

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0658591

מתחם למבני משק של קשת ויונתן - ג/25108

צפון

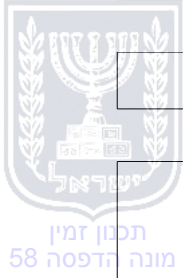
מחוז

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 הינה להקצות שטח למתחם למבני משק עבור היישובים קשת ויונתן. שטח התכנית נמצא דרום-מזרחית ליישוב רמת מגשימים, כ-10 ק"מ מדרום ליונתן ו-כ-14 ק"מ מדרום לקשת.

המתחם ישמש לאחסון כלי רכב חקלאיים, תוצרת חקלאית, כלים וציוד לצרכי הפעילות החקלאית ויכלול מחסנים, סככות ומשטחי אחסון ואזורים תפעוליים. הוא ייתן מענה לכ-4,300 דונם שטחים חקלאיים שממוקמים בקרבתו ומרוקחים משני היישובים, כולל כ-2,200 דונם של קשת וכ-2,100 דונם של יונתן.

התכנית מייעדת כ-11.3 דונם למבני משק וכוללת דרך גישה למתחם, שמתחברת לדרך קיימת 98 (עפ"י תמ"א 1 דרך אזורית 982). עפ"י התכנית, רצועת השטח בין דרך 98 ומבני המשק מיועדת לשצ"פ, בו יותר מעבר כלי רכב שיגיעו למבני המשק הגובלים בתכנית מדרום מערב.

מסמכי התכנית כוללים תכנית צל שמציגה את מבני המשק הקיימים והמתוכננים מצפון מזרח ומדרום מערב לשטח התכנית והנגישות אליהם מהדרך המוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם למבני משק של קשת ויונתן - ג/25108
מספר התכנית	219-0658591	
שטח התכנית	19.212 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"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	276213
קואורדינאטה Y	749954

**1.5.2 תיאור מקום**

דרום-מזרחית ליישוב רמת מגשימים.

**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
200000	מוסדר	חלק		12, 41

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 58תכנון זמין  
מונה הדפסה 58תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 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	אישור הקלה מהמועצה הארצית לצמצום קו בניין מציר דרך אזורית מס' 982 מ-80 מ' ל-25 מ' עבור ייעוד הקרקע דרך מוצעת ומ-80 מ' ל-37 מ' מציר הדרך עבור מעבר לכלי רכב בייעוד שטח ציבורי פתוח.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /3. הוראות תכנית תממ/2 /3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /3
22/11/1999	1432	4825	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/10097 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/10097



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 05 10/05/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	10/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 05 24/11/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	24/11/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	09: 06 19/05/2021	מדני חמזה	18/05/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	09: 08 13/05/2021	שי אבן חיים	11/05/2021		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	18: 47 18/12/2020	שי אבן חיים	17/12/2020	21		מנחה	ביוב
לא	נספח עצים בוגרים	10: 46 11/05/2021	פול גינסברג	11/05/2021	13		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים - תשריט	09: 07 11/05/2021	פול גינסברג	11/05/2021	1	1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	פרוגרמה	09: 32 10/05/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	10/05/2021	13		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תכנית צל	20: 00 09/05/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	09/05/2021	1	1: 500	רקע	עקרונות 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 יונתן	יונתן	(1)		04-6960311		memyonatan@gmail.com
	אחר			מושב קשת	קשת	(2)		04-6960615		mrm@mkes.net
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(3)		04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

(2) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

(3) כתובת: ת.ד. 13.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
M.Sc בתכנון ערים ואזורים ומהנדסת אזרחית ו	עורך ראשי	לאורה מרסלה רוטשטיין			חיפה	(1)		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מדני חמזה	1219	המתכננים	בית גין	(2)		04-9985938	04-9987011	mendy@calib eroads.com
הנדסאי טכנולוגיות מים	יועץ	שי אבן חיים	37202682		טבריה	גולדה מאיר	8	050-8846673		shayavnaim1 @gmail.com
אגרונום ויערן	אגרונום	פול גינסברג			סאסא	(3)		054-2872352	04-6988702	paulmginsber g@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	(4)		050-8826031		aimfarh@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: מתחם חמזה מיני מול. ת.ד. 261.

