

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0926592

נמרוד הצרחת שטחים

צפון

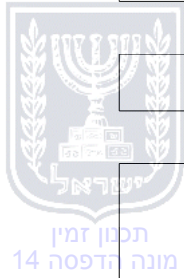
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הנ"ל חלה בחלק משטח הישוב הכפרי קהילתי נמרוד הנמצא בפסגת הר קטע.

מגיש התכנית הינו הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן.

בעל הזיקה בקרקע הינו ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות.

בשטח חלה תכנית ג/20579 המאושרת מיום 18.1.2016.

מטרת התכנית הינה הסדרה של מספר מבנים קיימים. לצורך הסדרת מבנים אלה, התכנית מציעה:

1. הצרחת שטחים בין תא שטח 71 ביעוד אירוח כפרי תא שטח 130 ביעוד שביל לצורך הסדרת מבנה אירוח קיים בתא שטח 71.

2. הצרחת שטחים בין תא שטח 2 ביעוד מגורים לבין תא שטח 75 ביעוד אירוח כפרי לצורך הסדרת מגרש מגורים בתא שטח 2.

3. הצרחת שטחים בין תא שטח 97 ביעוד שצ"פ לבין תא שטח 75 ביעוד אירוח כפרי ו- תא שטח 66 ביעוד שצ"פ לצורך הסדרת מקלט בתא שטח 97.

4. הצרחת שטחים בין תא שטח 107 ביעוד אירוח כפרי לבין תא שטח 136 ביעוד שצ"פ והארכת כביש מס' 5 לצורך הסדרת מבנה אירוח בתא שטח 107.

5. הצרחת שטחים בין תא שטח 74 ביעוד אירוח כפרי לבין תא שטח 65 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הסדרת מבנה אירוח בתא שטח 74.

6. חלוקת תא שטח 76 ביעוד אירוח כפרי לשני תאי שטח (76 ו-610 חדש) והצרחת שטחים בין תא שטח 610 לבין שצ"פ בתא שטח 112 לצורך הסדרת מבנה אירוח בתא שטח 610.

7. הצרחת שטחים בין תוואי דרך מס' 9 ושביל מס' 118 על מנת להסדיר מבנה אירוח קיים ובריכה בתא שטח 76 ביעוד אירוח כפרי.

8. הצרחת שטחים בין תא שטח 129 לבין תא שטח 132 בתכנית המאושרת ביעדו שצ"פ לצורך הסדרת המתקן ההנדסי הקיים.

9. הקטנת יעוד מתקן הנדסי ושצ"פ לטובת הרחבת דרך.

התכנית הנ"ל מוגשת כתכנית בסמכותה של הועדה המקומית עפ"י הסעיפים הבאים:

1. סעיף 62 א(א)(1) איחוד וחלוקה תכנוני (הצרחת שטחים).

2. סעיף 62 א(א)(2) הרחבת תוואי דרך.

3. סעיף 62 א(א)(4) שינוי קווי בנין.

4. סעיף 62 א(א)(7) שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	נמרוד הצרחת שטחים
ומספר התכנית		

מספר התכנית	219-0926592
-------------	-------------

שטח התכנית	29.952 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (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	גולן
קואורדינאטה X	276500
קואורדינאטה Y	794500

1.5.2 תיאור מקום

ישוב נח"ל נמרוד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: נח"ל נמרוד

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נח"ל נמרוד			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
50778	לא מוסדר	חלק		999
203015	מוסדר	חלק		1-2, 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



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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
ג/ 20579	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 20579 בתחומה של תכנית זו.	7187	2729	18/01/2016

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחי תכנית ג/20579.



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				גינין בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גינין בליש		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	רקע	1: 500	1	19/01/2021	פארס אבו ג'יבל	09: 07 15/03/2021	חלוקה לתאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/12/2020	גינין בליש	22: 25 15/12/2020	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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		וועדה לתו"ב גולן	קצרין	קצרין	13	04-6969713	04-6964026	valtav@me golan.org.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית יש מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת	עורך ראשי	גינן בליש		ערד ב. תכנון ותפעול בע"מ		(1)		04-6029585	04-6679669	jenine@aradp lan.co.il
מודד	מודד	פארס אבו ג'בל	1029	פ.ר. הנדסה ומדידות	מגידל שמס	מגידל שמס	86	04-6985535	04-9880190	fareseng@gm ail.com

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל, רחוב הפלדה 1 ד.נ. גליל תחתון.

