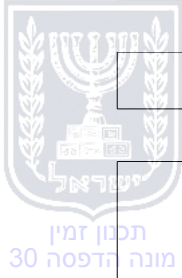


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0830042

שינוי יעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות - נוב ג/26099



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 219-0830042
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 15/03/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

משתלת טסלר נמצאת מדרום לכביש 98 בין אבני איתן לאליעד, ומיקום המשתלה נגזר ממיקום שטחי מושב נוב בהם היא נמצאת.

במשתלה מייצרים כ-150,000 שתילי עצים נשירים בשנה, ביניהם תפוח, אגס, אפרסק, נקטרינה, משמש, שזיף ודובדבן לשוק הנוטעים המקצועי. קהל הלקוחות משתרע על פני כל הארץ, מהגולן במזרח ועד הגליל המערבי וכן דרומה להרי ירושלים, גוש עציון ובקעת ערד.

מיקום המשתלה נדרש להימצא בצמוד לשתילים עצמם מכמה סיבות:

ראשית, על מנת לייצר שתיל נשירים איכותי, יש צורך בטיפול אינטנסיבי, הכולל ריסוסים רבים וטכניקות חקלאיות שונות שעשויות להפריע לתושבים, במידה והמשתלה תהיה בתוך המושב או בסמוך לו.

בנוסף, יש תנועה יום יומית ערה של לקוחות עם טנדרים ומשאיות, דבר המחייב מרחב תעבורתי ורישום משרדי כדי לנטר את תנועת השתילים בזמן אמת.

שתיל הוא צמח מאד רגיש וכל הטיפולים בו צריכים להיות בדיוק במועד ובמינימום העברות. לכן נדרשים מבנים שיימצאו בצמוד לשתילים, ככל הניתן, לצורך טיפול, אריזה, קירור ועוד.

במשתלה נעשה כל תהליך "ייצור השתיל" (ראו נספח פרוגרמתי מצורף). כמו כן, נעשה שימוש בשטחים שבאזור שטח התכנית לצורך גידול קנות ושתילים בשטח של כ-40 דונם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד לקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות - נוב ג/

26099

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

219-0830042

מספר התכנית

16.802 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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	271178
קואורדינאטה Y	745758

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לכביש 98 ובסמוך ליישוב אליעד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נוב

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		17, 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 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
26/03/1989		2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/3. הוראות תכנית תממ/2/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/3
24/06/2003		2848	5196	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11121. הוראות תכנית ג/11121 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11121
26/12/1991		1291	3957	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/6540 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/6540
08/08/2007		3813	5700	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12834 בתחומה של תוכנית זו	החלפה	ג/12834



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			היתם חאטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		היתם חאטר		1	1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 31 05/10/2021	מאיר רוזנטל	29/11/2020	1		מחייב	ביוב
לא	פרוגרמה	11: 36 04/02/2021	היתם חאטר	02/02/2021	4		מנחה	תשריט התכנית
לא		07: 32 05/10/2021	מאיר רוזנטל	29/11/2020	9		מנחה	תשתיות
לא		15: 16 17/10/2021	היתם חאטר	27/01/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 21 19/10/2021	היתם חאטר	18/08/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא		11: 47 17/03/2022	היתם חאטר	20/01/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969700	04-6969700	haimr@megolan.org.il
	פרטי			אגודת נוב	נוב	(2)		04-6763115	04-6763115	tesler.nov@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קצרין.

(2) כתובת: נוב.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		03-9533333	03-9533333	hilai@land.gov.il

(1) כתובת: נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	היתם חאטר	793	היתם חאטר מהנדס אזרחי ומודד	מסעדה	מסעדה		04-6984323	04-6984323	khater600@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	היתם חאטר	793	היתם חאטר מהנדס אזרחי ומודד	מסעדה	מסעדה		04-6984323	04-6984323	khater600@g mail.com
תשתית מים, ביוב, ניקוז והידרולוגי	יועץ תשתיות	מאיר רוזנטל		מ. רוזנטל מהנדסים בע"מ	כרמיאל	(1)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il

(1) כתובת : משגב 20103.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הסדרה ופיתוח של משתלת עצים נשירים של מושב נוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי יעוד.

2- הסדרת קווי בניין למבנים הקיימים.

3- קביעת זכויות והוראות בניה ושימושים המותרים .

4- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

5- קביעת תנאים להוצאת היתר בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	4,1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	4,1
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	4,1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	911	5.42
שטח ללא תכנון מפורט	15,890.81	94.58
סה"כ	16,801.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	910.75	5.42
דרך מוצעת	9,889.42	58.86
קרקע חקלאית	6,001.65	35.72
סה"כ	16,801.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	מבנה לעיבוד ומיון - משתלה מבנה הנהלה, הזמנה ומשלוחים מבנה לרווחת העובדים, כולל חדר ומנוחה ושירותים חדר קירור סככה חקלאית לאחסון ולאחזקת כלים חקלאיים וציוד חקלאי מחסן לציוד חקלאי סככה לטיפול בציוד חקלאי בתא שטח 4 יותר מעבר קווי תשתית בלבד. מתקנים ליצור אנרגיה סולארית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מתקנים ליצור אנרגיה סולארית יותר על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 1. כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת. לא יותרו מגורי עובדים זרים.
ב	תנאים בהליך הרישוי תנאי להפעלת המשתלה ותנאי להוצאת היתר בניה הינו ביטול החיבור הקיים לשטח התכנית מדרך 98, ביצוע דרך הגישה והסדרת הצומת המוצעים בתכנית זו.
ג	הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 4 תותר הנחת תשתיות בתוואי הכביש הקיים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות, מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, ניקוז, הקמת מתקני דרך ומעבר קווי תשתיות, מרכיבי בטחון ובטיחות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי

דרך מוצעת	4.3
דרך הגישה לשטח התוכנית תהיה על בסיס מצעים בלבד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	27	1110	1110	4404	1	קרקע חקלאית		

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:

- א. גובה הבינוי המפורט בטבלה שלעיל מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המפורט בטבלה לצורך מימוש התוכנית, לטובת הקמת מנוף או עגורן, יידרש תיאום נוסף עם משרד הביטחון.
- ב. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

טיפול ושיקום נופי:

א. הסככות והמבנים יהיה בגוונים המשתלבים בסביבה והמאפשרים מזעור הפגיעה הנופית והחזותית.

ב. גידור המתחם יהיה סבכת מתכת מגולוונת. לא תותר גדר בנויה.

ג. לאורך גדר המתחם תוקצה רצועה לגינון ונטיעות, לצורך יצירת חייץ בין בית המשתלה והשטחים הגובלים ומזעור ההשפעה הנופית כלפי הסביבה. רצועת גינון ונטיעות תהיה ברוחב של לפחות 1.5 מ'.

ה. כל הנטיעות יהיו ממינים מקומיים וחסכוניים במים.

ה. לא תותר השארת שטח בו נעשו עבודות פיתוח מכל סוג שהוא ללא שיקום נופי מתאים.

ו. בדרך הגישה ובחניות בתחום התכנית יעשה שימוש באגרגטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה. רוחב הדרך יהיה מינימלי.

6.2**חניה**

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

6.3**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון, מסחר, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן / מציר הקו

3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך

6.3

חשמל

3 מיכבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ'ארון רשת

3 מ'ישנאי על עמוד

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

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא 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.

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)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים

תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.

כל צרכני המים בתחום התכנית, לרבות גינון, כיבוי אש וכד' יהיו מחוברים למקור מי שתייה מאושר בלבד. תישמר הפרדה בין מערכת אספקת המים בתחום התכנית לבין מערכת אספקת המים לחקלאות.

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי מהנדס

<p align="center">6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן ועל פי הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן.</p> <p>* איכות השפכים אשר תוזרם לקווי הביוב העירוניים 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.</p> <p>* קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאמים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>*שמירה על תשתיות מים, להלן:</p> <p>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 ע"י 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" ע"י יזם התכנית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנים המחויבים בחיבור למערכת ביוב יהיה ביצוע בפועל של פתרון ביוב, בהתאם למפורט בנספח הביוב של תכנית זו (חיבור למערכת ביוב מרכזית של מ.א גולן), אלא אם יאושר פתרון זמני לתקופה שלא תעלה על שנתיים, בתיאום עם משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:</p> <p>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 align="right">6.4</p>
<p align="center">6.5 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים פתוחים, לצרכי השקיה, השהייה, החדרה והעשרת מי התהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.</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>	<p align="right">6.5</p>
<p align="center">6.6 חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p align="right">6.6</p>
<p align="center">6.7 פסולת בניין</p> <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 בניה ועודפי עפר</p>	<p align="right">6.7</p>

פסולת בניין	6.7
<p>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>חומרים מסוכנים :</p> <p>* חומרי הדברה ודישון כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג-1993 ובתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור), התשנ"ו - 1996, יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול ויורחקו ממערכות הניקוז האזורית, בשל החשש לזיהום מי נגר. זאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p> <p>* יצרן פסולת מסוכנת או בעל פסולת מסוכנת יפנה אותה, בהקדם האפשרי, ולא יאחר מתום שישה חודשים ממועד היווצרותה או מהמועד שהגיעה לחזקתו, לפי העניין, לאתר טיפול מורשה לפי תקנה, הוא ימסור לאתר הטיפול ולמוביל את כל המידע הנדרש לעניין תכונות הסיכון של הפסולת ותנאי האחסון והטיפול הנדרשים, ככל הדרוש על מנת למנוע סיכונים בהובלה, באחסון ובטיפול בפסולת.</p>	
פיקוד העורף	6.8
<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>	
פיתוח תשתית	6.9
<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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
שרותי כבאות	6.10
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.11
<p>השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי מהנדס</p>	

<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן, על פי הסטנדרטים המקובלים במועצה, ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן.</p> <p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>	<p>6.11</p>
<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.12</p>
<p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>מבנה/גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>	<p>6.13</p>
<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. 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, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח</p>	<p>6.14</p>

מבנים קיימים	6.14
הציבורי.	

הפקעות לצרכי ציבור	6.15
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין. הדרך תירשם על שם המועצה האזורית גולן. ביצוע הדרך, סלילתה ואחזקתה יהיו באחריות המועצה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

ביצוע התכנית	7.
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30