(3) כתובת: ד.נ. מרום הגליל.

(4) כתובת: ת.ד. 2332.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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 של היישובים קשת ויונתן, מזרחית לרמת מגשימים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הקצאת שטחים למבני משק, שטח ציבורי פתוח ודרך.

ב. הגדרת זכויות בניה והוראות פיתוח.

ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

ד. מתן הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית מס' 982 מ-80 מ' ל-25 מ' מציר הדרך עבור ייעוד קרקע דרך מוצעת ומ-

80 מ' ל-37 מ' מציר הדרך עבור מעבר לכלי רכב בייעוד שטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	102,101
שטח ציבורי פתוח	401
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבני משק	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	401
ציר	דרך מאושרת	301
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	301
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	201
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	101
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	401

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,918	25.60
שטח ללא תכנון מפורט	14,294	74.40
<b>סה"כ</b>	<b>19,212</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,918.01	25.60
דרך מוצעת	1,368.82	7.12
מבני משק	11,309.77	58.87
שטח ציבורי פתוח	1,616	8.41
<b>סה"כ</b>	<b>19,212.6</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים ומתקנים לצרכי הפעילות החקלאית כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מחסנים, סככות ומשטחים לאחסון ציוד, כלים וכלי רכב חקלאיים.</li> <li>- מכולות, מחסנים וסככות לאחסון התוצרת החקלאית.</li> <li>- מבני שירות.</li> <li>- משרד משקי ושירותים.</li> </ul> <p>ב. דרכים ותשתיות כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- דרכים פנימיות.</li> <li>- חניות לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב פרטיים.</li> <li>- מתקנים הנדסיים.</li> <li>- קווי תשתית.</li> </ul>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>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>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מעבר כלי רכב לצורך גישה למבני המשק הגובלים בתכנית מדרום-מערב.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים, גינות ונטיעות, פרגולות.</p> <p>ג. בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 1 - פרק דרכים, בשטח שבין קו בניין של דרך 982 לבין גבול רצועת הדרך תיאסר בניה, אך יותרו בו לפי כל דין השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חלק ממתקני הדרך: מעברים עיליים ותחתיים להולכי רגל ולרכב, דרכי שירות, שביל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל, גדר, עמוד תאורה, רמזור ותעלה, אמצעים להפחתת מפגעים סביבתיים.</li> <li>- מבני שרות</li> <li>- מערכות ומתקני תשתית: חשמל, מים, ביוב, תקשורת, דלק וגז.</li> </ul>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה בשטח זה.
ב	<b>סביבה ונוף</b>
	בשטח זה תתבצענה נטיעות עצים, לצורך יצירת חיץ בין מבני המשק והדרך הסמוכה.
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p> <p>2. כל עבודה שתעשה בתחום דרך 982 תתואם עם חברת נתיבי ישראל.</p>



<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל וקווי תשתית, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. בהתאם לסעיף 4 בתמ"א 1 - פרק דרכים.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>1. לא תותר כל בניה בשטח זה.</p> <p>2. כל עבודה שתעשה בתחום דרך 982 תתואם עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>3. בהתאם להוראות תמ"א 1 - פרק דרכים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי				סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי		
3		7.5	27	1885			(1) 1885	7186	101	מבני משק
3		7.5	41	1674			(2) 1674	4123	102	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) 1138 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים למצללות.
- (2) 1060 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים למצללות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**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 משרד הבריאות, המשרד להגנת 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.

3. תנאי למתן היתר במבני משק יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר סוגי החומרים והכמויות המבוקשים.

ו. תברואה

בתחום התכנית יינקטו אמצעים למניעת התרבות יתושים ומכרסמים.

**6.2**

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים וביוב

1. פתרון הקצה לביוב הוא מט"ש מיצר.

2. בהעדר מערכת ביוב סמוכה, שפכי המטבחונים (מים אפורים) ינותבו אל בור ספיגה ושפכי השירותים ינותבו אל שוחת שאיבה מרכזית בעלת נפח אגירה של לפחות 3.5 מ"ק ואחת לחודש תגיע ביובית לשאובם אל אתר מורשה בתיאום מול קולחי גולן. תנאי לפתרון זה הצדקת פתרון זה בהשוואה לחיבור למערכת איסוף שפכים קיימת והגשת תכנון מפורט עם חישוב כמויות שפכים, בטוחות והתראות למניעת מצב ששפכים יגלשו לסביבה.

