

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ מסדה מעוניין להסדיר חוזי חכירה לשטחים שחירים בתחומו מול רמ"י. לשם כך יש צורך בהכנת תכנית בסמכות מקומית לחילופי שטחים והקטנת גודל מגרש מינימאלי בשטחי התעשייה, תעסוקה, מבני משק ומבני ציבור בקיבוץ.

התוכנית מחלקת את תא שטח 316 המאושר, המיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ל-4 תאי שטח, ומניידת זכויות בניה מתא שטח 316 החדש לתאי שטח 315, 317, 318, כך שזכויות הבנייה תעמודנה על 60% שטחים עיקריים ו-7.5% שטחי שירות. סך זכויות הבנייה בכל תאי השטח בייעוד זה נשמר לפי התוכנית התקפה ג/19607.

וכמו כן, התוכנית מחלקת את תא שטח 272 ביעוד מבני משק לשני תאי שטח 10 ו-11 ומניידת זכויות בניה מתא שטח 10 ל-11,

כך שזכויות הבנייה תעמודנה על 60% שטחים עיקריים ו-15% שטחי שירות. סך זכויות הבנייה בשני תאי השטח בייעוד זה נשמר לפי התוכנית התקפה ג/19607.

מטרות התכנית:

1. חילופי שטחים בייעודים תעשייה ומבני משק בהתאם לסעיף 62א(א).
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סף השטח הכולל המותר לבנייה, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לא יגדל ביותר מ-50%, בהתאם לסעיף 62א(א).
3. הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2, ע"ח ייעוד ספורט ונופש.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מ-1 דונם ל-350 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א).
- 7.
5. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
6. התוכנית מציעה שינוי הוראות בדבר הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מסדה חילופי שטחים

ומספר התכנית

214-0636761

מספר התכנית

89.027 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

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	עמק הירדן
קואורדינאטה X	256433
קואורדינאטה Y	731983

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ מסדה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: מסדה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קיבוץ מסדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15711	מוסדר	חלק	23	7-8, 10-11, 14, 21-22
15712	מוסדר	חלק		2-4

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
19607 ג/	413, 316, 299, 272, 269, 268

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/2014	5819	6810	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19607 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לנספחיה.	שינוי	ג/ 19607



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל דור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל דור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19: 33 31/01/2019	מיכל דור	31/01/2019		1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 18

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			קיבוץ מסדה	מסדה	(1)		04-6657326	04-6657297	nirmenzer@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ מסדה.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מיכל דור	110828	מיכל דור	כפר תבור	(1)				michal@dor-arch.co.il
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון	רמת ישי	(2)		04-9835292	04-9931277	modeday@ne-tvision.net.il

(1) כתובת: התאנה 2 כפר תבור 15241.

(2) כתובת: ת.ד. 792.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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**

הסדרת פריסת ייעודי הקרקע באזור המשקי בקיבוץ מסדה מבלי לשנות זכויות בניה מאושרות. התוכנית מחלקת את תא שטח 316 המאושר, המיועד למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ל- 4 תאי שטח, ומניידת זכויות בניה מתא שטח 316 החדש לתאי שטח 315, 317, 318 וכן מחלקת את תא שטח 272 ביעוד מבני משק לשני תאי שטח 10 ו-11 ומניידת זכויות בניה מתא שטח 10 ל-11, סך זכויות הבנייה בכל תאי השטח לכל יעוד נשמר לפי התוכנית התקפה ג/19607.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חילופי שטחים בייעודים תעשייה ומבני משק בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בתוכנית אחת מבלי לשנות את סף השטח הכולל המותר לבנייה, ובתנאי שהשטח הכולל המותר לא יגדל ביותר מ-50%, בהתאם לסעיף 62א(א)6
3. הרחבת דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2, ע"ח ייעוד ספורט ונופש.
4. שינוי גודל מגרש מינימלי בייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור מ-1 דונם ל-350 מ"ר, בהתאם לסעיף 62א(א)7.
5. שינוי קווי בנין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
6. התוכנית מציעה שינוי הוראות בדבר הריסת מבנים לפי סעיף 62א(א)19

