

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0274936

מבני משק, תעסוקה ותיירות בקשת - ג/24603

צפון

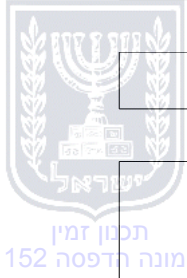
מחוז

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

מטרת התכנית היא הרחבת האזור למבני המשק, הקמת אזור תעסוקה והרחבת מתחם התיירות ביישוב קשת. התכנית גם מרחיבה את האזורים לתעשייה קלה ומלאכה וספורט ונופש, מקצה שטח לתחנת תדלוק קיימת, מבטלת ומסדירה דרכים.

בתחום התכנית מתוכננת חווה לריבוי, גידול וייצור קנאביס רפואי שתכלול את שלושת המרכיבים הבאים:

- מתחם החממות - המתחם יכלול חממות לגידול קנאביס.
- מתחם תשתיות, אבטחה ואזורי תפעול - המתחם יכלול תשתיות חשמל, מים, תקשורת וגז, ביתן שומר, מבנה פסולת ורחבות תפעוליות לפריקה וטעינה.
- מתחם תעשייתי - המתחם יכלול מבנה המחולק לשלושה אגפים. אגף עיבוד התפרחות, אשר ישמש להפרדת התפרחות מהצמחים, ייבוש ואריזה. אגף הייצור, אשר ישמש לייצור מוצרי קנאביס רפואי. אגף משק בית ואדמיניסטרציה, אשר ישמש לחדר אוכל, כביסה ושירותים, משרדים וחדרי תקשורת וחשמל.
- שלושת המרכיבים האלו חייבים להיות צמודים זה לזה מסיבות רגולטוריות ומשיקולי אבטחה.

מבני משק - כיום קיימים באזור מבני המשק ביישוב רפת ו-7 לולים. הרפת בבעלות משותפת עם קיבוץ תל קציר ובעלת מכסת חלב של כ-9 מיליון ליטר. לפי המצב המאושר, מיועדים כ-188 דונם למבני משק, אחוזי הבניה מגיעים ל-25% ומאפשרים היקף בניה של 47,000 מ"ר. היישוב מתכנן להגדיל את הרפת, להקים מרכז מזון ושני לולים. לכן, התכנית מציעה הרחבת אזור מבני המשק לכ-242 דונם. ההרחבה המתוכננת כוללת שטח צמוד דופן לתכנית ג/12336 שצורף לאחרונה למשבצת המושב, בו מתוכננים שני לולים. רוב הדרכים הפנימיות באזור מבני המשק מיועדות לביטול במטרה לאפשר גמישות בקביעת התוואי שלהן בשלב התכנון המפורט לביצוע.

תיירות - במתחם התיירות הקיים והמאושר ביישוב פועלים אכסניה וחניון קמפינג לקבוצות. בהתאם למצב המאושר, מיועדים 32 דונם לתיירות ומאושרות 115 יחידות אירוח. רק חלק מיחידות האירוח המאושרות מומשו. מתוכננת הגדלת מתחם התיירות ל-46.8 דונם, מבלי לשנות את מספר יחידות האירוח המאושרות. אזור התיירות המתוכנן יכלול מתקנים לאכסון תיירותי ברמה עממית, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ובאישור משרד התיירות.

תעסוקה - כיום אין ביישוב אזור תעסוקה. התכנית מייעדת כ-5 דונם לתעסוקה להקמת עסקים קטנים, משרדים, קליניקות, חנויות, מפעלים קטנים וכד'.

תעשייה קלה ומלאכה - לפי המצב המאושר מיועדים כ-14.5 דונם למלאכה ותעשייה זעירה, בשני מתחמים. התכנית מציעה הרחבת המתחם בו קיים מפעל מיצים, על מנת לאפשר הקמת מפעלים נוספים ומחסנים.

ספורט ונופש - לפי המצב המאושר, בתחום התכנית מאושרים 3.35 דונם לספורט ונופש. התכנית מציעה את הרחבתו ל-19.9 דונם, במטרה לאפשר פיתוח והקמת מתקנים שישרתו את תושבי היישוב, אורחי מתחם התיירות ותלמידי מוסדות החינוך הקרובים (שחלקם אזורים).

