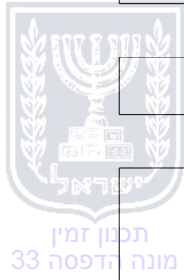


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0356659

ג/22893, מצפה - הרחבה א'



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במושבה מצפה מאושרות היום בסה"כ 58 יחידות דיור מכוח תכניות מס' ג/3126, ג/7879, ג/10430, ג/10949 וג/11864 התקפות.

מטרתה של תכנית זו הינה להרחיב את היישוב ב- 41 יחידות דיור, עד כדי סה"כ 99 יחידות דיור במגרשי מגורים חד משפחתיים בגודל כ-400 מ"ר.

מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת סעיף 8.1.1 בהוראות תמ"א 35.

ע"פ תמ"א 35 ותמ"מ 92 למצפה לא נקבע מספר יחידות הדיור המירבי ביישוב.

מאחר ומצפה לא מופיעה בלוח מס' 2 בהוראות תמ"א 35, גודל האוכלוסייה ביישוב לאחר הרחבתו נקבע ע"פ סעיף 8.1.4 בהוראות תמ"א 35 : 140 תושבים (ע"פ מפקד האוכלוסין 1995) $X 2.2 = 308$ תושבים.

מספר המירבי של יחידות דיור ביישוב לאחר הרחבתו = 308 תושבים / 3.11 נפש למשק בית = 99 יח"ד.

צפיפות הדיור במגרשי ההרחבה המוצעים = 2.5 יח"ד/ד', ע"פ הקבוע בלוח מס' 1 בהוראות תמ"א 35, לדגם יישוב 6 (עד 2,000 תושבים), במחוז הצפון, בנפת כנרת ובמרקם עירוני.

באשר לשטחים למבני ציבור, מאושרים כיום כ- 12.5 ד' למבני ציבור, אשר נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 99 יחידות דיור לאחר הרחבתו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22893, מצפה - הרחבה א'

מספר התכנית 206-0356659

שטח התכנית 1.2 262.235 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

248019 קואורדינאטה X

743985 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון וצפון-מערב מצפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות : מצפה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה בצפון וצפון-מערב מצפה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15084	מוסדר	חלק		35, 41
15086	מוסדר	חלק	30, 33-34, 36-38, 47, 180, 182-186, 192-193	3-4, 31-32, 35, 45-46, 178
15087	מוסדר	חלק	1-2, 12-15	3-11
15088	מוסדר	חלק	11-12, 14, 18	3, 10, 13, 17, 19

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 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	אזור א'1, פגיעות מי תהום גבוהה.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 5
27/12/2005	1030	5474	א. תשריט מרקמים : מרקם עירוני. ב. תשריט הנחיות סביבתיות : שימור משאבי מים + אגן היקוות הכנרת.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	א. תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי + חקלאיונוף כפרי פתוח. ב. תשריט הנחיות סביבתיות : שטח ללא הגבלות סביבתיות + שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר + שטח לפיתוח מותנה + שטח למניעת זיהום מים	כפיפות	תממ/ 2 / 9
23/10/2000	77	4927	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10949. הוראות תכנית ג/ 10949 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10949
07/01/1982	243	2776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3126 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 3126
03/03/1983	1239	2899	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 3964. הוראות תכנית ג/ 3964 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 3964
26/08/2003	3911	5218	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10430. הוראות תכנית ג/ 10430 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10430

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11336	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11336. הוראות תכנית ג/ 11336 תחולנה על תכנית זו.	5049	1248	28/01/2002
ג/ 11864	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11864. הוראות תכנית ג/ 11864 תחולנה על תכנית זו.	5009	3531	09/08/2001
ג/ 11988	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 11988. הוראות תכנית ג/ 11988 תחולנה על תכנית זו.	5189	2562	27/05/2003
ג/ 13618	שינוי	תכנית זו משנה רק את גודל מגרש מזערי וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13618 ממשיכות לחול.	5318	3547	01/08/2004
ג/ 7879	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 7879. הוראות תכנית ג/ 7879 תחולנה על תכנית זו.	4240	4711	18/08/1994
גנ/ 15859	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גנ/ 15859. הוראות תכנית גנ/ 15859 תחולנה על תכנית זו.	5979	5035	22/07/2009
גת/ מק/ 10430 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ 10430 / 1. הוראות תכנית גת/ מק/ 10430 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5360		19/01/2005
גת/ מק/ 3126 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ 3126 / 1. הוראות תכנית גת/ מק/ 3126 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6614	5534	24/06/2013
גת/ מק/ 3126 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ 3126 / 2. הוראות תכנית גת/ מק/ 3126 / 2 תחולנה על תכנית זו.	6829	6510	02/07/2014