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	21, 20
מבני משק	11, 10
ספורט ונופש	30
דרך מאושרת	52 - 50
דרך מוצעת	61, 60
חניון	65
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	318 - 315

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	תעשייה	20
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	52, 50
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	61
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	65
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	316, 315
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	30
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	20
מבנה להריסה 2	מבני משק	11, 10
מבנה להריסה 2	ספורט ונופש	30
מבנה להריסה 2	תעשייה	21, 20

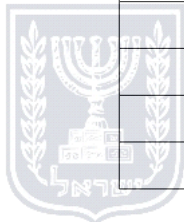
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,300	2.58
חניון	1,415	1.59
מבני משק	63,520	71.35
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4,913	5.52
ספורט ונופש	6,845	7.69
תעשייה	10,037	11.27
סה"כ	89,030	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,312.54	1.47
דרך מוצעת	1,378.13	1.55
חניון	1,414.52	1.59

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
71.35	63,519.99	מבני משק
5.52	4,913.45	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
7.25	6,452.08	ספורט ונופש
11.27	10,037.26	תעשייה
100	89,027.98	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים לשירות התעשיה, מחסנים, דרכים, שבילים, רחבות, חניות, משטחי פריקה וטעינה, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, מתקנים סולריים.</p> <p>אזור התעשיה לא ישמש לתעשיות מזהמות ו/או הגורמות מטרדים לסביבה. יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו השימושים הבאים: משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, ייצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>חומרי הבניה יהיו בעלי איכות ועמידה גבוהה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>על אזור התעשיה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות.</p> <p>על המפעל הבודד בתחום אזור התעשיה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי הייצור שיתרחשו בו.</p> <p>במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.</p> <p>הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, ישונה הדרסה 18 תכנון זמין מונה הדפסה 18</p> <p>לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך הייצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשיה שבתכנית זו יותנה בפתרון לקויים קיימים.</p>
ג	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>קבלת היתר בניה למבני תעסוקה חדשים ו/או תוספת למבנים קיימים תותנה בהבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה.</p>
ד	<p>תכנית בינוי</p> <p>תכנית הבינוי תציג בין היתר: חניות, שבילים, דרכים ומדרכות להולכי רגל, פיתוח גנני.</p>
4.2	מבני משק
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש למבנים ופעילות בענפים המשקיים השונים. יותר להקים ו/או להשתמש במבנים קיימים כל הדרוש לקיום פעילות משקית לרבות:</p> <p>חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה ועיבוד פרי, חדרי קירור, מוסך, בתי מלאכה, סככות אחסנה, מתקנים הנדסיים, שירותים טכניים, מתקנים סולריים, מבנים ומתקנים לגידול בע"ח וכל הדרוש לקיום פעילות משקית.</p> <p>התוויית דרכים, שבילים וחניות, משטחי פריקה וטעינה.</p>

4.2	מבני משק
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו. בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- תכנית בניה באישור הועדה המקומית. היתר בניה למבנה חקלאי באזור משקי הינו בקבלת אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקשה להיתר בניה תציג את המתחם אליו שייכת הבקשה. 2. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל המבנים והסביבה המיידית (למעט ללולי עופות). 3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה גידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והמשרד להגנה על הסביבה. 4. פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה. 5. מידע נתונים למניעת מפגעים סביבתיים. 6. ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים. 7. שפכים - תחוייב תכנית שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, הבריאות ומנהלת הכנרת. 8. פסולת מוצקה (גושית)- בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציים את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה, מנהלת הכנרת והיחידה האזורית להגנה על הסביבה. 9. איכות אוויר- תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטת המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים. 10. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בניי וגיימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ויאושר על ידה. 11. אחזון דלקים- מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה. <p>אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת



<p>4.3 ספורט ונופש</p>	<p>4.3</p>
<p>שחיה, מתקני משחק, מתקן הנדסי, מקלטים, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>מבני ספורט ונופש יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	<p>א</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - תכנית בניה באיזור הועדה המקומית.</p>	<p>ב</p>
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	<p>ג</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי של חשבון יזם התכנית.</p>	<p>ד</p>
<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. יותר טיפול נופי בתקני הדרך - ככרות ואיי תנועה.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת בדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגברים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור - הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>