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

הסדרת מבנים קיימים ביישוב נמרוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. סעיף 62 א(א)(1) איחוד וחלוקה תכנוני (הצרחת שטחים).
2. סעיף 62 א(א)(2) הרחבת תוואי דרך.
3. סעיף 62 א(א)(4) שינוי קווי בנין.
4. סעיף 62 א(א)(7) שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי.



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	1 - 4, 6, 15
מתקנים הנדסיים	129
אירוח כפרי	71 - 76, 104, 106, 107, 610
אטרקציה תיירותית	108 - 110
שטח ציבורי פתוח	66, 97, 112, 115, 136, 671
דרך מאושרת	82, 85, 86, 821
דרך מוצעת	831 - 833
שביל	67, 118, 130
חניון	79, 88
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	65

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	אירוח כפרי	76
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	821
דרך / מסילה לביטול	מגורים	15
הנחיות מיוחדות	אירוח כפרי	71, 75, 76

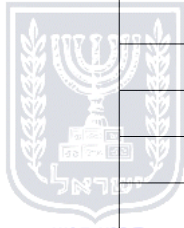
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	918	3.07
אירוח כפרי	12,307	41.09
דרך מאושרת	2,148	7.17
חניון	624	2.08
מגורים	3,899	13.02
מתקנים הנדסיים	320	1.07
שביל	332	1.11
שטח ציבורי פתוח	7,883	26.32
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,522	5.08
סה"כ	29,953	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	918	3.07
אירוח כפרי	12,305.87	41.09
דרך מאושרת	1,885.93	6.30
דרך מוצעת	607.29	2.03
חניון	623.76	2.08

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	3,898.96	13.02
מתקנים הנדסיים	87.73	0.29
שביל	332.01	1.11
שטח ציבורי פתוח	7,768.33	25.94
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,522.49	5.08
סה"כ	29,950.35	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד להקמה ו/ או שימוש במבנים קיימים למגורים, תותר הקמת יחד אחת במגרש, סה"כ הבינוי במגרש לא יעלה על 340 מ"ר. יותר להקים במגרש למגורים שתי יחידות אירוח על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים, כחלק מבית המגורים או בנפרד. גודל מקסימלי ליחידת אירוח בכפוף להוראות משרד התיירות העדכניות. יותר להקים מחסן ביתי וחניה מקורה - על חשבון אחוזי הבניה בשטחי שירות. יותר להקים ביחידת הדיור משרד, סדנה או קליניקה, גלריה בהיקף של עד 40 מר מסה"כ זכויות הבניה העיקריות למטרות פעילות מקצועית ובלבד שהיקף ואופי הפעילות לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים, ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחד בפועל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. פיתוח השטח - לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית פיתוח המגרש בקנמ 1: 100 שתכלול: גבהים סופיים, גובה כניסות למבנים שיתואם עם מפלס הכביש המתוכנן. יסומנו שבילים, חניות, פתרונות ניקוז, שטחי גינון, מתקני אשפה, תאורה, ארונות תקשורת, חשמל, מים. ב. מבני המגורים ייבנו באופי כפרי, חומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, אפשר שהמבנים יבנו מחומרים קשיחים ו/ או עץ. ג. גדרות - אין חובה להקים גדר. גדר הפונה לחזית הקדמית ו/ או לרשות הציבור (כבישים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבני ציבור) יהיו מחומרי בניה כגון: אבן, עץ, ברזל. גובה הגדר לחזית קדמית לא יעלה על 1.5 מ' גדרות בחזית צידית (בין מגרשים) אפשר שיוקמו מרשת וגבהו לא יעלה על 1.8 מ. ד. מחסן ביתי - עבור מגרש מגורים יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד ששטחו לא יעלה על 10 מר על חשבון שטחי השירות המותרים ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ"ר. המחסן יוצמד לבית המגורים בחזיתו האחורית של הבית או שיוקם בחזית האחורית של המגרש בקו בניין אפס בהסכמת השכן הגובל. המחסן ייבנה מחומרים קשיחים או קלים, בעלי עמידות גבוהה לתנאי אקלים. ה. מבנה חניה - החניה תהייה בתחום המגרש. מיקום החניה אפשר שיהיה מבנה נפרד או צמוד ליחידת המגורים. מבנה החניה יבנה מחומרים עמידים לתנאי האקלים. מבנה חניה עם גג משופע, גובהו לא יעלה על 3.5 מ. שטח מבנה החניה המקסימלי 30 מר ו. מיכל דלק וארובות - מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנים. מיכלים לדלק נוזלי להסקה ביתית, יוצבו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים ויהיו מוסתרים כך שלא יראו מכביש/ מדרכה/ שביל ו/ או שטח ציבורי אחר. ז. מתקני חצר - יותר להקים בחצרות הבתים מתקני כגון: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים, מתקני הצללה (פרגולות), ריהוט גן, בריכות נוי, מתקן לתליית כביסה ודומיה בתנאים הבאים: המתקנים למעט הפרגולה, יהיו בחלק העורפי של המגרש למעט בריכת נוי, ריהוט גן ופסלים. המתקנים יהיו בתחום קו הבניין. מתקני בגבול המגרש יותרו בהסכמת שכן. המתקנים יהיו לא מקורים. גובה פרגולה לא יעלה על גובה המבנה ושטחה יהיה בכפוף לחישוב שטחים עפי תקנות התכנון והבניה. ח. מתקני אשפה - בתוכנית הבינוי/ בקשה להיתר יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, בתחום

