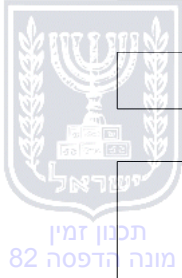


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0767087

בית אריזה בנאות גולן - ג/25726



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/05/2022

לאשר את התוכנית

15/06/2022

תאריך מ"מ 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 להסדיר בית אריזה בנאות גולן שהוקם לפני כ-40 שנה. בית האריזה ממוקם בסמוך וממזרח לדרך אזורית מס' 789, בתחומי המשבצת החקלאית של היישוב. הוא משמש למיון, קירור, אריזה ואחסון פירות נשירים שמגיעים ממטעי נאות גולן ומיישובים נוספים בסביבה. הפירות שמגיעים אליו כוללים אגסים, תפוחים, אפרסקים, נקטרינות, קיווי כד'.

בית האריזה כולל חדרי קירור מבוקרים, חדרי קירור רגילים, סככת העמסה, סככה לאריזת הפירות, משרד וחדר אוכל לעובדים. התכנית מסדירה את המבנים הקיימים.

הגישה לבית האריזה היא מדרך אזורית מס' 789. התכנית מבקשת הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית מס' 789 מ-80 מ' ל-26 מ' עבור הסדרת הבינוי הקיים ומ-80 מ' ל-20 מ' עבור החניות התפעוליות ועבור חיבור דרך הגישה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

בית אריזה בנאות גולן - ג/25726

219-0767087

מספר התכנית

22.993 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא 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	265471
קואורדינאטה Y	744081

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לנאות גולן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נאות גולן

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
200001	מוסדר	חלק		6

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 82תכנון זמין
מונה הדפסה 82תכנון זמין
מונה הדפסה 82

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 1	אישור ע"פ תמ"א	אישור הקלה מהמועצה הארצית לצמצום קו בניין מדרך אזורית מס' 789 מ-80 מ' מציר הדרך ל-26 מ' עבור ייעוד הקרקע מבני משק ומ-80 מ' ל-20 מ' עבור חניות תפעוליות בייעוד מבני משק ועבור ייעוד הקרקע דרך מוצעת.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תממ/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640	2367		26/03/1989
ג/ 11121	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11121. הוראות תכנית ג/ 11121 תחולנה על תכנית זו.	5196	2848		24/06/2003
219-0620856	שינוי	שינוי קו בניין מדרך אזורית מס' 789 מ-80 מ' מציר הדרך ל-26 מ' ול-20 מ'.	8719	4688		03/03/2020



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	17: 15 15/07/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	31/12/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 22 13/12/2021	נשאת שמס	14/03/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח מים וביוב	09: 17 21/12/2021	אילנה גרשביץ	14/12/2021		1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	17: 00 03/01/2021	אילנה גרשביץ	31/12/2020	2		מנחה	ביוב
לא	נספח תנועה - גיליון 1 מתוך 3 - תנוחה וחתכים	10: 15 19/12/2021	מנדי חמזה	15/12/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 2 מתוך 3 - שלב 1 - טרם הרחבת דרך 789 לדו-מסלולית	10: 16 19/12/2021	מנדי חמזה	15/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 3 מתוך 3 - שלב 2 - לאחר הרחבת דרך 789 לדו-מסלולית	10: 17 19/12/2021	מנדי חמזה	15/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	פרוגרמה	16: 32 11/01/2021	לאורה מרסלה רוטשטיין	23/12/2020	4		רקע	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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין	(1)		04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il
	אחר			מושב נאות גולן	נאות גולן	(2)		04-6762292	04-6762378	neotgolan@ barak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: ד.נ.רמת הגולן.

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

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		לאורה רוטשטיין	חיפה	שז"ר זלמן) (1		04-8248269	04-8248269	marcelar@ne tvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	נשאת שמש	40976		קצרין	יהודיה	44	04-8397506	04-8397506	sema.arc@g mail.com
מהנדסת מערכות תברואה	מהנדס	אילנה גרשביץ	54567	א.ב. מתכננים	.	(2)		04-6751960	04-6751166	ilana@abt.co. il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	1219		כרמיאל	החרושת	5	04-9987011	04-9985983	mendy@calib eroads.com
מודד מוסמך	מודד	אימן האני פרחאת	957		בוקעאתה	(3)		050-8826031		aimfarh@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3852.

(2) כתובת: צמחד.נ. עמק הירדן.