הערה לטבלה:

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מים וביוב חוברת	04/05/2018	ענבל אברהם	04/05/2018	17		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	03/12/2018	דוד שקד	29/11/2018	26		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז חוברת	04/05/2018	ענבל אברהם	04/05/2018	25		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי הוראות	10/12/2018	מירב רוזן	10/12/2018	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב מפה	03/12/2018	ענבל אברהם	03/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז מפה	03/12/2018	ענבל אברהם	03/12/2018	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי מפה	10/12/2018	מירב רוזן	10/12/2018	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח קומפילציה	11/12/2018	רודי ברגר	26/11/2018	1	1: 1250	מנחה	קומפילציה
לא	נספח תנועה גליון 1	06/12/2018	צבי נוה	06/12/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה גליון 2	06/12/2018	צבי נוה	06/12/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11/12/2018	רודי ברגר	26/11/2018	1	1: 1250	מחייב	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	mehandesgl@iula.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.2 יזם

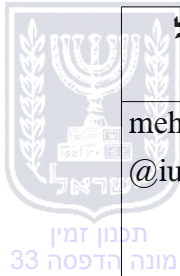
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	mehandesgl@iula.org.il

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

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	נצרת עילית	חרמון	2	073-2548211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il
בעלים				בעלי קרקע פרטיים ממצפה	מצפה	(1)		04-6793557	04-6795090	

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013 net.net
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	איתן גלבמן	585		עפולה	(3)		04-6528449	04-6597307	rgm@rgm.co il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוה	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi- naveh.com
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	00108556		כרמיאל	(4)		04-9580113	04-9580113	meravrozen @gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	דוד שקד	585		עפולה	(5)		04-6420470	04-6420480	david@drori- shaked.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ת"ד 2675.

(4) כתובת: ת"ד 22051.

(5) כתובת: ת"ד 2121.



תכנון זמין
הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

הרחבת מצפה ב- 41 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מדרך למגורים, מאזור משקי עזר חקלאי למגורים א', שצ"פ ודרך, וייעוד קרקע למגורים א', שצ"פ, דרך, דרך משולבת וקרקע חקלאית.
- ב. הגדלת מספר יח"ד בישוב מ-58 יח"ד ל-99 יח"ד.
- ג. איחוד וחלוקה.
- ד. קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה.



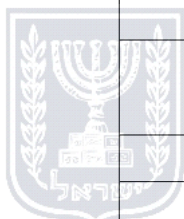
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	801 - 806
דרך מוצעת	302, 304 - 309
דרך משולבת	401 - 406
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 702
מגורים	601, 602
מגורים א'	201 - 241
קרקע חקלאית	901
שטח ציבורי פתוח	501 - 505

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים	601, 602
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	806
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701, 702
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	505



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 33

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	801 - 803, 805, 806
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	302, 304 - 307, 309
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	401 - 406
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	201 - 241
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	501 - 505

