

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1044536

מגרש 817, אזור תעשייה מלאכה ואחסנה, אלי-עד

צפון

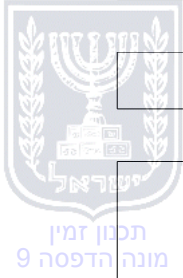
מחוז

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

עפ"י תכנית מאושרת ג/21624 חלק ממבנה קיים בהיתר נמצא בתוך שצ"פ. התכנית באה לתקן טעות ע"י החלפת שטחים, שטח שצ"פ למלאכה ואחסנה ולהפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 817, אזור תעשייה מלאכה ואחסנה, אלי-עד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
219-1044536	מספר התכנית	
14.781 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	269151
קואורדינאטה Y	746084

1.5.2 תיאור מקום

אזור מלאכה ואחסנה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אלי-עד

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזור מלאכה ואחסנה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		109

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
22/12/2022		2318	10996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219-1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	219-1001460
14/03/2017		4352	7476	מחליף תשריט והוראות, וכפופה לנספחים הרלוונטיים	שינוי	21624 ג/



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד בריק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד בריק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 34 28/03/2022	מחמוד בריק	28/03/2022	1	1: 500	רקע	קומפילציה
לא		13: 31 28/03/2022	מחמוד בריק	28/03/2022	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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית גולן	קצרין			04-6969700		valtav@me golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמה"ג.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מושב אלי-עד בגולן	אלי-עד	אלי-עד		050-5214112		abadinissim@gmail. com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מתמוד בריק		בריק תכנון אדריכלי ובינוי ערים	קרית שמונה	שמעוני דוד	6	04-6941095		brickm@012. net.il
	מודד	פארס אבו ג'בל	1029	פ.ר.הנדסה ומדידות	מגידל שמס	(1)		04-6985535		fareseng@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 3055.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

התאמת יעודי הקרקע למצב הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

62א(א)1 - הצרחת שטחים בין שצ"פ למלאכה ואחסנה.

62א(א)19 - הריסת מבנים

62א(א)4 - שינוי קו בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	354
תעשייה ואחסנה	817

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שטח ציבורי פתוח	354
להריסה	תעשייה ואחסנה	817

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,567.45	10.60
תעשייה ואחסנה	13,214.06	89.40
סה"כ	14,781.51	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,567.45	10.60
תעשייה ואחסנה	13,214.06	89.40
סה"כ	14,781.51	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר כל בנייה אלא למתקנים וקווי תשתיות תת קרקעיים בלבד (ח.טרנסי, דרך בטחון ומרכיבי בטחון) יותרו שבילים להולכי רגל, גינון ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות.
4.1.2	הוראות
4.2	תעשייה ואחסנה
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת מבני מלאכה ותעשייה שאינה מזהמת ובאשור משרד הגנת הסביבה ומשרד הבריאות. כמו כן תותר חנות מפעל בשטח של עד 100 מ"ר בכל תא שטח, ולא יותר מ-300 מ"ר לכל היעוד (ע"י השטחים המותרים באותו תא שטח), המהוות חלק בלתי נפרד מהפעילות של המפעל/בית מלאכה.
4.2.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במבנים לפי שיקול דעת הו. המקומית - הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות. מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבנייה. 2. במבנים לפי שיקול דעת הו. המקומית - עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבנין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי מהיתר הבנייה. 3. במבנים לפי שיקול דעת הו. המקומית - הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות המשרד יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. 4. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 5. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. <p>כתנאי למתן היתר בניה לפי שיקול דעת הו. המקומית יקבעו נאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם ייו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי		
(2)	4	3	3	1	3	5		(1)	1567.45	354	שטח ציבורי פתוח
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(3) 3	2	8.5	40	2	40	1000	817	תעשייה ואחסנה

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:

הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששך הכל הזכויות הבנייה לא ישונו. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 250 מ"ר.

(2) עפ"י תשריט.

(3) לפי תשריט מוצע.

6. הוראות נוספות**6.1****סביבה ונוף**

פיתוח וגינון:

בכל השטחים הציבוריים, תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה שתתייחס לאופיו הקיים של הישוב והאזור. התכנית תוגש כחלק מבקשה להיתר. השימוש יהיה בצמחיה ארצישראלית מתאימה לאיזור ובפרטי פיתוח טבעיים ככל האפשר. התואמים את אופי האתר. כמו כן יהיה בה שימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).