(3) כתובת: ת.ד. 2332.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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

הסדרת בית אריזה בנאות גולן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

א. הקצאת שטחים למבני משק, דרך וקרקע חקלאית.

ב. מתן הקלה בקו בניין מציר דרך אזורית מס' 789 מ-80 מ' ל-26 מ' עבור הייעוד מבני משק ומ-80 מ' ל-20 מ' עבור חניות התפעוליות בייעוד מבני משק ועבור הייעוד דרך מוצעת.

ג. הגדרת שימושים וזכויות בניה.

ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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

יעוד	תאי שטח
מבני משק	101
קרקע חקלאית	201
דרך מאושרת	301
דרך מוצעת	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	101
להריסה	דרך מאושרת	301
להריסה	מבני משק	101
ציר	דרך מאושרת	301

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,342	36.28
שטח ללא תכנון מפורט	14,651	63.72
סה"כ	22,993	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,342.28	36.97
דרך מוצעת	577	2.56
מבני משק	13,223.35	58.60
קרקע חקלאית	424.65	1.88
סה"כ	22,567.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבני משק
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול, אחסון ועיבוד התוצרת החקלאית כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בית אריזה וקירור - משרד משקי, כולל חדר אוכל לעובדים ושירותים סניטאריים - מחסנים ומבני שירות - מרחב מוגן <p>ב. חניה</p> <p>ג. תשתיות כולל חדר חשמל, מתקני מים ותקשורת, מתקן קדם טיפול בשפכים, מתקנים פוטו וולטאיים לייצור חשמל, קווי תשתית.</p> <p>ד. גדרות</p> <p>ה. גינון ונטיעות</p> <p>ו. בשטח בין רצועת הדרך האזורית לבין קו קן הבניין שלה לא יותרו שימושים אלא עפ"י הוראות תמ"א 1.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מתקנים פוטו וולטאיים יותרו על גגות מבנים, חניות וכיוב', ובכפוף להוראות תמ"א 1.</p> <p>2. לא יותרו מגורי עובדים זרים.</p>
ב	<p>תנועה</p> <p>1. לא יהיה חיבור ישיר בין מתחם החניה התפעולית לדרך אזורית מס' 789.</p> <p>2. לא יותרו חיבורים ישירים בין דרך מס' 789 לשטח התכנית, מלבד החיבור שאושר בתכנית זו.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. גידול ועיבוד חקלאי.</p> <p>ב. גינון ונטיעות.</p> <p>ג. קווי תשתית.</p>
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 כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, קווי תשתית.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בנייה בשטח זה.</p>

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, קווי תשתית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא תותר כל בנייה בשטח זה. 2. הדרך תשמש כדרך גישה לבית האריזה ושימושים חקלאיים נוספים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	50	50	5	45	13223	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) כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82

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

לא תותר בניית מבנה או מערכת המהווים מטריד סביבתי: זיהום אוויר, רעש, זיהום קרקע, זיהום מי תהום ומים עיליים, מפגע חזותי או כל מטריד אחר, בכפיפות לחו"ד מומחי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, הרשות הממשלתית למים וביוב תחום כנרת והנוגעים בדבר.

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 - בתחום התכנית יינקטו כל האמצעים למניעת זיהום הקרקע.

6.2**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

א. מים

1. 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.

2. לא יותר שימוש במים שאינם באיכות מי שתייה עבור כל שימוש במפעל. במידה וקיים שימוש כזה, יש לבטלו לאלתר ולהשתמש במים באיכות מי שתייה בלבד.

2. תנאים למתן היתר בניה:

2.1 תוגש תכנית ביצוע עבור הטמנת/מיגון קווי מי השתייה המזיינים את המתחם בהתאם להנחיות מש"ל עדכון 2018. התכנית תבוצע בתיאום עם התאגיד ובסיום הביצוע יסומנו וישולטו הקווים בהתאם להנחיות.

2.2 צנרת מי השטפונות (קו 6") המזינה את מערכת כיבוי האש במתחם תצבע בצבע אדום ותשולט כ"מים שאינם לשתייה" כל 5 מ' באזורים הגלויים (בהתאם להל"ת). לא ניתן להשתמש במים שאינם באיכות מי שתייה עבור כל שימוש בבית האריזה. במידה וקיים, יש לבטלו מיד ולהשתמש במים באיכות מי שתייה בלבד.

