

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0902304

הסדרת נחלה 27 גבעת יואב ג/26027



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 219-0902304**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 31/08/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

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

מטרת התכנית הינה להגדיל את שטח המגורים על חשבון שטחי מבני המשק בנחלה 27 בגבעת יואב לצורך הסדרת הבינוי. כמו כן, התוכנית משנה את קווי הבניין, מגדילה את שטח המגורים בנחלה לכ-2.2 ד' ומוסיפה שימושי פליח בהתאם למדיניות מחוז צפון בנושא.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
הסדרת נחלה 27 גבעת יואב ג/26027	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	264025
קואורדינאטה Y	745500

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב גבעת יואב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: גבעת יואב

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 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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
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
23/10/2006		304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13973. הוראות תכנית ג/13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13973
16/02/1995		2158	4284	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 6987 בתחומה של תוכנית זו.	שינוי	ג/ 6987
01/09/1996		4646	4439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/8677. הוראות תכנית ג/8677 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 8677
21/05/2012		4181	6419	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/17747. הוראות תכנית ג/17747 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17747



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ביאנה נודלמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ביאנה נודלמן		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07:34 19/11/2021	ביאנה נודלמן	19/11/2021	1	1:250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 18

## 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
	פרטי	אשר דרעי דגן			גבעת יואב	גבעת יואב		050-2767092		inbal@zabar rsolar.co.il

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ביאנה נודלמן	26457		קרית אתא	מאנה	9	052-6984491		bianan1972@ gmail.com
	מודד	גיל וקנין	1179		יקנעם עילית	נחל הבשור		077-6214865		gil@gd- srv.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קבוצה מס' 1	שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים: - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
קבוצה מס' 2	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: - עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות, יצור עיבוד ואריזת בשר וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים. - חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. - גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. - טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים. - שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
קבוצה מס' 3	שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות: - תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, ברכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'). - משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים. - עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על-ידי המתישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.



מונח	הגדרת מונח
	<p>טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.  בריכה טיפולית.  הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.  קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.</p>

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 נחלה 27 בגבעת יואב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח המגורים בנחלה ל-2.2 ד ע"ח שטח מבני המשק.
- תוספת שימושי פל"ח בהתאם למדיניות מחוז צפון.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת התכליות המותרות בכל אחד מייעודי הקרקע.
- קביעת הוראות בניה לכל ייעוד קרקע.
- שינוי וקביעת זכויות בניה לכל השימושים.
- תוספת של 2 יח"ד (יחידה שלישית בנחלה ועוד יחידת הורים "קטנה" עד 55 מ"ר)



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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	27B
מבני משק	27A

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	27A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	27B

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור למגורים	1,670.97	25.84	
שטח למבני משק	4,796.98	74.17	
סה"כ	6,467.95	100	

  

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מבני משק	4,243.5	65.61	
מגורים בישוב כפרי	2,224.45	34.39	
סה"כ	6,467.95	100	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים, חניות ומחסנים, בריכת שחייה            ב. שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או תומכים פעילות חקלאית מקבוצות 1, 2, 3 לפי סעי' 1.9 לעיל.            ג. הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 1 על גגות מבנים בלבד.            לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. ניתן יהיה לפצל מגרש בהיקף של עד 500 מ"ר.            רק במקרה בו קיים בניין כדון, והבניה הקיימת אינה מאפשרת חלוקת מגרש בגודל עד 500 מ"ר, הוועדה המקומית תוכל לאשר מגרש גדול יותר.            2. הפיצול העתידי של המגרש מגורים מהנחלה, יאושר בסמכות הוועדה המקומית וללא צורך בתכנית מפורטת נוספת.            2. זכויות הבנייה במגרש מגורים מפוצל בו תותר הקמת יח"ד בלבד, ייגרעו מזכויות הבניה של חלקת המגורים בנחלה.            3. פיצול מגרש מחלקת המגורים בנחלה יותנה באישור תשריט חלוקה הכולל תכנית בינוי וציג גישה למגרש המפוצל.            תשריט חלוקה יאושר בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. המגרש המפוצל לא יחשב עוד חלק מחלקת המגורים בנחלה, אלא יחידה תכנונית נפרדת, בה יותר שימוש למגורים ולמשרד. שטח המשרד לא יעלה על 40 מ"ר ויהיה חלק ממבני המגורים ולשימוש המתגורר בלבד. תנאי למתן היתר בניה לשימוש זה הינו פתרון חניה בתחום המגרש. שטחים אלו יהיו על חשבון שטחי הבניה למגורים ולא בנוסף להם.            ב. תשריט החלוקה יכלול גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לטובת מגרש מגורים מפוצל שאין אליו גישה ישירה מהדרך.            השטח שיוגדר כגישה יהיה פנוי מכל מבנה וישמש לצורך מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות תת-קרקעיות כגון: קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים, ביוב וכו'.            ג. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת מגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף לבעל הנחלה.</p>
ב	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום שטחי המגורים של הנחלה, הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הוועדה המקומית, אשר תציג את אופן ניצול כל השימושים המאושרים וזכויות הבנייה, פריסתם, דרכי הגישה ופתרונות החניה.            2. תנאי למתן היתר בניה לשימושי פל"ח מקבוצות 1, 2, 3 הינו קיומו של בית מגורים במגרש.            3. תנאי למתן היתר בניה ליחידות אירוח הינו הימצאות מבנה מגורים בנחלה.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>4. יחידת הדיור הקטנה (יחידת הורים) תיבנה בצמוד לבית בעל הנחלה.</p> <p>5. תנאי לקבלת היתר בניה ליחידות אירוח עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>6. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>7. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחניה בתחום החלקה.</p> <p>8. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון, לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>א. מבני משק חקלאיים בהתאם למסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות העדכניים לאותה העת.</p> <p>ב. מבני מלאכה ומחסנים</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה, קירור ועיבוד</p> <p>ד. סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>ה. דרכים וחניות.</p> <p>ו. בתי גידול בעלי חיים וצמחים, מרכז לייצור מזון לבעלי-חיים</p> <p>ז. מתקנים טכניים והנדסיים כגון: גנרטור, משאבה, מתקן סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה, וכל הדרוש לקיום הפעילות החקלאית בנחלה.</p> <p>ח. מבני תעשייה זעירה בלתי מזהמת</p> <p>ט. מרכז מבקרים</p> <p>י. הקמת מערכות סולאריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 1 על גגות מבנים בלבד.</p> <p>יא. איסוף פסולת ופינוי פגרים</p> <p>יב. מרכז מחזור</p> <p>יג. מעבר תשתית קווי מים</p> <p>יד. רפתות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה לשימושים החקלאיים השונים יותנו באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות ככל שיידרש.</p> <p>ב. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצג פתרון לשביעות רצון הרשות המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. בסמכות הוועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר לא יימצא בהם פתרונות הנדסיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות ושקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע-סביבתי-אקולוגי.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י מהנדס הוועדה ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות.</p> <p>2. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז.</p> <p>3. הנחיות לרפתות תהיינה בהתאם לסעי' 3.1 בתוכנית ג/13973.</p>