תכניות הפיתוח יכללו: תכניות פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת.

שטחי הגינון יוגשו כחלק מהתכנית המפורטת. יש כאמור להשתמש בצמחיה חוסכת מים וצמחי א"י.

צמחיה מומלצת:

מייש גשר הזיו, אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, תות לבן, שקד מצוי, כליל החורש. ברצועות הגינון יעשה שימוש נרחב בשיחי אלת המסתיק, הדס, יערה, רוזמרין ואזוביון - ליצירת רצף של ירוק וצבע.

תאורה:

יש להקפיד שכל תאורה היקפית תופנה פנימה לשטח האתר ותהיה נצפית כמה שפחות מחוץ אליו.

מסדרון אקולוגי:

מומלץ להשאיר איזורים לא מגודרים וללא תאורה שיאפשרו מעבר בעלי חיים בכיוון מזרח-מערב.

6.2**עתיקות**

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק עתיקות תשל"ח.

- השטח המסומן בתשריט הינו עתיקות ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

- בכ עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.

- במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה / חפירה הצלה מדגמית, חפירה הצלה), יבצעו היזם ועל-פי תנאי רשות העתיקות.

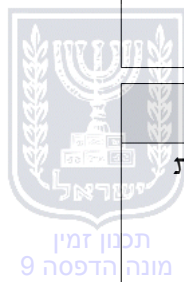
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

- היה ועתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה או תוספות שמשמעות פגיעה בקרקע.

- אין רשות העתיקות מתחייב לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.



		<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>א. 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. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</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. 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 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 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 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. 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</p>	<p>6.5</p>



6.5	חשמל
<p>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>	



6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים:</p> <p>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 הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת 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>	



6.7	ניהול מי נגר
<p>מי נגר עילי יזרמו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים.</p>	

6.8	חיזוק מבנים, תמא/ 38
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים המסומנים בתשריט בסימונים של, "עץ להתקה/שימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>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.</p> <p>ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ד. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
<p>קבלת היתרי בניה יותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.11</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה 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>פיקוד העורף</p>	<p>6.12</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>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.13</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.15</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>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה אישור משרד הבריאות לפתרון קצה לטיפול בשפכים וגורמי זיהום. ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית: הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מקומות חניה לפי תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983, דרכי גישה, תכנית פיתוח המגרש בגבהים סופיים מתוכננים, כולל התאמת מפלס חניה למפלס הדרך הסמוכה, גידור ושטחי גינון. ביצוע ההסדרים לעיל יהווה תנאי לאיכלוס ולמתן תופס (4). ג. לצורך קבלת היתר בנייה יש לבצע את חקירת הקרקע, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה (מחוז צפון) מתאריך 23.05.2019, וככל אשר יידרש על מנת לקבל את אישור המשרד להגנת הסביבה. ד. בהתאם להוראות תמ"מ 3/2 שינוי 5 סעיף 4.2, הבנייה בשטחים בעלי טופוגרפיה שמעל 20% יבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. ה. ביצוע ומימוש התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין. ו. הוצאת היתרי בניה מותנית בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>ז. לא יותנו היתר בנייה המיועדים למגורים, מסחר, תעסוקה אלא לאחר שימולאו כל הדרישות הבאות:</p> <p>1. תוודא הועדה המקומית לתכנון ולבניה שבוצעו תשתיות ביוב המאפשרות חיבור הבתים למערכת ביוב מרכזית פעילה בישוב ודרכה לפתרון הקצה המאושר.</p> <p>2. אישור בקשה להיתר בניה לעבודות מים וביוב ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סכונים סייסימים בתחום התכנית ככל שיהיו.</p> <p>ט. בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכנוניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום הכנרת. תנאי להיתר בניה הינו חו"ד רשות הניקוז האזורית.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהיה, השלמה בפועל של החלפת קו הפלדה הצפוני המאסף אתה שפכי התכנית, מנקודת חיבור מכון השאיבה ל-"שכונה הסורית" ועד לנקודת התחבורות למכון הביוב הקיים "גשור".</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

הפקעות לצרכי ציבור	6.17
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.</p>	

הריסות ופינויים	6.18
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

ביצוע התכנית	7
--------------	---

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

עם כניסת התכנית לתוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 9