

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0923011

רמות-נחלה 56- שינוי תצורת מגרש מגורים

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

התכנית חלה על משק 56 במושב רמות.  
בשטח התכנית חלה תכנית מאושרת ג/20298.

תכנית זו משנה את תצורת מגרש המגורים בתוך הנחלה, ללא שינוי בזכויות הבניה או שינוי בשטחים וזאת על מנת להסדיר מבנים קיימים ולאפשר פיתוח עתידי.



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

רמות-נחלה 56-שינוי תצורת מגרש מגורים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
219-0923011	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
4.547 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג 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) (19)	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	262548
קואורדינאטה Y	750475

### 1.5.2 תיאור מקום

ממוקם במורדות המערביים במרכז רמת הגולן

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

גולן - חלק מתחום הרשות: רמות

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמות	רמות	56	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201041	לא מוסדר	חלק	4	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון 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
23/10/2006		304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13973. הוראות תכנית ג/ 13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13973
27/12/2015		2234	7173	מחליפה תשריט והוראות, וכפופה לכל הנספחים הרלוונטיים תוך התאמתה לשינויים המוצעים בתכנית זו	שינוי	ג/ 20298
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			דיאנה שקולניק גורן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דיאנה שקולניק גורן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי 1: 500	17: 56 29/10/2022	דיאנה שקולניק גורן	29/10/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר 1: 500	17: 44 12/05/2022	דיאנה שקולניק גורן	12/05/2022	1	1: 500	מנחה	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	דבורה כץ פרס			רמות	רמות	56	050-5627444		presssammy@gmail.com
	פרטי	שמואל פרס (1)			רמות	רמות	56	050-5627444		presssammy@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 56 רמות.

**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	נוף הגליל (1)			03-9533333		
חוכר		דבורה כץ פרס			רמות	רמות	56	050-5627444		presssammy@gmail.com
חוכר		שמואל פרס			רמות	רמות (2)	56	050-5627444		presssammy@gmail.com

(1) כתובת: רחוב חרמון 2, מלון פלאזה, נוף הגליל (נצרת עילית).

(2) כתובת: משק 56 רמות.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דיאנה שקולניק גורן		Di-Arch	חיפה	ליבריה	22	054-6817871		diana@di-arch.co.il
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934	עבד אלחלים חוסיין	כפר מנדא	(1)		04-9864654		m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת: זייתון מזרחית 4, כפר מנדא.



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.



מזכיר המועצה  
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
שמ"ח	שימושים מבוססים פעילות חקלאית
שת"ח	שימושים תומכי פעילות חקלאית

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

שינוי תצורת מגרש המגורים לצורך הסדרת בינוי קיים, והמשך פיתוח הנחלה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

62א(א)1- שינוי גיאומטרי של חלוקה פנימית בייעודי הקרקע בנחלה, ללא תוספת או שינוי במאזן השטחים המאושרים.

62א(א)19- הריסת מבנה אשר בנוי בחריגה מקו בנין.



מזכיר המועצה  
מונה הדפסה 18



מזכיר המועצה  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	56
מבני משק	356

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	56
תיחום מתוכנית קודמת	מבני משק	356
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים בישוב כפרי	56

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	2,047.45	45.02
מגורים בישוב כפרי	2,500	54.98
סה"כ	4,547.45	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	2,047.32	45.02
מגורים בישוב כפרי	2,500.14	54.98
סה"כ	4,547.46	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>א. מגורים על פי המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/11964. בשטח זה יותרו 2 יח"ד, בשטח מקסימלי של 300 מ"ר כל יחידה, בשני מבנים ויחידת הורים נוספת (בשטח עד 55 מ"ר) במבנה נוסף.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שמ"ח ו/או שת"ח. השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות עפ"י הקבוצות להלן:</p> <p>קבוצה מס' 1- שימושים חקלאים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גדולים חקלאים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות.</li> <li>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</li> <li>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</li> <li>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</li> </ul> <p>שימושים מתוך קבוצה זאת ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את ביצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>קבוצה מס' 2- שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא: יקב, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מייובשים, תמציות וכו' והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תירותית- תירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר גדול פירות אקזוטיים, גדול וריבוי יחורים וצמחים, גדול קטוסים וצמחים מיוחדים גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תירות. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גדול בע"ח מיוחדים- כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים- מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית- והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>קבוצה מס' 3- שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תירותי(בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים- הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל שמאי, חוקר, יעוץ, כלכלן, עו"ד, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- גרריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים מבוססים על מלאכות בית</li> <li>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו</li> <li>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילנג, יוגה וכד'</li> <li>- בריכה טיפולית</li> <li>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</li> <li>- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'</li> </ul>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח</p> <p>קבוצות מס' 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באיזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הנחיות למיקום פל"ח</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש בעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים וזאת שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עקריים ושטחי שירות. מבני פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית. תנאי להיתר בנייה כנ"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p>
ג	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באיזור המגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם/ שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור משרד איכ"הס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</li> <li>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים</li> </ul>

4.1

## מגורים בישוב כפרי

מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר רק אם בנוסף להוראות החוק ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 100 מ"ר.

ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפלי"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

ז. איכות האוויר- ככל שפעילות פלי"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

ח. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 6:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה מ- 22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.

ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.

ד

## הוראות בינוי

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטוייחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט ביישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדסת הועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים בסדרי גודל של 40 X 60 ס"מ.

ה

## דרכים תנועה ו/או חניה

ה. חניה ותחבורה: זיקת הנאה בדרך משותפת

דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה למעבר רכב, תרשם זיקת הנאה זו בטאבו לטובת 2 בעלי הנחלות הסמוכות ולטובת האגודה לצורך מעבר כלי רכב לפניו וחירום.

ו

## תנאים בהליך הרישוי

ו. תנאי להיתר

הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פלי"ח ותתן אפשרות לועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>ז. בדיקת תשתיות וכשר נשיאה לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא ינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כשר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב, ע"י האגודה החקלאית, באישור הוועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).</p>
ח	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p>ח. שימוש במבני פל"ח כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.</p>
ט	<p><b>חניה</b></p> <p>ט. חניה מקורה תותר חניה מקורה בקו קדמי וצדדי 0 בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין 0.</p>
4.2	<b>מבני משק</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בהתאם לתכניות ג/11964, ג/13973 תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק. בשטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגידול בע"ח. מבנים חדשים לגידול בע"ח יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה                  2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית                  3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים על פי המפורט בסעיף 6.18</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
קדמי (2) 5	2	8.5	0.8	(1) 2		26	650	200	450	2500	56	מגורים בישוב כפרי	
אחורי (2) 4	1	(4) 8.5			8	8	200		(3) 200	2500	56	מגורים בישוב כפרי	
	1	(4) 8.5			6	6	140		(5) 140	2500	56	מגורים בישוב כפרי	
	1	(4) 8.5		(6) 4	6	6	160		(5) 160	2500	56	מגורים בישוב כפרי	
	1	(4) 8.5			70	70		10%	60%	1800	356	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:

א. תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח המשקי של אותה נחלה.

ב. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ג. השימושים ביעוד המגורים תואמים להגדרתם בתכנית ג/20298 כאשר מבני משק מתייחס לשימושים לפי קבוצה 1, תעסוקה מתייחסת לשימושים לפי קבוצה 2 ותיירות מתייחסת לשימושים לפי קבוצה 3

ד. סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 יח"ד + יח' הורים בשטח של עד 55 מ"ר..

(2) למעט מבנים קיימים ערב אישור תכנית זאת בהתאם לתשריט מצב מוצע.

(3) בקבוצה 1 יותרו 200 מ"ר, מתוכם 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.

(4) גובה המבנה ימדד מקרקע טבעית בכל נקודה לנקודה הגבוהה ביותר ואינו כולל מעקות ומסתורים למערכות טכניות בגג. גובה מותר- 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים (לא כולל מעי טכניות).

(5) הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים המפורטים בקבוצה 2 לאלה המפורטים בקבוצה 3 ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



**6. הוראות נוספות**


	<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנייה וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנמ מתאים וכרי, כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים. העיצוב יהיה בהתאם להנחיות המרחביות. א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית. ג. הצבת צלחות לוויין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה. ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>	<p><b>6.1</b></p>																														
	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>																														
	<p><b>6.3 חשמל</b></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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 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 המגרש או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה ותיירות בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה :</p> <table border="1" data-bbox="239 1590 1260 2105"> <thead> <tr> <th>מהמתקן</th> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל /</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td></td> <td>3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td></td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> <td>5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</td> <td></td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו</td> <td>20.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 קו</td> <td>35.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td></td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td></td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> <td></td> <td>בתיאום עם חברת</td> </tr> </tbody> </table>	מהמתקן	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל /	קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף		3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו תיל חשוף או מצופה		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו	20.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 קו	35.0 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך		0.5 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה		3 מ'	כבלי חשמל מתח עליון		בתיאום עם חברת	<p><b>6.3</b></p>
מהמתקן	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל /																														
קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף		3.0 מ'																														
קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד		2.0 מ'																														
קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו תיל חשוף או מצופה		5.0 מ'																														
קו חשמל מתח גבוה עד 33 קו כבל אווירי מבודד (כא"מ)		2.0 מ'																														
קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו	20.0 מ'																															
קו חשמל מתח על-עליון 400 קו	35.0 מ'																															
כבלי חשמל מתח נמוך		0.5 מ'																														
כבלי חשמל מתח גבוה		3 מ'																														
כבלי חשמל מתח עליון		בתיאום עם חברת																														