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי לפי ג/11988	3,180	1.21
אזור חקלאי לפי ג/7879	1,176	0.45
אזור מגורים א' לפי ג/10430	1,652	0.63
אזור מגורים ב' לפי ג/10430	803	0.31
אזור מגורים לחקלאים לפי ג/7879	2,255	0.86
אזור מגורים לפי ג/11988	1,554	0.59
אזור מגורים לפי ג/3126	41,326	15.76
אזור משקי עזר חקלאי לפי ג/11864	1,872	0.71
אזור משקי עזר חקלאי לפי ג/3126	101,043	38.53
אזור תיירות לצימרים לפי ג/11988	855	0.33
דרך מאושרת	27,082	10.33
מגורים בישוב כפרי	2,464	0.94
קרקע חקלאית	6,602	2.52
שטח חקלאי מיוחד לפי ג/11336	29,884	11.40
שטח לבנייני משק לפי ג/3126	4,868	1.86
שטח לבנייני ציבור לפי ג/3126	12,544	4.78
שטח ללא תכנית מפורטת	21,155	8.07
שטח ציבורי פתוח לפי ג/3126	1,920	0.73
סה"כ	262,235	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,246.01	1.62
דרך מוצעת	3,034.88	1.16
דרך משולבת	2,255.05	0.86
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	229,118.33	87.37
מגורים	1,655.97	0.63
מגורים א'	16,403.35	6.26
קרקע חקלאית	1,612.62	0.61
שטח ציבורי פתוח	3,908.84	1.49
סה"כ	262,235.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

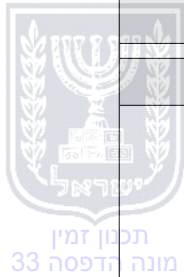
4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. יחידת דיור אחת.</p> <p>ב. מבנה עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות.</p> <p>ג. משרד לבעל מקצוע חפשי.</p> <p>ד. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, ערוכה על פי הוראות התכנית ועקרונות הנספח הנופי, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט ותאורה, מפלסי הבינוי והפיתוח, פתרונות ניקוז הגגות והמגרש, גבהי קירות, גדרות ומעקות, רכיבי הפיתוח הנופי וחומרי הגמר. בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p> <p>המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>א. יחידת דיור אחת.</p> <p>ב. מבנה עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות.</p> <p>ג. משרד לבעל מקצוע חפשי.</p> <p>ד. בריכת שחייה פרטית.</p>
4.2.2	הוראות

<p>4.2</p>	<p>מגורים א'</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, ערוכה על פי הוראות התכנית ועקרונות הנספח הנופי, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה.</p> <p>בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט ותאורה, מפלסי הבינוי והפיתוח, פתרונות ניקוז הגגות והמגרש, גבהי קירות, גדרות ומעקות, רכיבי הפיתוח הנופי וחומרי הגמר.</p> <p>בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית.</p> <p>כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.</p>
<p>ב</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.</p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הבנייה בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.</p> <p>עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב מקורות ומחסנים ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנה המגורים.</p>
<p>4.3</p>	<p>קרקע חקלאית</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>א. פעילות חקלאית ללא בניה. ב. מעבר קווי תשתית הנדסית.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>אסורה כל בניה.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
<p></p>	<p>א. בתא שטח 504 : שבילים וקווי תשתית הנדסית. ב. בתא שטח 503 :</p>

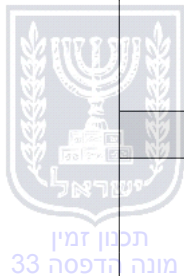




4.4	שטח ציבורי פתוח
	<p>גינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע. שבילים, קווים ומתקני תשתית הנדסית כגון מבנה תחנת טרנספורמציה. -מרכיבי בטחון ובטיחות. -טיילות נוף, פינות תצפית, סככות צל. -מתקן לאיסוף ומיחזור אשפה. ג. בתאי שטח 501, 505 : -שבילים וקווי תשתית הנדסית. -מרכיבי בטחון ובטיחות. ד. בתא שטח 502 : -זכות מעבר לכלי רכב חקלאיים. -שבילים וקווי תשתית הנדסית. -מרכיבי בטחון ובטיחות.</p>
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה, למעט המצויין בסעיף 4.4 לעיל.



4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>א. מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית. ב. טיילות נוף, פינות תצפית, סככות צל. ג. בתאי שטח 804 ו-805 יותר גם מתקן לאיסוף ומיחזור אשפה.</p>
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	<p>א. מדרכות, שדרות, כבישים, מעברים להולכי רגל, לאופניים, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית. ב. טיילות נוף, פינות תצפית, סככות צל. ג. מתקן לאיסוף ומיחזור אשפה.</p>
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בנייה, פרט לריהוט רחוב וסככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים.

