

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-1038413

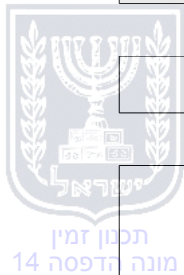
הצרכת שטחים בנחלה 7 במושב רמות - אירית וישראל שגיא

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי גולן

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005194896/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לאפשר למצות את הזכויות למגורים בנחלה ולהסדיר מבנים שאינם תואמים את התכנית וזאת על ידי הצרחת שטחים בנחלה בין השטח החקלאי לשטח המיועד למגורים ללא תוספת שטחים או תכליות וכן קביעת קווי בניין חדשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הצרחת שטחים בנחלה 7 במושב רמות - אירית וישראל
שגיא

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

219-1038413

מספר התכנית

5.826 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

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), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	262801
קואורדינאטה Y	750417

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: רמות

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201039	לא מוסדר	חלק	7	

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 14



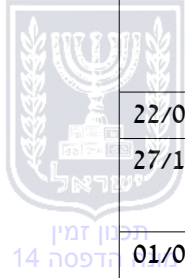
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
22/07/2009		5032	5979		החלפה	<u>11964 ג</u>
27/12/2015		2234	7173	התכנית כפופה לנספחי התכנית הרלוונטיים	שינוי	<u>20298 ג</u>
01/09/1996		4646	4439	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 8677. הוראות תכנית ג/ 8677 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>8677 ג</u>
22/12/2022		2318	10996	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 219- 1001460. הוראות תכנית 219-1001460 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>219-1001460</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שירלי קויבסקי קנת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שירלי קויבסקי קנת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 14 11/02/2023	שירלי קויבסקי קנת	01/01/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 12 12/09/2022	שירלי קויבסקי קנת	12/09/2022	1	1: 250	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	ישראל שגיא (1)	***		רמות					
	פרטי	עירית רחל שגיא (1)			רמות					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רמות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל שגיא			רמות	(1)				
פרטי	עירית רחל שגיא			רמות	(1)				

(1) כתובת: 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	שירלי קויבסקי קנת	11899255	שירלי קויבסקי קנת אדריכלות	חיפה	אידר		053-3299599		shirly.arch@gmail.com
	מודד	חוסין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	כפר מנדא				

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הצרחת שטחים בין מגורים בישוב כפרי לבין מבני משק ושינוי קווי בניין לפי המצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סעיף 62 א (1) - שינוי גאומטרי של מגרש מגורים בישוב כפרי

2. סעיף 62 א (4) - שינוי בקווי בניין

3. סעיף 62 א (5) שינוי הוראות בינוי - ביטול סימון הריסה מתכנית מאושרת

4. סעיף 62 א (19) - קביעת הוראות לעניין הריסת בניינים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה כאמור בסעיף 63(8)

ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור, והכול אם הדבר דרוש למימוש תכנית ולבנייה לפיה;



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	70
מבני משק	370

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	370
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	70
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	70

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	3,326	57.09
מגורים	2,500	42.91
סה"כ	5,826	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	3,305.29	56.93
מגורים בישוב כפרי	2,500.69	43.07
סה"כ	5,805.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

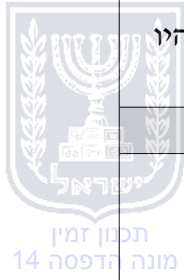
4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>א. מגורים עפ"י המוגדר בתכנית מאושרת מס' ג/11964. בשטח זה יותרו 2 יח"ד, מקסימלי של 300 מ"ר כל יחידה, בשני מבנים ויח' הורים נוספת (בשטח עד 55 מ"ר) במבנה נוסף.</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות עפ"י הקבוצות להלן:</p> <p>1. קבוצה מס' 1 - שימוש מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגים וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות. - מחסנים: לצרכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקיהצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד 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 תיירותית - כוללת פתיחת משק חקלאי לבקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית, מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול ורבוני ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד' אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טפיל בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. תנאי לשיווק נחלה מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים כדלקמן:</p> <p>אחסון תיירותי בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות, הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחיה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים - מבנה המשמש את מקצועו של המתדיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד', שרותי רווחה כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנהלים ע"י המתדיישב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכת בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>- טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית -הקמת מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, אנגלי ומדעים. - קייטרינג, אפיה (קונדטוריה) ייצור שוקולד וכד'</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ת קבוצות מס' 2 ו-3 שמושבים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד למגורים.</p> <p>ב. הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח: ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרות לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית המגורים של בעל הנחלה או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבנה פל"ח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תציג מימוש זכויות מלא במגרש התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים (בית נוסף יחידות נופש וכד') ותיע פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות, התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>שימוש במבנה פל"ח: כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברישיון עסק ככל הנדרש על פי כל דין כתנאי לשימוש.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיית מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בניה נקיה או מטוייחים, בטון, עץ, או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. בעל עסק יוכל להציב שלט פרסום התואם את הסביבה הכפרית מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40*60 ס"מ</p>
ג	<p>חניה</p> <p>א. דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים לצמדי חלקות.</p> <p>ב. חניה מקורה ומחסן: תותר חניה מקורה בקו 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בניין 0.</p>

