

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0901058

נחלה 7 - מושב נוב

צפון

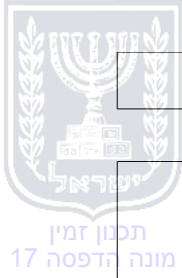
מחוז

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 התוכנית הינה, חילופי שטחים בין ייעוד קרקע חקלאית ומגורים ביישוב כפרי בנחלה מספר 7 שבמושב נוב. כדי להשמיש מבנה קיים בשטח חקלאי עבור פלייח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נחלה 7 - מושב נוב

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0901058

1.2 שטח התכנית 5.198 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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	273679
קואורדינאטה Y	748957

1.5.2 תיאור מקום

נחלה מספר 7, במושב נוב שבדרום רמת הגולן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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		105

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
14/11/2019		1255	8522	מחליפה תשריט והוראות, וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים תוך התאמת לשינויים המוצעים בתכנית זו.	שינוי	219-0437012
23/10/2006		304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	13973 ג/

הערה לטבלה:

התוכנית ג/13973 מאושרת ברמ"י.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 20 15/11/2022	אור קמינסקי	15/11/2022	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		10: 18 10/09/2020	אור קמינסקי	20/03/2022	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
	פרטי	ציפי מלר (1)			נוב					zipimeller@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחלה מספר 7 שבמושב 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 רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)	2	03-9533333		a-zafon@land.gov.il
אחר				אגודה מושב נוב	נוב	(2)		04-6763740		m-nov@zahav.net.il

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

(1) כתובת: החרמון 2.

(2) כתובת: המושבה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון ערים וייעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-2100710	office@ok-plan.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-6508276	m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד 1271.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 מתוך מדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.
קבוצה מס' 2	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית מתוך מדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.
קבוצה מס' 3	שימושים תומכים לחקלאים פעילים מתוך מדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

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**

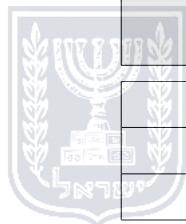
מטרת התוכנית הינה חילופי שטחים בין ייעוד קרקע חקלאית ומגורים ביישוב כפרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חילופי שטחים בין ייעוד קרקע חקלאית ומגורים ביישוב כפרי, תוך שמירה על איזון בין השטחים לפי המצב המאושר. ע"פ חוק 62א(א)1 איחוד וחלוקה. 62 (א) 4) קביעה / שינוי בקווי בניין . 62 (א) 6) שינוי חלוקת שטחי תכנון זמין הבנייה .

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	7A
קרקע חקלאית	7B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	48.10
קרקע חקלאית	2,698	51.91
סה"כ	5,198	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.92	48.09
קרקע חקלאית	2,698.84	51.91
סה"כ	5,198.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בתי מגורים, חניות ומחסנים, בריכת שחייה.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על פעילות החקלאית ו/או תומכים פעילות חקלאית. השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן :</p> <p>קבוצה מס' 1 : שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים :</p> <p>- גידולים חקלאיים : מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים : לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית : מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>קבוצה 2 : שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות :</p> <p>- עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. 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.</p> <p>- 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 נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>- גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים : ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד' , פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>- טיפול בכלים חקלאיים : מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>- שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>קבוצה 3 : שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות :</p> <p>- תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן : אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו') מסעדה, קייטרינג טעימות ומכירה. יותרו עד 4 יחידות ארוח במגרש.</p> <p>- משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב 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.</p> <p>- עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על-ידי המתיישב כגון :</p> <p>גלריות, סדנאות, סדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>טיפול וריפוי טבעי כגון : רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה , סדנאות ועוד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

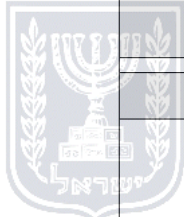


תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>בריכה טיפולית. הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים וכדומה. קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכדומה. מתפרה וממכר. ג. תותר הקמת מערכת סולרית (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10, המשתנה מעת לעת.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. ניקוז מבנה המחסן / החנייה יהיה בתחום המגרש. 2. בבקשת היתר בנייה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.</p>
ב	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי פלח בקבוצות 1,2,3 הינו קיומו של בית מגורים במגרש. 2. תנאי לקבלת היתר ליחידות ארוח עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטח למבנים משקיים, אחסנה, בתי אריזה, מבנים לבעלי חיים ולגידולים חקלאיים. ב. יש להתייחס להנחיות כפי שמפורט במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר. ג. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10. ד. תותר דרך גישה וחניה בכל הקשור לשימושים אלו וכן דרך גישה וחניה לחלקת המגורים.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בבקשת היתר הבנייה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.</p>
ב	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. כל ההוראות וההנחיות והקריטריונים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013 על תיקוניה) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר יחולו על שטח זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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)	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	
														שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8.5 (2)	4 (1)	60	805	138	667	2400	מגורים	מגורים	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	8.5 (2)		21	500		500 (4)	2400	פעילות לא חקלאית	מגורים	
(3)	(3)	(6)	(6)	1	1	12		80	80 (5)		80 (5)	2400	קרקע חקלאית	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. הגובה המקסימלי של כל המבנה נמדד מפני הקרקע הטיבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. קומת מרתף לא תחושב.

ב. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים ובלבד שישמרו סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

ג. הוועדה המקומית רשאית לנייד שטחים הנמצאים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וההיפך, ובלבד שסה"כ השטח העיקרי וסך שטחי השירות לא ישתנה.

