איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב האזוריים תעמוד ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א-2011", או במסמך רשמי שיחליף מסמך זה. על תורם השפכים להתקין מתקן טיפול קדם בהתאם לצורך על מנת לעמוד באיכות השפכים הנדרשת.
13. תכנון מפורט של מערכת הביוב יעשה בהתאם לאוגדן הנחיות של קולחי גולן ויהיה כפוף לאישור קולחי גולן.
14. התכנון המפורט יכלול:
- הגנות מזרימה חוזרת מתוך רשימת האביזרים המאושרים ע"י משרד הבריאות בחיבור הצרכן למתחם ולפני כל מבנה המיועד לאחסנת חומרי הדברה/ דישון/ חומרים מסוכנים.
 - אמצעים לבקרת הגלישה של מיכל האגירה לשפכים בהתאם לדרישת רשות המים.
15. אספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
16. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.
17. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור "תחום כנרת - רשות המים" לפתרון הביוב.
18. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית הביוב ע"י מהנדס הוועדה המקומית, משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
19. 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.
- ב. ניקוז
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.
- ג. סידורי תברואה
1. 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.
2. בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת התפתחות זחלי יתושים, מכרסמים ונזקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>6.2</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תברואתיים אחרים.</p>	
<p>6.3</p> <p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.4</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. 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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב 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.</p> <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</p>	

6.4	חשמל
	<p>לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור, בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרש לשטחים פתוחים בסביבתו לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה ייגבה עפ"י כל דין.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<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	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.10	פסולת בניין
	<p>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 בנייה 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 מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד גמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>
6.11	סביבה ונוף
	<p>א. צבע - צבע הסככות והמבנים יהיה בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ב. חומרי גמר חזיתות:</p> <p>- חזיתות המבנים יהיו מחומרים עמידים ובגוונים אחידים, המאפשרים מזעור הפגיעה הנופית והחזותית.</p>



סביבה ונוף	6.11
	<p>- הגגות יעוצבו ויטופלו כחזית חמישית.</p> <p>- יאסר שימוש בקירות וגגות אסבסט, לוחות פלסטיים או יריעות.</p> <p>- כל בקשה להיתר תכלול פירוט של חומרי הגמר של החזיתות והגגות וגווניהם.</p> <p>ג. גדר - תותר גדר רשת בלבד. הגדר תהיה מחומרים ובגוון המשתלב בסביבה. חומרי הבנייה והגמר של גדרות יהיו אחידים</p> <p>ד. נטיעות - לאורך הצד המערבי והצד הצפוני של המתחם, תוקצה רצועה לגינון ולנטיעות ברוחב מינימלי של 2 מ' שתשמש למזעור ההשפעה הנופית של המתחם כלפי סביבתו. כל הנטיעות יהיו ממינים מקומיים וחסכוניים במים.</p> <p>ה. תכנית קרקע בדרך גישה וחניה - בדרך הגישה ובחניות בתחום התכנית יעשה שימוש באגרטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ו. מבנים קיימים - תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, טיפול נופי וחזותי של המבנים הקיימים לצורך השתלבותם בסביבה. הטיפול הנופי וחזותי יכלול:</p> <p>- החלפת קירות וגגות מאסבסט, פלסטיק או יריעות בקירות וגגות מחומרים עמידים.</p> <p>- צביעת המבנים בגווני המשתלבים בסביבה.</p> <p>- ביצוע נטיעות לאורך הצד המערבי והצד הצפוני של המתחם, במקומות בהם אפשרי, לצורך הסתרת המתחם.</p> <p>- חידוש תכנית הקרקע בדרך גישה וחניה, תוך שימוש באגרטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ז. עבודות עפר:</p> <p>- ככל שיהיו עודפי עפר בתחום התכנית, הם יפונו למקום מאושר באחריות היישוב קשת.</p> <p>- במידה ויידרשו חומרי מילוי, יעשה שימוש בעודפים מפרויקטים סמוכים, תוך שמירה על סוג הקרקע המקומי ומניעת הבאת עפר שאינו מקומי ויכול להביא אתו גם מיני צמחים פולשים.</p> <p>ח. תאורה - התאורה תהיה נמוכה ותופנה פנימה, כלפי שטח התכנית. תינתן עדיפות לגופי תאורה נמוכים. במידת האפשר, תותקן תאורה עם חיישני תנועה להפעלה ממוקדת בזיהוי תנועה בלבד ולא באופן קבוע.</p> <p>ט. אחסון חומרים מסוכנים יעשה במכולה סגורה ונעולה עם שילוט בולט, ברור ומתריע.</p> <p>י. פסולת בנין משטח האתר יפונה לאתר פסולת מורשה.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.12
	<p>על תא השטח בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימון של "עץ/עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/עצים לשימור" אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
סטיה ניכרת	6.13
	<p>כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.</p>
עיצוב אדריכלי	6.14
	<p>א. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, מבנים</p>

<p>6.14 עיצוב אדריכלי</p>	
<p>ומתקנים להריסה, גידור, גינון ונטיעות ופרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו'. ב. לא יותרו מבנים יבילים בתחום התכנית. כל המבנים והסככות באתר יהיו מחומרים עמידים ובגווניו אחידים המשתלבים בסביבה. כל זאת באישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.15 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	
<p>היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.16 פיתוח תשתית</p>	
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס 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>6.17 חומרי חפירה ומילוי</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. 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</p>	

6.18

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר, שילוב פתרונות לצמצום נראות ונצפות המבנים החדשים ופתרונות לטיפול נופי וחזותי של המבנים הקיימים בתחום התכנית.
3. תנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 102 יהיה תיאום ואישור חברת החשמל.
4. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.
5. תנאי למתן היתר הינו תיאום ואישור מול חברת נתיבי ישראל.
6. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הסדרת צומת הכניסה עפ"י נספח התנועה. ההסדרה תכלול את איסור הפניה שמאלה מצפון וניתוק הזרוע המערבית בצומת. במסגרת הרחבת הדרך הארצית לחתך דו מסלולי, תיאסר הפניה שמאלה מצפון. בנוסף, משיקולים בטיחותיים תבוטלנה הפניות שמאלה באישור משרד התחבורה.

6.19

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 בניה 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 מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.

6.20

הריסות ופינויים

- 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 בתשרי התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
- ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו סומן מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשרי להריסה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.