3. בשלב פיתוח עתידי של המתחמים הצמודים או במידה ויגדל קצב ייצור השפכים במתחם,



## 6.2

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- יחוברו שפכי המתחם למערכת ביוב פעילה. החיבור יתואם ויאושר ע"י קולחי גולן.
4. תנאי היתר בניה הוא השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב בתחום התכנית, כך שיתאימו לתכניות הפיתוח. מערכות המים והביוב יהיו על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה האזורית, ובאישור מהנדס המועצה ומשרד הבריאות.
5. לא יינתן היתר בניה או פיתוח ללא שהובטח כי מערך הביוב המוצע מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית.
6. לא יותר חיבור בין מערכת ביוב מי השפכים מתאי השירותים והניקוז.
7. יש להפנות כמה שניתן את מי הנגר משטח התכנית אל בור הספיגה של מערכת המים האפורים מהמטבחים בשטח התכנית.
8. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתיות המים והביוב יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראות כל דין.
9. תכנון מפורט למערכת המים והביוב יהיה בכפוף ל"הנחיות קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה", עדכון אחרון, משרד הבריאות.
10. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מי השתייה ומערכות קווי מים שאינם לשתייה (מ.ש.ל). ההפרדה תבוצע באמצעות התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
11. איכות השפכים אשר יוזרמו לקווי הביוב האזוריים תעמוד ב"כלילי 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.
12. אספקת מים לצרכים ביתיים תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
13. התכנון המפורט יכלול אמצעי בקרה למניעת גלישת מיכל האיגום והגנות מזרימה חוזרת לפני כל מבנה בו מתוכננת אחסנה/פעילות עם חומרי הדברה/דישון.
14. מערכות המים לא ישמשו לחיבורי הארקה.
15. תנאי למתן היתר בניה, קבלת אישור "תחום כנרת" - רשות המים לפתרון הביוב. טרם מתן היתר בניה יועבר תכנון מפורט של המתחם והמבנים, לרבות פירוט שימושים ופעילויות לאישור "תחום כנרת" - רשות המים. התכנון ילווה בפרשה טכנית ובתיאור הפעילויות השונות, פירוט האמצעים שינקטו למניעת פוטנציאל לזיהום סביבה ומקורות מים כתוצאה מהפעילויות במתחם.
16. 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 המועצה האזורית.

## ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית 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 תברואתיים אחרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<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 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>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>

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבובים וחדירים.</p>

<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדעיבד מכוח תכנית זו





<p><b>6.7 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p><b>6.8 קווי תשתית</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>שמירה על תשתיות מים - אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו על חשבון יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" על חשבון יזם התכנית.</p> <p>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>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.10 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.11 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר היה 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><b>6.12 סביבה ונוף</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. צבע הסככות והמבנים יהיה בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ב. תותר גדר רשת בלבד. הגדר תהיה מחומרים ובגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>ג. התאורה תהיה נמוכה ותופנה פנימה, כלפי שטח התכנית. תינתן עדיפות לגופי תאורה נמוכים.</p> <p>ד. אחסון חומרים מסוכנים יעשה במכולה סגורה ונעולה עם שילוט בולט, ברור ומתריע.</p> <p>ה. פסולת בנין בשטח האתר, יפונה לאתר פסולת מורשה.</p>	
<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים</p>	

## שמירה על עצים בוגרים

הקיימים בתחום התכנית. תשריט הנספח והוראות סעיף זה תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  
ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודת מונה הדפסה 58 תכנון זמין

ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX, ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.

3. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו, כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים.

ב. חסכנים במים.

ג. מאוקלמים.

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מיוחדת למוסדות התכנון.

<p><b>6.14 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<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 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><b>6.15 חיזוק מבנים, תמא / 38</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p><b>6.16 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.                  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.                  ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.                  ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.17 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>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, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<p><b>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ניתוק החיבורים הקיימים לדרך 982 ממזרח וממערב לשטח התכנית.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58