תחנת תדלוק - התכנית מייעדת שטח קטן עבור תחנת תדלוק מדרגה ב' לפי תמ"א 4/18. התחנה קיימת ובעלת היתר בנייה. היישוב מעוניין להפוך אותה מתחנת תדלוק לצריכה עצמית לתחנה פתוחה לכלל הציבור, כולל תושבי היישוב, מטיילים, אורחים במתחם התיירות, עובדים ביישוב וכד'.

בחלק המערבי של התכנית, בשטח שלפי המצב המאושר מיועדת דרך, קיים בור רב. התכנית מציעה שינוי תוואי הדרך לעקיפתו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבני משק, תעסוקה ותיירות בקשת - ג/24603	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
219-0274936	מספר התכנית		
481.611 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	275920
קואורדינאטה Y	764676

1.5.2 תיאור מקום

חלקו הדרומי של היישוב קשת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: קשת

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קשת			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	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 152תכנון זמין
מונה הדפסה 152תכנון זמין
מונה הדפסה 152

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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12 /1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12 /1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18 /4. הוראות תכנית תמא/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3
18/03/2003	1873	5167	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12336 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/12336
18/03/2010	2332	6071	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/12336 /02 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גו/מק/12336 /02
03/03/2008	2152	5782	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/12336 /03 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גו/מק/12336 /03
04/11/2012	770	6492	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית גו/מק/12336 /05 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	גו/מק/12336 /05

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
219-0582742	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0582742 בתחומה של תכנית זו.	7988	2686	14/11/2018
219-0806299	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0806299 בתחומה של תכנית זו.	8986	7292	19/07/2020
219-0628719	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 219-0628719 בתחומה של תכנית זו.	9022	7783	04/08/2020



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		לאורה מרסלה רוטשטיין		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	20: 23 21/07/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	21/07/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה וחניה	16: 02 12/01/2021	יונתן מאור	10/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח ובינוי לאזור תיירות	17: 50 21/02/2019	נטע שמר	23/07/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי למבני משק	08: 00 17/11/2020	הדס בן יעקב גואטה	17/11/2020	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	14: 03 07/11/2019	אורי שיפריס	26/09/2019	10		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - גיליון 1	11: 29 12/11/2020	אורי שיפריס	12/11/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב - גיליון 2	08: 52 12/02/2020	אורי שיפריס	11/02/2020	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	מסמך הידרולוגי-סביבתי	08: 18 09/09/2019	עזאלדין ריאן	09/08/2019	28		מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לאכסניית קשת יהונתן	12: 42 06/10/2019	עמנואל אלון	02/08/2018	25		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לחניון קמפינג	12: 41 06/10/2019	עמנואל אלון	02/08/2018	29		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה למבני משק	17: 34 15/11/2020	הדס בן יעקב גואטה	28/10/2019	4		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה לתעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה, תחנת תדלוק, ספורט ונופש, מבני משק בחוות הקנאביס	18: 20 30/11/2020	לאורה מרסלה רוטשטיין	08/10/2020	10		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר היסטורי ותכנית לסקר קרקע - תחנת תדלוק פנימית מושב קשת	12: 33 06/10/2019	אורי יונגריס	03/10/2019	15		רקע	איכות הסביבה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח סקר עצים	13: 44 20/09/2021	ערן געש	20/09/2021	1	1: 1000	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	טבלת סקר עצים	16: 37 21/01/2020	ערן געש	16/01/2020	35		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות

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 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

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
חברה כלכלית	חברה כלכלית		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
M.Sc. בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
הנדסאית	הנדסאי	הדס בן יעקב גואטה	ה-46249		נוב	(2)		04-6600888	04-6763050	hadas@maof. biz

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תיירות	יועץ	עמנואל אלון		"הליפקס" ייעוץ וניהול פרוייקטים תיירותיים בע"מ	בית יהושע	(3)		09-8999231	09-8997386	halifax@inter.net.il
M.Sc בהנדסת תחבורה	יועץ תחבורה	יונתן מאור	6797		חיפה	חורב	12	04-8361646	04-8361647	maor@maorj.co.il
M.Sc בתכנון ערים ואזורים	מתכנן	נטע שמר			כפר תבור	(4)		04-6620699	04-6620698	neta@neta-shemer.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	119475		חיפה	כיאט	6	04-8650396	054-5230385	uri@shifris.co.il
מהנדס מים וקרקע	יועץ	עזאלדין ריאן	825841		כרמיאל	(5)		04-6999775	04-6999775	hydromap10@gmail.com
יועץ איכות סביבה	יועץ סביבתי	אורי יונגריס		די דיירקט בע"מ	בת חפר	חיננית	67	09-8354055	09-8354044	direct@direct-ltd.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(6)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	עמאד אלקיש	1204		קצרין	בדולח	16	04-6850941	04-6850942	desy2000@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3852.