2.3 תוגש תכנית קווי מים מפורטת לכל המתחם ערוכה ע"י מהנדס מים לאישור משרד הבריאות. בתכנית יושם דגש על הפרדת המערכות והגנות מזרימה חוזרת במקומות הנדרשים: חיבורי כלאיים/מיכלי שטיפה/ברז שטיפות במתקן הקדם וכו'. התכנית תכלול פרט של מרווח האוויר, ובמידה ואין מרווח אוויר, יותקן מז"ח (אביזר למניעת זרימה חוזרת) מהרשימה המאושרת ע"י משרד הבריאות. תכנית המים תהיה חתומה ע"י מהנדס מים ותוגש למשרד הבריאות במסגרת חוות דעת לרישיון יצרן.

ב. ניקוז

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

2. יש למנוע חדירת מי נגר עילי אל תוך אזור מבני המשק ומגע עם הזבל שבתוכו.

3. הנגר הנוצר על גגות מבני משק יופנה אל מחוץ למתחם באמצעות מזחלות ומרזבים. הנגר

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

יופנה לעבר מערכת הניקוז הטבעית.

ג. ביוב

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב האזורית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת" - רשות המים, קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך.

2. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזת תהיה בהתאם למפורט ב"כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"ד 2014 או בהתאם לתקן הרלוונטי כפי שיוכתב ע"י קולחי גולן. תובטח קליטת השפכים במערכת הביוב המרכזית על פי תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים וקולחי גולן.

3. השפכים הדורשים טיפול קדם יטופלו בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.

4. התכנון המפורט של מערכת הביוב יעשה בהתאם לאוגדן הנחיות של קולחי גולן ויאושר ע"י קולחי גולן.

ד. סידורי תברואה

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.

6.3

חשמל

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

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.

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

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקף או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.5 ניהול מי נגר</p>	<p>6.5</p>
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, 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. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.6</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט מצב מוצע בסימונים של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. 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. ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.9 מבנים קיימים</p>	<p>6.9</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. 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>הריסות ופינויים</p>	<p>6.10</p>
<p>א. מבנה/גדר שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>סביבה ונוף</p>	<p>6.12</p>
<p>טיפול ושיקום נופי :</p> <p>א. הסככות והמבנים יהיה בגוונים המשתלבים בסביבה והמאפשרים מזעור הפגיעה הנופית והחזותית.</p> <p>ב. הגדר תהיה מחומר וגוון המשתלבים בסביבה.</p> <p>ג. לא תותר השארת שטח בו נעשו עבודות פיתוח מכל סוג שהוא ללא שיקום נופי מתאים.</p> <p>ד. לאורך החזית הקדמית של המגרש שגובלת בדרך אזורית 789, החזית האחורית והחזית הצידית-שמאלית תוקצה רצועה לגינון ונטיעות, לצורך יצירת חיץ בין בית האריזה והשטחים הגובלים ומזעור ההשפעה הנופית כלפי הסביבה. במידת האפשר, רצועת הגינון ונטיעות תהיה ברוחב של לפחות 2 מ'.</p> <p>ה. כל הנטיעות יהיו ממינים מקומיים וחסכוניים במים.</p> <p>ו. בדרך הגישה ובחניות בתחום התכנית יעשה שימוש באגרגטים/מצעים בגוון המשתלב בסביבה.</p> <p>עודפי עפר ופסולת בניין :</p> <p>ז. במידה ויבוצעו עבודות עפר, לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.</p> <p>ח. 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 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 ובניה 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>תאורה :</p> <p>ט. התאורה תופנה כלפי פנים שטח התכנית.</p> <p>י. התאורה בתחום התכנית תופעל באופן מדוד למניעת זיהום אור.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר הבניה הינו אישור נתיבי ישראל לתכניות להסדרת צומת הגישה (כולל אישור תכנית תאורה) בדרך מס' 789.</p>	



6.14	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.15	סטיה ניכרת
	כל שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולייעוד שנקבעו, יהווה סטייה ניכרת.

6.16	תנאי להפעלה
	תנאי להפעלה ביצוע הסדרת צומת הכניסה בדרך מס' 789 (כולל תאורה) ע"פ התכניות שיאשרו ע"י נתיבי ישראל.

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	<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 המשוערת 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>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותרנה פניות ימינה ושמאלה אל ומבית האריזה מדרך/לדרך מס' 789.	
2	תותרנה פניות ימינה-ימינה בלבד אל ומבית האריזה מדרך/לדרך מס' 789.	הרחבת דרך מס' 789 לדרך דו-מסלולית.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82



תכנון זמין
מונה הדפסה 82