4.1

מגורים

המגרש.
תוגש תוכנית לשיקום מפגעים פיסיים שיגרמו כתוצאה מפיתוח השטח וביצוע העבודות.

4.2

מתקנים הנדסיים

4.2.1

שימושים

תא שטח 129 מיועד למתקן תשתיות מי שתיה.

4.2.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

המתקן ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה ועמידים בפני קורוזיה.
לאחר הביצוע, תפונה פסולת הבניה והשטח סביב המתקן יוחזר למצבו הטבעי.
תנאים למתן היתר בניה לבריכת מי שתיק, יהיו בכפוף להוראות תמ"א 1/ ולעיקרים הבאים:
שטח חצר הבריכה יהיה כזה שתובטח גישה נוחה לתחזוקה תקינה של מערכת הבריכה.
גדר - שטח הבריכה יהיה מגודר, מרחק הגדר מקיר הבריכה יהיה לפחות 3 מ' פתחי הכניסה לבריכה יהיו סגורים ונעולים, על הגדר יוצב שילוט.
הבריכה והשטח המגודר סביבה ישמשו רק להספקת מים.
בחצר הבריכה יוחזקו רק הציוד והחומרים הדרושים לתחזוקה וטיפול.
רצפת הבריכה תהיה משופעת לכיוון פתח הניקוז.
ניקוז-בכל בריכה יהיה פתח ניקוז ע"פ התקנות.
גג הבריכה יהיה בשיפוע שיאפשר ניקוז מי גשמים.
צינור גלישה - הבריכה תצויד בצינור גלישה לעודפי מים.

4.3

אירוח כפרי

4.3.1

שימושים

אירוח כפרי עם הנחיות מיוחדות:
יחידת אירוח נסמכות על יח' המגורים.
שטח המיועד להקמת ו/ או לשימוש במבנים קיימים לאכסון ושירותים נלווים כגון: ספא, בריכה, פינת אוכל, פרגולה וכו'.
יותר להקים יחידות אירוח במבנים נפרדים או בצמידות אחד לשני, בכפוף לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.
הוראות בינוי:
לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה מסגרת למתן היתר בניה.
תכנית הבינוי תתייחס לתא השטח בשלמותו ותכלול את המרכיבים:
הגדלת השטחים לפיתוח ושטחים פתוחים בתחום תא השטח.
מיקומם המדויק של המבנים המוצעים מבנים להריסה ככל וישנם.
גישות מוטורית לתא השטח, מיקום החניה בכפוף לתקני עדכניים, בתחום המגרש.
- סימון התשתיות הקוויות וחיבורו למערכת הכלל יישובית (מים, ביוב, חשמל ותקשורת)
הסדרת המגרש - הסדרת מפלסי פיתוח תוך התייחסות ומתן פתרון לניקוז השטח ושמירה על מי נגר עילי, קביעת חומרי גמר, ריהוט רחוב, שילוט וכו'.
- ציון פרטי פיתוח השטח והשתלבות בסביבה הטבעית ובסביבה המתוכננת, תוך שמירה על האופי הטופוגרפי, הנוף והצומח הטבעי.