(2) כתובת : ד.ג. רמת הגולן.

(3) כתובת : שני 7.

(4) כתובת : ת.ד. 343.

(5) כתובת : ת.ד. 160.

(6) כתובת : ד.ג. משגב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

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

הרחבת האזור למבני המשק, הקמת אזור תעסוקה והרחבת מתחם התיירות ביישוב קשת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבת האזורים המיועדים למבני משק, תיירות, תעשייה קלה ומלאכה, ספורט ונופש.
- ב. הקצאת שטחים לתעסוקה ותחנת תדלוק.
- ג. ביטול והסדרת דרכים וחניות.
- ד. הגדרת זכויות בניה.
- ה. קביעת הוראות פיתוח.
- ו. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	801
תעשייה קלה ומלאכה	302, 301
מבני משק	202, 201
תיירות	102, 101
קרקע חקלאית	701
שטח ציבורי פתוח	609 - 601
ספורט ונופש	901
דרך מאושרת	505 - 501
דרך מוצעת	409 - 401
תחנת תדלוק	351

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	402
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	901
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	608, 603
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	501
גבול מגבלות בניה	מבני משק	202, 201
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	605
גבול מגבלות בניה	תחנת תדלוק	351
גבול מגבלות בניה	תעשייה קלה ומלאכה	302
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	505, 503
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	202, 201
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	901
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	701
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	609, 606 - 601
דרך / מסילה לביטול	תיירות	102, 101
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	801
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	301
להריסה	דרך מאושרת	502, 501
להריסה	דרך מוצעת	406, 405, 403
להריסה	מבני משק	202, 201
להריסה	קרקע חקלאית	701
להריסה	שטח ציבורי פתוח	605, 604
להריסה	תיירות	102, 101
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	302

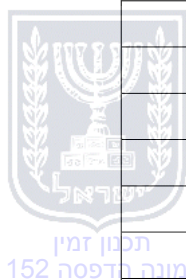
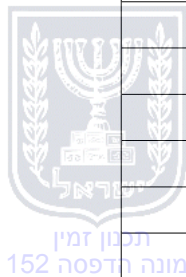
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.01	14,480	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
6.64	32,000	אירוח כפרי
12.81	61,682	דרך מאושרת
39.06	188,120	מבני משק
16.86	81,198	קרקע חקלאית
3.20	15,403	שטח ללא תכנון מפורט
0.70	3,348	שטח ספורט ושעשועים
17.73	85,380	שטח ציבורי פתוח
100	481,611	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.41	21,217.28	דרך מאושרת
2.64	12,691.91	דרך מוצעת
50.26	242,071.64	מבני משק
4.13	19,910.24	ספורט ונופש
11.95	57,549.4	קרקע חקלאית
10.74	51,707.34	שטח ציבורי פתוח
0.45	2,159.65	תחנת תדלוק
9.72	46,801.01	תיירות
1.04	5,004.9	תעסוקה
4.67	22,497.26	תעשייה קלה ומלאכה
100	481,610.63	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>1. מתקנים לאכסון תיירותי ברמה עממית, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. תא שטח 101 ישמש לאכסון מלונאי ברמה עממית, כגון אכסניית נוער. תא שטח 102 ישמש לאכסון ברמה עממית, כגון חניון קמפינג.</p> <p>2. פעילויות חינוכיות והשתלמויות שונות, אולם כנסים.</p> <p>3. חדרי כושר, ספא וטיפולים לבריאות הגוף.</p> <p>4. בריכת שחייה.</p> <p>5. מסעדה, בתי אוכל, מזנון, מבנים ומתקנים לקיום אירועים.</p> <p>6. פינת חי, פינת ליטוף, פינת רכיבה.</p> <p>7. מתקני שעשועים.</p> <p>8. מבנים ומתקנים לספורט וספורט אתגרי.</p> <p>9. בריכות שכשוד.</p> <p>10. משרד תפעולי, מחסנים ומבני תחזוקה.</p> <p>11. מבני שירות וקווי תשתית.</p> <p>12. דרכים, חניות, אזורים להורדת אורחים.</p> <p>13. שבילים, גינות ונטיעות, מדשאות, מצפורי נוף, פינות ישיבה, סככות צל.</p> <p>14. גדרות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח, הכוללת הוראות פיתוח, בינוי, גובה, עיצוב, חומרי גמר וכד', אשר יבטיחו שאופי הפיתוח והבינוי משתלב בסביבה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101 ו-102, יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמת המתקן המלונאי לתקנים הפיזיים של המשרד.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבנים חקלאיים ומבני משק לסוגיהם, לרבות גידול ואחזקת בעלי חיים.</p> <p>2. לולים, רפתות, מתבן.</p> <p>3. מכוני חליבה, מרכז מזון.</p> <p>4. חממות, בתי אריזה לתוצרת חקלאית ובתי צמיחה לסוגיהם.</p> <p>5. מבנים ומתקנים לדיור ואכסנת בעלי חיים.</p> <p>6. מחסנים לצרכי הפעילות החקלאית.</p> <p>7. מבנים ומתקני המשמשים לטיפול ועיבוד התוצרת החקלאית, כולל יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכד'.</p> <p>8. מבני מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>9. סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>10. מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים.</p> <p>11. מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>