מבני משק	4.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת			
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי
קדמי (2)		13		45 (1)	45%	4243.5	27A	מבני משק	מבני משק	2			
אחורי (2)		8.5 (5)	3 (4)	955 (3)	5%	500	27B	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	2			
צידי-ימני (2)		8.5 (5)	4 (8)	160 (7)	40%	2224	27B	מסחר תעסוקה ותירות	מגורים בישוב כפרי	2			
צידי-שמאלי (2)		8.5 (5)		200		2224	27B	קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי	2			
קדמי (2)		8.5 (5)		140 (7)		2224	27B	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	2			

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

### הוראות טבלה 5:

- א. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ג. למבנה מחסן יותר קו בנין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן. במידה ואין הסכמת שכן קו הבניין האחורי והצידי למחסן יהיה 1.5 מ'. למבנה חניה יותר קו בנין קדמי אפס.
- ד. שטח חניה מקורה ו/ או בריכה מקורה, יהיה על חשבון זכויות הבניה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור רפתות בלבד יותר- 70%.
- (2) עפ"י תשריט מצב מוצע. הבינוי יהיה בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע, למעט הבינוי הקיים שיותר לפי קונטור המבנה הקיים ערב אישור תכנית זו.
- (3) מ"ר.
- (4) בנוסף ליח"ד תותר יחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר ושטחה יהיה על חשבון זכויות הבניה למגורים.
- (5) יותרו 7.5 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג רעפים.
- (6) יותרו שימושים מקבוצה מס' 3 בלבד משימושי הפל"ח כמפורט בסעי' 1.9 לעיל.
- (7) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח מקבוצות 2 ו-3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר.

(8) יח"א.

(9) יותרו שימושים מקבוצה מס' 1 בלבד משימושי הפל"ח כמפורט בסעי' 1.9 לעיל. מתוכם יותרו עד 100 מ"ר בניה לצורך גידול בעלי חיים.

(10) יותרו שימושים מקבוצה מס' 2 בלבד משימושי הפל"ח כמפורט בסעי' 1.9 לעיל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

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

ב. תחנת השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2. על אף האמור בסעיף ב'1 יניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ותיירות, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/

מציר הקו	מהכבל/מהמתקן	מהתיל הקיצוני/
	3מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
	5מ'	תיל חשוף או מצופה
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
	2מ'	כבל אווירי מבודד (כא"מ)-
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -
35 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-
	0.5מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון
		בתיאום עם חברת חשמל
	1מ'	ארון רשת
	3מ'	שנאי על עמוד

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

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

ה. 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



<p><b>6.1 חשמל</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. מים- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. ניקוז- תנאי למתן היתר בניה- אישור בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות</p> <p>ג. ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. אשפה- 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.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום המגרש. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקייה, 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>	
<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימון של "עץ לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודות היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ג. 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>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ה. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.5</b></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 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</p>	

<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. 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>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פיתוח תשתית</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 המועצה המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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. ה. 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 בתאי השטח שבהם עובר קו מקורות תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכנון 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 תכנון ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר- לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 2. חציבה ומילוי א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ב. בהעדר איזון:</p>	<p><b>6.7</b></p>

6.7

**חומרי חפירה ומילוי**

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.8

**מבנים קיימים**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטרס 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.

6.9

**הריסות ופינויים**

מבנה/ גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, 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.

6.10

**תנאים בהליך הרישוי**

א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה - לתקנים הפיסיים לתכנון.

ב. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים שנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התוכנית הינו כ-15 שנה מיום אישורה.