4.5	דרך מוצעת
א	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. יותר טיפול נופי בתקני הדרך - ככרות ואיי תנועה.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת בדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגברים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור - הצבת תמרורים תבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	ישמש לחניית כל רכב, תיאסר כל בניה.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
ב	חניה
ג	תשתיות
4.7	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
4.7.2	הוראות
א	אדריכלות
ב	תכנית בינוי
	<p>מיועד לשירותים קהילתיים כגון: מועדונים, חדר אוכל, ספרייה, משרדים לבעלי מקצועות ולשירותים אישיים ושירותי צריכה, מסחר קמעונאי.</p> <p>המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור.</p> <p>לאזור זה תוכן תכנת בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, הדגשת המבנים הקיימים המשרתים את השימושים המותרים וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור. תכנית הבינוי תכלול את התשתיות הנדרשות ובכלל זה את החניות. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה</p>

מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
<p>המקומית. תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה- הכנת תכנית בינוי.</p>	ג



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	קו בנין				
								מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
(1)	(1)	(1)	(1)	2	14	40	30025	6005	24020	3000	10	מבני משק
(1)	(1)	(1)	(1)	2	14	40	1275	255	1020	1000	11	מבני משק
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	35	244.35	27.15	217.2	350	315	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	35	1420.2	157.8	1262	350	316	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	35	243	27	216	350	317	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	35	302.4	33.6	268.8	350	318	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	25	1750	350	1400	3000	30	ספורט ונופש
(1)	(1)	(1)	(1)	2	12	40	4152.7	830.7	3323	1500	20	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	12	40	864.7	172.9	691.8	1500	21	תעשייה

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:

א. סה"כ שטח למסחר לא יעלה 1,000 מ"ר בתכנית זו ובתכנית ג/19607 (ייעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור).

ב. באפשרות הועדה המקומית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי סה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

ג. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.2

איכות הסביבה

מניעת זיהום מים:

תכנית מקומית בשטח למניעת זיהום מים תכלול הוראות בדבר הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.

6.3

הפקעות ו/או רישום

רישום: הרישום יעשה על פי חוק

הפקעות: ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיפים 188,189,190 לחוק התכנון והבניה, ככל שלא יוחזרו בכפוף לכל דין.

6.4

חשמל

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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה 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 מגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.
- ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו.
- ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו.

חשמל	6.4
<p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל, מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>י"א. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל הדין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. קיומה של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>ב. חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכינרת והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>שדרוג מערכת הביוב ביישוב יתבצע בהתאם למפורט בנספח הביוב ויסתיים תוך 7 שנים ממועד אישור התכנית המפורטת.</p> <p>מתן היתרי בניה ביישוב מכוחה של תכנית זו, יותנה בעמידה בלוח זמנים להחלפת קווי הביוב שבנספח הביוב.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ע"ג תכנית ניקוז כוללת, המאושרת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. רשות ניקוז כינרת.</p>	

<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.5</p>
<p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.6 תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>מתקני תקשורת: מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.7 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.7</p>
<p>תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>העשרת מי תהום / נגר עילי: - תכנון השטחים הציבוריים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. - בתכנון הדרך, השביל והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקובים וחדירים.</p>	
<p>6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.9</p>
<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.12 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	

פיתוח תשתית	6.13
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או דרך, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או קווי תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המוא"ז מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קווי החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
שרותי כבאות	6.14
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.15
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
היטל השבחה	6.16
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
הריסות ופינויים	6.17
מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.	
שמירה על עצים בוגרים	6.18
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 2 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן לעת מתן אישורה הסופי של התכנית.	כל שלב מותנה בביצוע מערוכת התשתית הנדרשות והרלוונטיות לאותו שלב הכוללות: דרכים, מערוכת מים, ביוב וניקוז, פיתוח מבנים ומוסדות הציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הגדרת השלב והתשתיות הנדרשות ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ובניה עמק הירדן.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- עשר שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18