6.3	חשמל
	<p>החשמל                      ארון רשת                      שנאי על עמוד</p> <p>1 מ'                      3 מ'</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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אינו לחפור או לבצע עבודת בניית כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריית 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>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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 הוועדה המקומית.</p> <p>תברואה- 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>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>- 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>- 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>- תכנון וביצוע מערכת הביוב על פי נוהל תכנון קווי ביוב של קולחי גולן.</p> <p>קישור להורדת הנוהל : <a href="https://www.golan.org.il/files/kolhei/tfasim/kavey.docx">https://www.golan.org.il/files/kolhei/tfasim/kavey.docx</a></p>



<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p><b>6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היתר בניה לבניה חדשה ולתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413, ומילוי אחר התנאי הבא: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים של תכנית ג/20298 בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 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. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ה. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.8</b></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 בניה 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 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 בניין.</p>	
<p><b>6.9 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.9</b></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 לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /ואו קו ניקוז, /ואו תא ביוב, /ואו דרך /ואו עמוד תאורה, /ואו קווי תאורה /ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעיו כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 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. 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><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.11 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.12 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>א. הריסה ופינוי כל הבניה והפיתוח שנעשו בתחום השטח החקלאי ואשר אינם תואמים להוראות התכנית.          ב. בניית גדר (מלבד קטע שימש גישה לשטח החקלאי) בין שטח המגורים לשטח החקלאי על מנת למנוע סיפוח שטחים חקלאיים לשימושים הסמוכים ביעוד המגורים.          ג. אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית לכל שטח המגורים בנחלה, שתציג את אופן מיצוי כל זכויות הבניה, פתרונות החניה והנגישות.</p>	
<p><b>6.13 מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>א. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה לבנים קיימים המופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:          1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו          2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים          3. הועדה המקומית רשאית לפי שקול דעתה לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר למי שעלול להיפגע להשמיע את התנגדותו ו / או השגתו          ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ומסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה</p>	
<p><b>6.14 הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית ובין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.          ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.          ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.          ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.          ה. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים לפי פרק ז' לחוק התכנון והבניה, ותינתן להם ארכה של 5 שנים מיום אישור התכנית, לצורך הסדרתם כחוק ולפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. במידה ולא יוסדרו המבנים יחוייבו בעלי הנחלה להרסם ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.15 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>א. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.          ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב להוציא היתר לשימושים המתווספים לתוכנית זו מאחר והשימושים הנ"ל יהוו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).          ג. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות מס' 2 ו-3 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר</p>	

	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>בנחלה דרך קבע.</p> <p>ד. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ו. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ז. היתרי בניה לשימושי פל"ח מכח תכנית זו יותנו באישור מסמך השתלבות ובקבלת 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.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה- עמידה בדרישות ותנאי ועדה מקומית בהסתמך על דרישות ומסקנות מסמך ההשתלבות כמצוין בסעיף ז'.</p> <p>ט. בדיקת תשתיות:</p> <p>1. בטרם יתנן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פל"ח) תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות אספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש במבוקש במבנה.</p> <p>2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.</p> <p>3. הוועדה המקומית תהיה רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשימוש אם השתכנעה כי התשתיות ביישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי למתן היתר- אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר לפל"ח הינו הסדרת היתרי בניה/ שימוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זאת.</p> <p>יא. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1. ב. ימוקמו באיזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמודות לחלקת המגורים.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.</p> <p>יג. תנאי להוצאת היתר בניה קיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי בצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>יד. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר גם יצורף טופס תאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.</p>	
	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי כולל מבנים לתיירות, לאחר הבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות התכנון והבנייה.</p>	
	<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש/ סולרית כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש/ סולרית כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים</p>	

<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים.          פסולת חקלאית</p> <p>1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה יעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>4. תכנון המתקן לאחסון הפסולת החקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת- הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).</p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.</p> <p>2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכד') ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א 2001.</p> <p>4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.</p> <p>5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי- מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.</p> <p>6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. אחסון דלקים</p> <p>אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.</p> <p>במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).</p> <p>יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל תוך הקרקע וזיהומה. שפכים ותשטיפים וביוב</p> <p>1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.</p> <p>2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.</p>	<p><b>6.18</b></p>



**הנחיות מיוחדות**

**6.18**

3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול בע"ח שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי-נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת- זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אוויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אוויר מחצרים) התשכ"ב-1962
- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א-1972
- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) התשנ"ב-1992
- חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949

רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר), (התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה במגרשים	א. תנאי למתן היתרי בניה בשכונות ה"ותיקות" יהיה הגשת לוח זמנים להשלמת עבודות לשדרוג מערכות המים והביוב הקיימות בהתאם למפורט בנספח המים והביוב. לוח זמנים כנ"ל יוגש ע"י מ.א. גולן/ תאגיד "קולחי גולן" ויבטיח השלמת כל העבודות הנדרשות כנ"ל עד לאיכלוס הבתים עבורם הוגשה הבקשה להיתר.

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי

