

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0584474

רמות-מגרש 38

צפון

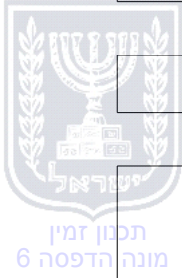
מחוז

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

- א. חילופי שטחים בין מבני משק ומגורים בשוב כפרי בלי לשנות את זכויות והוראות הבינוי שבתכנית המאושרת ג/20298 לפי סעיף 62 א (א) 6
- ב. שינוי קווי בניין צדדיים לפי סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רמות-מגרש 38

שם התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

219-0584474

מספר התכנית

4.355 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

כן



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

מרחב תכנון מקומי

גולן

קואורדינאטה X

263700

קואורדינאטה Y

750700

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב רמות מגרש 38

**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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		75

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 2 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
ג/ 20298	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 20298. הוראות תכנית ג/ 20298 תחולנה על תכנית זו.	7173	2234	27/12/2015



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבישי טאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבישי טאוב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/02/2019	אבישי טאוב	13: 45 12/02/2019	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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
	אחר			רמות-מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופת בע"מ	רמות	רמות		04-3732130	04-6737837	moramot@netvision.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהר וייץ			רמות	רמות				wizohar3@gmail.com
פרטי	שי וייץ			רמות	רמות	38			witzms@netvision.net.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בתחום התכנית מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבישי טאוב		אבישי טאוב תכנון אדריכלי ובינו	כורזים	כורזים		04-6934977		avtaub@gmail.com
מודד	מודד	וליד מסאלחה	1035		דבוריה	דבוריה	141	04-6702471	04-6702471	wmasalha@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

חילופי שטחים בין מבני משק ומגורים בישוב כפרי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חילופי שטחים בין מבני משק ומגורים בישוב כפרי בלי לשנות את זכויות והוראות הבינוי שבתכנית המאושרת

ג/20298 לפי סעיף 62א (א) 6

ב. שינוי קווי בניין צדדיים לפי סעיף 62א (א) 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	038
מבני משק	338

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני משק	1,850	42.48
מגורים בישוב כפרי	2,505	57.52
סה"כ	4,355	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבני משק	1,849.73	42.47
מגורים בישוב כפרי	2,505.64	57.53
סה"כ	4,355.37	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1

#### מגורים בישוב כפרי

##### 4.1.1

##### שימושים

שימושים

א.מגורים :

בשטח זה יותרו 2 יחד בשטח מקסימלי של 300 מר בכל יחידה, בשני מבנים ויחי הורים נוספת (בשטח עד 55 מיר) במיבנה נוסף.

בנוסף לשמוש מגורים מותרים שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח ו/או תומכי פעילות חקלאית (שת"ח). השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות עפ הקבוצות להלן :

1. קבוצה מס' 1 - שמושים חקלאיים הכוללים את השמושים הבאים :  
גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות, בתי צמיחה לסוגיהם וגידול בע"ח מיוחדים למטרות תיירות.

-מחסנים לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.

- מבני שרות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקרור.

- סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.

שמושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח המשקי הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שמושים אלה בשטח המגורים בנחלה כפוף לאשור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את בצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.

2. קבוצה מס' 2-שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית בה נכללים הקטגוריות הבאות :

א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית כפעילות משלימה לפעילות חקלאית. לדוגמא יקב, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, תמציות וכו והכל כפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.

ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושתוף המבקרים בפעילות החקלאית.מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, דגול וריבוי יחורים וצמחים, גדול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גדול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ג.גידול בעלי חיים מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים כגון ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.

ד.טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו עי הגופים המוסמכים.

ה. שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאי סביבתיים שייקבעו עי הגופים המוסמכים.

3. קבוצה מס' 3 - שמושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות :

א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים התיירותיים כדלקמן : אכסון תיירותי בהתאם לתקניי הפיסיים לתכנון של משרד התיירות, הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד').

ב. משרדים למקצועות חופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלי, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שרותי רווחה וחינוך כגון : משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתמיישב כגון: גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית, עיצוב אופנה, עיצוב המוצר, המקומי ומיתוגו, טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה, בריכה טיפולית.</p> <p>הקמת מרכז למידה לילדים ונוער בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מיחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. קייכורנג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הנחיות למיקום שמח ושתח</p> <p>קבוצות מס 2 ו-3 שמושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שמושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשמוש המגורים. יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שמושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p> <p>הנחיות וזכויות בניה לפעילות פלח:</p> <p>ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פלח המשמש כשרותי לבעלי 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 פלח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מר שטחים עיקריים ושטחי שרות. מבני פלח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשקולי הוועדה המקומית.</p> <p>תנאי להתיר גגיה כנל- 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>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפלח:</p> <p>א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.</p> <p>ב. לא תותר פעילות פלח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:</p> <p>חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפצים, 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 יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פלח תותנה באשור משרד הגנה"ס, משרד הבריאות ורשות הכבאות.</p> <p>ג. לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנל. אתסון 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 בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים 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. מספר העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 עובדים בשעות השיא.

ז. איכות האויר - ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה וסינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעותם 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 DBA 45 בשעות הלילה מ-22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע. ט. לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

## בינוי ו/או פיתוח

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

1. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

2. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בבנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים,

3. כל השילוט בישוב. לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה, בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 40/60 ס"מ. הוראות בנוי

א. הוועדה המקומית תודיע לועד הישוב מבעוד מ על הגשת בקשה להיתר למבנה פלח ותתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועדה המקומית להודיע לשכנים הגובלים לבקשת. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.

## תנאים למתן היתרי בניה

לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יח"א כפרי ועד 10 שימושים "מוכי קהל" (כדוגמת הסעדה. שרותי בילוי ונופש גלריה, ספא, מרכז מבקרים) לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי היישוב. ע"י האגודה החקלאית. באישור הוועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כשר נשיאה).

כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברשיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין כתנאי לשימוש. תותר חניה מקורה בקו בנין 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 בנין 0

מגורים בישוב כפרי	4.1
מבני משק	4.2
שימושים	4.2.1
<p>תותר הקמת מבני משק חקלאיים בהתאם לתוספת הראשונה לחוק. בשטח זה יותרו מבנים קיימים המשמשים לגדול בעץ. מבנים חדשים לגדול בעץ יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות, משרד הבריאות והגנת הסביבה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תנאי להיתר הינו אשור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.</li> <li>2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו עי מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>3. תנאי להיתר בניה הינו עמידה בכל ההנחיות הסביבתיות למבני משק חקלאיים ותנאים למתן היתר בניה בפרק 6 של התקנון</li> </ol>	א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר) מקסימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
5	0	2.5	2.5	1	8.5		70	70			10	60	(1)		338	מבני משק	מבני משק
5	0	2.5	2.5	2	8.5	3 (3)	26	26	מ"ר	מ"ר	200 מ"ר	450 מ"ר	(2)	מגורים		מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	0	2.5	2.5	1	8.5		8	8	מ"ר	מ"ר	מ"ר	200 (5)	(4)	ק.ש. מספר 1			מגורים בישוב כפרי
5	0	2.5	2.5	1	8.5		12	12	מ"ר	מ"ר	מ"ר	300 (7)	(6)	ק.ש. מספר 2-3			מגורים בישוב כפרי

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

### הערה ברמת הטבלה:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- תותר בניה בקו בנין 0 בין שטח המגורים לשטח מבני משק של אותה נחלה
- הוועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין שימושי תיירות לשימושי תעסוקה ולהיפך וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 70% (עיקרי ושרות)

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

- (1) הערך מתיחס למ"ר.
- (2) הערך מתיחס למ"ר.
- (3) 2 יח"ד + יח"ד להורים עד 55 מ"ר.
- (4) הערך מתיחס למ"ר.
- (5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ק.ש. מספר 1 - 200 מ"ר שמתוכם 100 מ"ר עבור גידול בע"ח.
- (6) הערך מתיחס למ"ר.
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ק.ש. מספר 2-3 - 140 מ"ר לשימושים מבוססים על פעילות חקלאית ו- 160 מ"ר לשימושים תומכים לחקלאים פעילים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

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

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

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

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.3****חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, תכנון פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, ומתן הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון תעשייה ומלאכה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מ

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - 20.0 מ' מציר הקו

קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35.0 מ' מציר הקו

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

ארון רשת 1.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

שנאי על עמוד 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או

## 6.3

## חשמל

לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.