4.2	מבני משק
	<p>12. מרכז מבקרים, מבנים ומתקנים לחקלאות ותיירות.</p> <p>13. חוות סוסים.</p> <p>14. דרכים, שבילים וחניות.</p> <p>15. ביתן שומר.</p> <p>16. מבנים ומתקנים הנדסיים; קווי תשתית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבינוי יעמוד במרחקי ההצבה הנדרשים לפי הנחיות משרד החקלאות והתיאום שנעשה עמו.</p> <p>2. מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות בלבד.</p> <p>3. לולים:</p> <p>א. הלול יבנה ויתוכנן בהתאם להמלצות מקצועיות של משרד החקלאות באופן שיבטיח תנאי יבוש מרביים של הרבד ו/או השלשלת ותמנע פגיעה בערכי נוף.</p> <p>ב. רצפת הלול - רצפת המבנה תהיה כולה אטומה לחלחול ובנויה בטון או אספלט, הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות וגריפה. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצאים מבוקרים.</p> <p>ג. חגורות בטון - בהיקף הלול יבנו חגורות בטון בגובה מתאים כדי למנוע גלישת זבל משטח הלול החוצה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. לכל בקשה להיתר למבנה משק יצורף נספח בינוי ופיתוח, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מי הנגר משטח המבנים יועברו למערכת הניקוז המקומית וזאת למניעת לזיהום מי התהום.</p> <p>2. לולים</p> <p>ניקוז, מים ושפכים:</p> <p>א. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך הלול ומגע עם הזבל שבתוכו, הדבר יעשה ע"י הגבהת הלול או ע"י בניית סוללת עפר או ע"י חפירת תעלה במעלה הלול כדי להטות את מי הנגר אל מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>ב. הנגר הנוצר על גגות הלולים יופנה אל מחוץ למתחם הלולים באמצעות מערכת ניקוז. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>ג. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייאגרו השפכים עד לסילוקם בבור אטום עשוי מבטון או פלסטיק. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי, אבל לא קטן מ-5 מ"ק. השפכים יסולקו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.</p> <p>ד. המערכת להובלת שפכים תהיה סגורה ואטומה לחלחול.</p> <p>ה. לפני שטיפת הלול וחיטוי ינוקה הלול ביסודיות רבה מכל לכלוך ואבק, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה.</p> <p>מי השטיפה יסולקו מבלי שיקוו כשלולית עומדת כדי למנוע התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>ו. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



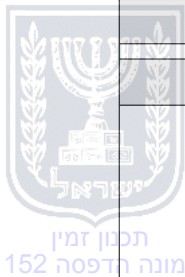
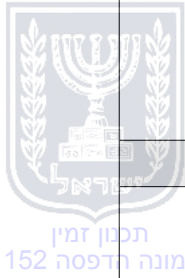
תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