4.1	מגורים בישוב כפרי
ד	<p>סביבה ונוף</p> <p>א. ככלל פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אבל השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים</p> <p>ב. לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד המרכיבים הבאים: 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 תופיע איסור מן האסורים שנמנו לעיל, בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור משרד הגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשתמשת לאחסנה גלויה או פתוחה, לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל אחסון חומרי מזון יותר, רק אם בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p> <p>ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן המגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנה, 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.</p> <p>ו. מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.</p> <p>ז. איכות האוויר:</p> <p>ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק כדי למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש:</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי, יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עיורני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד רבות שעות המנוחה, בשעות היום 6:00 עד 22:00 - עד DBA45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הקרקע.</p> <p>ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.</p> <p>י. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים האלה.</p>
ה	<p>תשתיות</p> <p>בדיקת תשתיות וכושר נשיאה: לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבניה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח" אירוח כפרי ועד 10 שימושים כדוגמת הסעדה, שרותי בילוי ונופש, גלריה, ספא, מרכז מבקרים, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" באישור הועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ומתן אפשרות לועד הישוב להביע את עמדתו לבקשה הנידונה ככל האפשר, באחריות הועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשה, התייחסות השכנים במידה והוגשה בכתב בלבד, תובא לדיון במסגרת המליאה ותדון בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>



4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית 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.
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר הינו אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה</p> <p>2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית</p> <p>3. תנאי להיתר הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים על פי המפורט בסעיף 6.19</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי					
						שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
(3)	(3)	(3)	3	2	(2)	26	26	650	200	450	2500	70	מגורים בישוב כפרי
(3)	0 (3)	(3)	3	2	(2)	8	8	200		200 (4)	2500	70	מגורים בישוב כפרי
(3)	0 (3)	(3)	3	1	(2)	12	12	300	0	300 (5)	2500	70	מגורים בישוב כפרי
(3)	3 (3)	(3)	3	1	8.5	70	70	70	10	60	1800	370	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

הוראות טבלה 5:

א. קו בניין 1 מ' בסמוך לשצי"פ - לפי תכנית גמישות תכנונית גולן 219-1001460

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 יחידות + יחידת הורים 55 מ"ר.

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

(3) ראה תשריט מצב מוצע.

(4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: קבוצת שימוש 1: 200 מ"ר מתוכם 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.

(5) הערך מתייחס למ"ר, הערה: קבוצת שימושים 2+3: 140 מ"ר שימושים המבוססים על פעילות חקלאית ו-160 מ"ר שימושים תומכים לפעילים חקלאיים.

(6) 4 יח"א בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בבקשה להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין ע"ג חזיתות המבנים. ב. בתכנית המגרש יסומנו שטחי הגינון והחניה, כניסות למערכות תשתיות, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון אדריכלי המונע הפיכתם של מתקני גג ותליית כביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ד. חניות מקורות ישולבו חזותית עם המבנים האחרים במגרש. ה. מבני העזר ישתלבו במבנים העיקריים במגרש, ואיכות בנייתם לא תיפול ברמתה מזו של המבנים העיקריים.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>מערכות תת קרקעיות - רשת קווי בזק ורשת קווי טלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים, כולל חיבורים לבתים. רשת החשמל: כבלי מתח גבוה, כבלי מתח נמוך (רשת) וכבלי מתח נמוך (חיבור לבתים) יהיו תת קרקעיים. - ארונות המונים (פילרים) חשמל ותקשורת יותקנו בתוך גומחות בתוך המגרש ויזכו לפתרון אדריכלי מתאים, מתואם ומאושר עם רשויות החשמל, התקשורת והרשות המקומית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה מסוכנים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י היזם תכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס ועדה מקומית ולפי תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. ג. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ד. אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ה. סילוק עודפי עפר - שפכי העפר יסולקו לאתר מאושר בתאום עם המועצה האזורית, כל זאת</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>באחריות היזם.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיתוח ונוף</p> <p>א. נטיעת עצים ושמירתם - הוועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הוועדה המקומית ולהגן עליהם מכל נזק שעשוי להגרם להם.</p> <p>ב. שמירה על הנוף - הוועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות השטח התכנית לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים על מנת לשמור על הנוף. הוועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה לנזק לנוף.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תנאים למתן היתרי 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. קישור להורדת הנוהל:</p> <p>https://www.golan.org.il/files/kolhei/tfasim/kavey.docx</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 הריסות ופינויים</p> <p>סימון בתשריט : מבנה להריסה 2</p> <p>1. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>2. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 בטחון ובטיחות</p> <p>סילוק מפגעים - הוועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם יבנו, אופן בנייתם וגובהם, כמו כן, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בו קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך תקופת הזמן שנקבעה, רשאית הוועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה על חשבונה.</p>	<p>6.10</p>

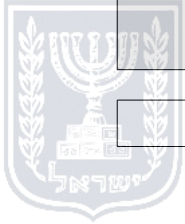


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14