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 הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אשפה:

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.

## 6.5

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

## 6.6

## פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

## 6.7

## פיתוח סביבתי

א.יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

ב.מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ג.יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.

<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ד.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>ה.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.8 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>א. לבקשה להיתר יצורף דו"ח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים נחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פרוט השימושים בנחלות הגובלות לרבות מגורים, שמושי חקלאיים ושאנים חקלאיים.</p> <p>לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסנתם והובלתם, פסולת לפינוי דרישות מיוחדות ועוד.</p> <p>ב. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ג. חו"ד נדרשות למסמך כושר נשיאה התיירותי בישוב: היתרי בניה לשמושי פל"ח מכח תכנית זו יותנו באשור מסמך השתלבות ובקבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם, חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעה מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות למבנים חקלאיים, ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי-חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ד. עמידה בדרישות ותנאי ועדה מקומית בהסתמך על דרישות ומסקנות נספח ההשתלבות ה. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכח תכנית זו, במידה ובהתאם לתו"ד המשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, עשן, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה מגורים ו/או פעילות חקלאית.</p> <p>בדיקת תשתיות;</p> <p>1.בטרם ינתן 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 הספקת מים חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.</p> <p>2.מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעולות המבוקשת.</p> <p>4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר לפלח הינו הסדרת היתרי בניה/שמוש לכל המבנים והשימושים הקיימים במגרש בעת אישור תכנית זו.</p> <p>ח. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ט. לא ינתנו היתרי בניה מכה תכניה זו ללא קבלת הסכמה בעלי הקרקע.</p> <p>י. כתנאי להיתר בניה על הוועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 - כמפורט בפרק 4 ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להיתר שמושים אלה בשטח התקלאי</p>	

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.

יא. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום הנחלה.

יב. תנאי למתן היתר הבניה הסדרת נושא של איחוד חלוקה כנדרש בחוק.

יג. בהתאם להוראות תממ 2/3 שינוי 5 סעיף 4.2, הבניה בשטחים בעלי טופוגרפיה שמעל 2% יבנו באופן שתשמור על חזות קו הרקיע ולא תפגע בטקסטורה הקיימת בשטח וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

יד. בצוע ומימוש התכנית יעשה בד בבד עם בצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי הענין.

טו. הוצאת היתרי בניה מותנית בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו עי משוד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי בצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.

טז. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת סכונים סייסימיס בתהום התכנית ככל שיהיו.

## 6.10

## חומרי חפירה ומילוי

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:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

## 6.11

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.12

## הנחיות מיוחדות

תנאי משיך הגריאות

א. כל בקשה לביצוע עבודות תשתית מים וביוב תאושר עי הוערה המקומית לתכנון ולבניה רק לאחר שתוודא שהיא תואמת את האמור בנספח המים והביוב ולאחר תאום עם משרד הבריאות.

ב. תנאי למתן היתרי בניה בשכונות הותיקות יהיה הגשת לוח זמנים להשלמת עבודות לשדרוג מערכות המים והביוב הקיימות בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.

ג. לוח זמנים כנל יוגש עי מ. א. גולן / תאגיד קולחי גולן ויבטיח השלמת כל העבודות הנדרשות כנל עד לאיכלוס הבתים עבורם הוגשה הבקשה להיתר.

הנחיות מיוחדות וסביבתיות למבני משק חקלאיים:

פסולת חקלאית

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להוצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

## 6.12

## הנחיות מיוחדות

2. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
3. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבבזיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
4. חומרים מסובנים
- א. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר ועלים על פי החוק.
- ב. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים {חממות, לולים וכדומה יעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים} שימוש בתכשירים לידי מבנים התשיא 2001.
5. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
6. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פניכו - מאצוה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוו תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
7. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
8. איו לאפשר זוימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית. אחסון דלק נוולי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפת המירבי של מיכל הדלק. במאצוה לא יהיה פתח ויקון תחתון, והריקון יתבצע אד ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים {מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיוב. יש להמגע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהוטה.
9. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצויינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
10. מפרטי החיבוו למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
11. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבגווחו איכויות כפי שנדרש ע י חועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב אחד	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו כ- 15 שנים מיום אישורה.