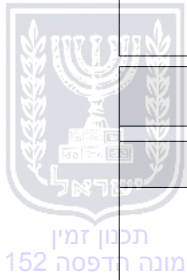
4.2	מבני משק
	<p>לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, והוא יעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.</p> <p>ז. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, יאגרו השפכים בבור אטום עשוי בטון או פלסטיק, נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שתימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.</p> <p>ח. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביובית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>תברואה:</p> <p>א. זבל עופות יפונה מהלול בדרכים הבאות:</p> <p>למכולות אטומות ומכוסות שיוצבו בסמוך ללול או למשטח תפעול שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. משטח תפעול יהיה בצמוד לסככות בתוך מתחם המשק. רצפת המשטח תהיה אטומה לחלחול ולא תאפשר לנוזלים לחלחל דרכה. הרצפה תהיה מותאמת לפעולות הניקוי.</p> <p>ג. הזבל יפונה משטח מתחם הלול בתוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה כגון: אתר להכנת קומפוסט, מתקן ליצור ביוגז או אתר מאושר אחר לעיבוד/מחזור פסולת אורגנית או לפיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתכנית שתוגש מדי שנה לאישור ע"י המשרדים להגנת הסביבה ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יגרמו זיהומים ומפגעים סביבתיים ותברואיים.</p> <p>ד. האחראים על הלול ידווחו למשרד על אופן סילוק הזבל ויצגו מסמכים רלוונטיים.</p> <p>ה. האחראי על הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. האשפה תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.</p> <p>3. פגרי עופות יסולקו כמפורט בפקודת בעלי חיים - פסדים 1981, על תיקוניה.</p> <p>4. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי זבובים ובעלי חיים מזיקים לרבות הדברה, פעולות ניקיון, הצבת מלכודות, שימוש בחומרי המונעים התפתחות זחלי זבובים וניטור.</p>
ד	<p>סביבה ונוף לולים:</p> <p>א. גידור מתחם הלול תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>ב. צבעי המבנה והגג יהיו בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, תוך העדפת צבעים בהירים תואמים לסביבה ולא לבן.</p> <p>ג. תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תאורת הלולים תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>
ה	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה בשטח הכלול בתחום מגבלות בניה חלות ההגבלות המפורטות בתמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ושינוייה עבור תחנת תדלוק המנפקת סולר ובנוזין, כמפורט בסעיף 6.22 להלן.</p>
4.3	תעסוקה
4.3.1	שימושים
1.	משרדים - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותים עסקיים, מרפאות וקליניקות.

4.3	תעסוקה
	<p>2. מסחר - חנויות, גלריות, סדנאות אומנים, הסעדה, קייטרינג.</p> <p>3. מרכז מבקרים, אולם כנסים, מרכז העשרה לחוגים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכד', קווי תשתית, דרכים, שבילים וחנויות.</p> <p>5. מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 1.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות בלבד.
ב	איכות הסביבה 1. בשטח הגובל במתחם התיירות לא יהיו שימושים העשויים להוות מטרד לאזור התיירות. 2. לא תותר הקמת בתי מלאכה מזהמים או מייצרים מפגעים סביבתיים, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
ג	תנאים למתן היתרי בניה לכל בקשה להיתר בניה נספח בינוי ופיתוח, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית.



4.4	תעשייה קלה ומלאכה
4.4.1	שימושים 1. יותרו השימושים הבאים: - מפעלים לעיבוד וייצור התוצרת החקלאית וחנויות למכירת המוצרים. - מבני מלאכה ותעשייה זעירה וחנויות למכירת המוצרים. - בית בד - מבני אחסון - מתקנים הנדסיים, קווי תשתית, דרכים, שבילים וחנויות. - מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 1. 2. לא תותר הקמת תעשייה מזהמת או מייצרת מפגעים סביבתיים שלא על פי תנאי האופי של השטח והשימושים השכנים, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית. לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
4.4.2	הוראות
א	איכות הסביבה לא תותר הקמת מפעלים מזהמים או מייצרים מפגעים סביבתיים, עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות בלבד.
ג	תנאים למתן היתרי בניה 1. לכל בקשה להיתר בניה יצורף נספח בינוי ופיתוח, אשר יאושר ע"י הוועדה המקומית. 2. מתן היתר בניה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
ד	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה

4.4 תעשייה קלה ומלאכה	4.4
בשטח הכלול בתחום מגבלות בניה חלות ההגבלות המפורטות בתמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ושינוייה עבור תחנת תדלוק המנפקת סולר ובנוזין, כמפורט בסעיף 6.22 להלן.	
4.5 תחנת תדלוק	4.5
4.5.1 שימושים	4.5.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת תדלוק מדרגה ב' בהתאם לתמ"א 18 / 4. 2. דרכים וחניות. 3. קווי תשתית. 	
4.5.2 הוראות	4.5.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על תחנת התדלוק יחולו הוראות תמ"א 18 / 4. 2. לכל בקשה להיתר בניה יצורף נספח בינוי ופיתוח, שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 3. תיאסר נגישות מתחנת הדלק למבנים בתא שטח 202. 	א
<p>ב תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר לתחנת התדלוק, עמידה בדרישות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה המתאימות לאזור רגישות לדלקים א'1.</p>	ב
4.6 ספורט ונופש	4.6
4.6.1 שימושים	4.6.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשי ספורט, מתקני ספורט ונופש ומבני ספורט לשימוש הציבור. 2. מסלולי ריצה ואתלטיקה קלה, אולם ספורט, בריכות שחיה פתוחה ומקורה, מכון בריאות וכושר, טיפולים הידרותרפיים ואחרים, פעילויות פנאי שונות וכל פעילות המשרתת את השימושים הנ"ל. 3. מתקני משחק. 4. פינות ישיבה, סככות צל וריהוט רחוב. 5. מקלט ציבורי. 6. קווי תשתית. 7. חניות. 8. שבילים ושבילי אופניים. 9. גינון ונטיעות. 10. גדרות ומרכיבי ביטחון לסוגיהם. 11. מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל בכפוף להוראות תמ"א 1. 	
4.6.2 הוראות	4.6.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה. תכנון שטחים הקולטים את מי הנגר בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 2. מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות בלבד. 	א
4.7 שטח ציבורי פתוח	4.7
4.7.1 שימושים	4.7.1





	שטח ציבורי פתוח	4.7
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גינות וחורשות. 2. מתקני משחק. 3. מגרשי ומתקני ספורט. 4. סככות צל וריהוט רחוב. 5. מקלטים ציבוריים. 6. מתקנים הנדסיים, לרבות מתקני מים, מתקני חשמל ותקשורת, מתקני ביוב כגון תחנת שאיבה לביוב, מתקן הפרדת שפכים וכד'. 7. קווי תשתית. 8. מעבר כלי רכב. 9. חניות. 10. שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים. 11. גינון ונטיעות. 	
	הוראות	4.7.2
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כל מבנה, למעט מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 	
	<p>ב</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בשטח הכלול בתחום מגבלות בניה חלות ההגבלות המפורטות בתמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ושינוייה עבור תחנת תדלוק המנפקת סולר ובנוזין, כמפורט בסעיף 6.22 להלן. מונה הדפסה 152</p>	
	קרקע חקלאית	4.8
	שימושים	4.8.1
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גידולים חקלאיים מכל הסוגים וגידול בעלי חיים למיניהם. 2. מבנים חקלאיים. 3. מתקנים פוטו-וולטאיים לייצור חשמל, בכפוף להוראות תמ"א 1. 4. קווי תשתית. 	
	הוראות	4.8.2
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מתקנים פוטו-וולטאיים יותרו על גגות בלבד.</p>	
	דרך מוצעת	4.9
	שימושים	4.9.1
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. 2. קווי תשתית. 	
	הוראות	4.9.2
	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בניה בשטח זה.</p>	

דרך מאושרת	4.10
שימושים	4.10.1
1. מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה. 2. קווי תשתית.	
הוראות	4.10.2
בינוי ו/או פיתוח לא תותר כל בניה בשטח זה.	א
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בשטח הכלול בתחום מגבלות בניה חלות ההגבלות המפורטות בתמ"א 18 - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ושינוייה עבור תחנת תדלוק המנפקת סולר ובניזין, כמפורט בסעיף 6.22 להלן.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	3	115	50	50	50			5	45	1000	מתקן אכסון מלונאי	101	תיירות	
(1)	(1)	(1)	3	(2)	25	25	25			5	20	1000	חניון קמפינג משולב	102	תיירות	
0	0	0			42	(3) 42	(3) 42				(3) 42	500		201	מבני משק	
0	0	0			30	(3) 30	(3) 30				(3) 30	500		202	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	2		60	60	60			10	50	500		301	תעשייה קלה ומלאכה	
(1)	(1)	(1)	2		60	60	60			10	50	500		302	תעשייה קלה ומלאכה	
2	2	2	1		6	6	129 מ"ר			(4) 86	43 מ"ר			351	תחנת תדלוק	
0	0	0	2		3		(5) 10				10			- 601 609	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0			7.5		60				60			701	קרקע חקלאית	
3	3	3	2		80	80	(6) 80			10	70	500		801	תעסוקה	
3	3	3	2		12.5	12.5	12.5			2.5	10	500		901	ספורט ונופש	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
קדמי			
(1)	מתקן אכסון מלונאי	101	תיירות
(1)	חניון קמפינג משולב	102	תיירות
0		201	מבני משק
0		202	מבני משק
(1)		301	תעשייה קלה ומלאכה
(1)		302	תעשייה קלה ומלאכה
0		351	תחנת תדלוק
0		601 - 609	שטח ציבורי פתוח
0		701	קרקע חקלאית
3		801	תעסוקה
3		901	ספורט ונופש

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 בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- הגובה המקסימלי המותר לפי התכנית מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מגובה זה לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, תוגש בקשה למשרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (2) 824 מיטות.
- (3) בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות בניה בין תאי שטח 201 ו-202 ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 86 מ"ר שטחי שירות עבור סככה לעמדות תידלוק.
- (5) סה"כ זכויות הבניה ליעוד זה. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות בניה בין תאי שטח שונים ביעוד זה בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (6) מתוך סה"כ היקף הבניה המותר בכל תא שטח 801, זכויות הבניה שיתרו למסחר, ישלימו את סה"כ שטחי המסחר ביישוב ל-1,000 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

- א. רעש - בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין, רמת הרעש הנמדד באזור המגורים הסמוך לא יחרוג מהמותר באזורי מגורים. במידה ויתקבלו תלונות, יותקנו אמצעים לטיפול ומניעת מטרדי רעש בהנחיית המשרד להגנת הסביבה.
- 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. במידה ויתקבלו תלונות, יותקנו אמצעים לטיפול ומניעת ריחות בהנחיית המשרד להגנת הסביבה.
- ד. זיהום קרקע - בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום הקרקע.
- ה. חומרים מסוכנים:
1. על מיכלי הגפ"מ להיות מוטמנים.
 2. בכפוף לכמות הגפ"מ המוחזקת באתר יש לבדוק מול מהמשרד להגנת הסביבה הצורך בהחזקת היתר רעלים בר תוקף, על פי חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. מים
1. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
 2. אספקת מים תהיה מרשת 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, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
 2. ניקוז מבני משק
- 2.1 באזור מבני משק, יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך האתר ומגע עם הזבל שבתוכו.
 - 2.2 הנגר הנוצר על גגות מבני משק יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין, ניתן להאריך את הגג ב-1 מ' לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר יגיע ישירות לתעלת הניקוז הטבעית.
 - 2.3 ניקוז מבני משק יהיה באמצעות תעלות ניקוז שתחברנה למוצא ניקוז אחד.
- ג. ביוב
1. פתרון הקצה לביוב של התכנית הוא מט"ש דינור.
 2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת" - רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.
 3. תנאי למתן היתר לתחנת שאיבה לביוב יהיה אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

<p>6.2</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.2</p>
<p>ג. סידורי תברואה</p> <p>1. 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.</p> <p>2. פסולת חקלאית - אשפת אריזות וחפצים כללים, שאינם זבל לולים ורפתות, פגרים, או חומרים שיש לסלקם בדרך מיוחדת בהתאם לתקנות התקפות, תסולק בתיאום עם הרשות המקומית לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.3</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4</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>6.5</p> <p>עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6</p> <p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, 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 בתאום 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 לשימושים כגון מסחר, תעשייה ומלאכה ותיירות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, 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>6.6</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

6.6	חשמל
	<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 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>

6.7	ניהול מי נגר
	<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. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. במבנים המיועדים לבעלי חיים, יש להפריד בין נגר עילי העלול להיות מזוהם לבין נגר עילי נקי. הנגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים המאושרת על פי כל דין.</p>

6.8	סביבה ונוף
	<p>א. מסביב למבני משק יש להקים גדר רשת שתמנע כניסת בעלי חיים כגון תנים וטורפים אחרים</p>



6.8 סביבה ונוף	6.8
<p>לתוך השטח. ב. כל מבנה משק יוקם על מצע מהודק.</p>	
6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים ונגישות לאנשים עם מוגבלויות, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
6.10 פיקוד העורף	6.10
<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>	
6.11 שרותי כבאות	6.11
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
6.12 מבנים קיימים	6.12
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים 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.</p>	
6.13 היטל השבחה	6.13
<p>היטל השבחה ייגבה על פי דין.</p>	
6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
6.15 הריסות ופינויים	6.15
<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. 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 בתשריט להריסה.</p>	
6.16 עתיקות	6.16
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	

עתיקות	6.16
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

קווי תשתית	6.17
<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>קווי ביוב - קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

תנאים למתן היתרי בניה	6.18
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר, יהיה אישור תכניות כוללות לניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר בניה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	

חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.19
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.20
<p>על תא השטח בו מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים הבוגרים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה לפי הנחיית פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 152

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.20</p>	<p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>
<p>פסולת בניין</p> <p>6.21</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, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>תנאי למתן טופס אכלוס 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 לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.22</p> <p>בשטח הכלול בתחום מגבלות בניה חלות ההגבלות המפורטות בתמ"א 18 (על שינוייה) - תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק עבור תחנת תדלוק המנפקת סולר ובנזין, כמפורט להלן:</p> <p>א. בתחנת תדלוק המנפקת סולר ובנזין לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר לתחנת התדלוק לפי הוראות תמ"א 18 על שינוייה, אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מכלי הדלק של תחנת התדלוק לבין גבול המגרש המיועד לשימושים המפורטים (להלן - מגרש השימושים הרגישים), הינו לפחות המרחק הנקוב להלן:</p> <p>1. מגורים או שימוש דומה - 40 מ'.</p> <p>2. מוסדות ציבור כגון: בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכיו"ב - 80 מ'. מתחנה שבה ארבע עמדות תדלוק לכל היותר המנפקת רק בנזין או סולר - 40 מ'.</p> <p>ב. על אף האמור לעיל, מוסד תכנון רשאי להפקיד תכנית, לאשרה ולתת היתר לתחנת תדלוק שאינה עומדת בתנאים שצוינו בסעיף קטן א' לעיל ובלבד שהתקיימו בה התנאים הבאים:</p> <p>1. הסטייה של המרחקים מגבול מגרש השימושים הרגישים אינה גדולה ביותר מעשרה אחוזים (10%) מהמרחקים המינימליים.</p> <p>2. מוסד התכנון השתכנע שאין בכך כדי לפגוע במטרות תמ"א 18.</p> <p>ג. בדונו בתכנית למבנה במגרש שימושים רגישים, הסמוך לתחנת תדלוק, מוסד תכנון רשאי לקבוע כי המרחק הנקוב לעיל יימדד מקו הבניין ולא מקו המגרש ולא יהא בכך שינוי לתמ"א 18.</p> <p>ד. בדונו בתכנית למבנה במגרש המיועד למוסד ציבור, מוסד תכנון ישקול את אופן המדידה בהתאם לסוג השימוש ולרגישותו. במגרש בו טרם נקבע השימוש הציבורי יימדד המרחק מקו המגרש.</p> <p>ה. קבעה התכנית שימושים מעורבים למבנה, ניתן למדוד את המרחק בקו אווירי אנכי מהשימוש הרגיש, בהתאם למיקומו בתכנית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - כ-15 שנים מיום אישורה.

זמן משוער לביצוע הרחבת חניון הקמפינג - כ-5 שנים מיום אישור התכנית.

זמן משוער לביצוע הרחבת אכסניית הנוער - כ-8 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152



תכנון זמין
מונה הדפסה 152