4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	מדרחובות, גינות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח

4.7	דרך משולבת
	אסורה כל בנייה.
4.8	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.8.1	שימושים
	א. עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח, בהתאמה. ב. בתא שטח 701 תותר בנוסף ההקמה של מגננה אקוסטית.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י תכניות מפורטות מאושרות החלות בשטח, בהתאמה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1.25	(2) 1	30	45%	(1)	(1)	5%	40%	800	602, 601	מגורים	מגורים
3	(4) 3	(4) 3	(1)	2	8.5	2.5	(2) 1	42	220	(1)	(1)	40	180	370	241 - 201	מגורים	מגורים א'
3	3	3	(1)	1	4.5			25	25		(1)		25	100	503	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	602,601	מגורים	מגורים
(5)	241 - 201	מגורים	מגורים א'
5	503	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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:

- גובהו המקסימלי של המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- ביעודים מגורים ומגורים א' תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שהסה"כ נשמר.
- בכל תא שטח.
- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי משותף, תתאפשר הבנייה בקו בנין צידי=0 מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- ע"פ התשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה - 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																																				
<p>6.2</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. ג. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון הבניה.</p>																																				
<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="558 1444 1264 2016"> <tr> <td></td> <td>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td>3 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ב.</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td>2 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ג.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> <td>5 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ד.</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> <td>2 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ה.</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> <td>20 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ו.</td> <td>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ז.</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ח.</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ' -</td> </tr> <tr> <td>ט.</td> <td>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>י.</td> <td>ארוך רשת</td> <td>1 מ' -</td> </tr> <tr> <td>יא.</td> <td>שנאי על עמוד</td> <td>3 מ' -</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>		מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו	א.	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ' -	ב.	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ' -	ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5 מ' -	ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ' -	ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20 מ' -	ו.	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ' -	ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -		ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' -	ט.	כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל	-	י.	ארוך רשת	1 מ' -	יא.	שנאי על עמוד	3 מ' -
	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן	מציר הקו																																				
א.	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ' -																																				
ב.	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ' -																																				
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5 מ' -																																				
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)	2 מ' -																																				
ה.	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20 מ' -																																				
ו.	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ' -																																				
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' -																																					
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' -																																				
ט.	כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל	-																																				
י.	ארוך רשת	1 מ' -																																				
יא.	שנאי על עמוד	3 מ' -																																				



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. ביוב.</p> <p>- תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים, והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>ב. ניקוז. ע"מ לצמצם נזקים צפויים מהצפות גשם יש לשפר את מערכת הניקוז הקיימת, להוסיף מערכות ניקוז נוספות ולפעול לשימור נגר ולשימור קרקע. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, ע"פ תכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. הניקוז יתוכנן לכיוון נחל רקת, נדרשת הסדרת מוצא הניקוז מהישוב לנחל. תעלות הגנת יותקנו בהתאם לתשריט נספח הניקוז, בתוספת דרכי תחזוקה ושירות. במגרשים מומלץ ליישם אמצעים לוויסות נגר עילי, בכדי להקטין את העומס על מערכת הניקוז.</p> <p>ג. מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם</p>	

6.6 פיקוד העורף	6.6
לתקנות ההתגוננות האזרחית.	

6.7 שרותי כבאות	6.7
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>1. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור של תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו שדרוג של תחנת השאיבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו כי מערכת המים הציבורית תהיה מוגנת מפני זרימה חוזרת.</p>	

6.9 תשתיות	6.9
<p>1. מותר להעביר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית בתחום מגרשי המגורים בין גבולות המגרשים לבין קווי הבניין, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו.</p> <p>2. שמירה על תשתיות מים. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p>	

6.10 חומרי חפירה ומילוי	6.10
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.	

6.11 היטל השבחה	6.11
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.12 הפקעות לצרכי ציבור	6.12
השטחים לצורכי ציבור לרבות הדרכים הכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה יופרשו לרשות המקומית. שאר השטחים לצורכי הציבור לרבות הדרכים שאינם כלולים במתחם לאיחוד וחלוקה יופקעו ע"פ החוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר.	יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33