ד. למבנה מחסן יותר קו בניין צידי ואחורי 0 בהסכמת השכן. במידה ואין הסכמת שכן קו הבניין האחורי והצידי למחסן 1.5 מ'. למבנה חניה יותר קו בניין צידי וקידמי 0. גובה מבנה העזר 3.00 מ' נטו מפני רצפה סה"כ 3.30 מ' מפני מעקה /שיא הגובה.

ה. במגרש בניה למגורים ביישוב כפרי - יותר להקים 3 יח' מגורים בשטח 250 מ"ר כ"א (עיקרי + שירות) (יח"ד הקיימות מעל 250 מ"ר לא תדרש להקטין את שטחה). בנוסף 4 יחידות אירוח, משרד או יזמות פרטית בשטח כולל של 160 מ"ר (קבוצה מס' 3) ועד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על פעילות החקלאית (קבוצה מס' 2). ועד 200 מ"ר נוספים לשימושים חקלאיים מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים (קבוצה מס' 1). וועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח - קבוצות 3-2-1 בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לקבוצה ובתנאי שסך שטחי הבניה לכל הקבוצות לא יגדל.

ו. הוועדה המקומית תוכל בהחלטה להקצות בשטח המיועד ל "מגורים ביישוב כפרי" עד 200 מגרשים בשטח שלא יפחת מ 400 מ"ר כל מגרש, ולקבוע כי ישמשו למגורים א'. הכל בתשריט אשר יפרט את המגרשים וגבולותיהם. יחידת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחידות הדיור בנחלות (מגורים ביישוב כפרי).

ז. ניתן לבנות בקו בנין 0 בין השטח למגורים ביישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית השייכת לאותו בעל נכס.

ח. בכל מקרה מקסימום שטחי הבניה המותר הינו 60% משטח המגורים לכל השימושים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל יחידת דיור קטנה עד 55 מ"ר.

(2) 7.5 מ' לגג שטוח ו 8.5 מ' לגג רעפים.

(3) ע"פ תשריט.

(4) (קבוצות 1,2,3).

(5) המספר הנתון הינו באחוזים.

(6) ע"פ תשריט. יותר קו בנין 0 צידי בהסכמת שני השכנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקן חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה לחדרי האירוח יוסדרו בתוך תחומי מגרש על פי התקן הנ"ל. לא תותר חנית אורחים לנופשים על דרכים ציבוריות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצג פתרון לשביעות רצון הרשות המקומית והגורמים המוסמכים לכך. ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ג. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר לא ימצא בהם פתרונות הנדסיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע-סביבתי-אקולוגי. 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. ה. פתרון הקצה לפינוי פסולת ביתית יהיה לאתר מורשה בלבד מתוך רשימת האתרים המופיעים בתמ"א 4/16 או לכל אתר מורשה אחר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>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. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור 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</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



חשמל	6.5
<p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת</p> <p>3 מ' שנאי על עמוד</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>בתוכנית 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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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 לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</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>	
ביוב וניקוז	6.6
<p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית עפ"י תכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ג. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p>	

<p>6.6 ביוב וניקוז</p> <p>ד. תכנון הניקוז יכלול בתכניות הכבישים ובתכניות הפיתוח, כולל קווי הצנרת, וכולל מיקום הקולטנים, כך שיובטח תפקודם היעיל. ה. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</p> <p>-מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. -בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. -תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה 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 בנין.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 פיקוד העורף</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 לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור, יכלול: 1. מיקום מבנים על המגרש 2. מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, סימון כניסה, שער, שער לחניה, כניסה, חניה, תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מכלי דלק להסקה, מכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, וחומרי ריצוף. 3. שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית. 4. גינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון לניקוז מי הגשם בחלקה</p>	<p>6.12</p>





פיתוח סביבתי	6.12
<p>5. פרטי הגדר וחומרי הגמר. התכנון הפרטני יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.</p> <p>תימוך המגרשים בקיר או במסלעה יבנו בגמר אחיד של אבן מקומית.</p> <p>6. לא יהיו מתקנים לאצירת אשפה בתחום המגרש. המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרכזי מחזור ויוצנעו ע"י קירות הסתרה.</p> <p>7. ארונות הסעף למיניהם יוצנעו בתוך קירות בגבול המגרשים או יוצבו בניצב לרצועת הדרך בנישות בטון.</p> <p>8. במידה וישנם קוי תשתיות ציבוריות בתחום המגרש, כולל במגרשי המגורים, לאגודה ותאפשר גישה לטיפול ותחזוק קווים אלו.</p>	

פיתוח תשתית	6.13
<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 הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. במקרים בהם תשתיות קיימות- יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. 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.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בתאי השטח שבהם עובר קו מקורות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות.</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>ה. יש לממש את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה- בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון של ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ח. 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>6.14 פיתוח תשתית</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 הועדה 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 הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים למבנים חדשים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויוסותרו ע"י מעקה הגג או ע"י פרט מסתור שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. בגגות משופעים למבנים חדשים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשיבועות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו לבניה חדשה, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך בהתאם לדרישות הוועדה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. השלמת פיתוח תשתיות הביוב, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח כפי שאושרה על ידי מהנדס המועצה, משרד הבריאות וקולחי גולן ועל פי הסטנדרטים המקובלים במועצה ובהתאם לאוגדן הנחיות לתכנון של קולחי גולן.</p> <p>2. 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>3. תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 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>6.19</p>



חומרי חפירה ומילוי	6.19
<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 שתיוצר, 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>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</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
	7.2 מימוש התכנית
מרגע כניסת התוכנית לתוקף.	