4.3

אירוח כפרי

מיקום השילוט. תכנית הבינוי תיושם מדיניות ריכוז שטחי בנויים ושלמות ורצף שטחים פתוחים. תוכנית הבינוי תהווה מסמך סטטוטורי למתן היתרי בניה ותעמוד בדרישות טבלת הזכויות והגבלות הבניה (טבלה 5 במסמך זה). תכנית הבינוי תערך על רקע מדידה עדכנית בקני"מ 1: 250 ותכלול חתכי רוחב, חתכי אורך ואת חזיתות המבנים המוצעים. תאי שטח 71-76,104,106,107,610 מיועדים להקמת יחידות אירוח, בכפוף לתקני משרד התיירות. יותר להקים שירותים סניטריים, מקלחות, מטבח מחסן בבניה קשיחה, להעביר תשתיות, להתוות שבילים ולפתח את השטח. תא שטח 72 - יותר להקים בריכת שחיה מקורה, שירותים ומלתחות, יחידות אירוח, בכפוף לתקני משרד התיירות. יותר להקים שירותים סניטריים, מקלחות, מטבח, מחסן בבניה קשיחה, להעביר תשתיות, להתוות שבילים ולפתח את השטח.	
--	--

4.3.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

היות ושטח הישוב מוגדר כאזור נופי בעל רגישות סביבתית גבוהה, הפיתוח התיירותי יהיה מבוקר וזהיר וימנע מפגיעה בשטחים פתוחים המהווים חלק מהמערכת האקולוגית שיש לשמרה. תנאי למתן היתר בניה בכל תאי השטח הכוללים יותר מ- 2 יחד', יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, ובה הגדרת השטחי לבינוי והשטחי הפתוחים במתחם. תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה ותגדיר את הנושאים הבאים: * סוג יחידות האירוח (גודל) והשירותים הנלווים במידת קיומם * תפרוסת המבנים בתא השטח, עיצובם האדריכלי בהתאם למאפיינים התיירותיים ולסביבה, ופתרונות נגישות לאנשי עם מוגבלויות. הצגת פתרון לתשתיות קוויות: ביוב, ניקוז וטיפול במי נגר, חשמל ותקשורת, דרכי ושבילי גישה, פרוט פיתוח השטח וכל שיידרש עי הועדה המקומית לתו"ב. * הבקשה להיתר תתייחס לשלביות וביצוע התוכנית בתוך המתחם. * מבני האירוח ייבנו באופי כפרי (כמו בתי המגורים) וחומרי הגמר יהיו באיכות גבוהה ובעמידות לתנאי האקלים. * בקשה להיתר תציג את: מיקום חדרי האירוח/מלונית בתהום המגרש, את מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן, שבילי גישה ופיתוח סביבת המבנים כולל מיקום מייכלי אשפה ומתקני מתחייבים, ואת ההתחברות לתשתיות. * תאי שטח 71-עיצוב יחידות האירוח ואופיין האדריכלי יכללו מרכיבי המותאמים לסביבתם. יושם דגש על ההשתלבות בנוף ועל חומרי הגמר. סימון מקומות החניה לפי תקן תקף ובהיקף של לפחות מקום חניה אחד ל 2 יחידות. אירוח. תנאי למתן היתרי בניה-אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיסי. ועמידה בתקן החניה העדכני.	
--	--

4.4

אטרקציה תיירותית

4.4.1

שימושים

יותר להקים או להשתמש במבנים קיימים לשירותי הסעדה, מסחר קמעונאי, גלריות אומנות וסדנאות יצירה, פיתוח השטח, שבילים, מדרכות, ומקומות חניה.	
--	--

4.4.2

הוראות

א

הוראות בינוי



4.4	אטרקציה תיירותית
	*- תוכן תוכנית בינוי לתא השטח שתקבע מיקומם של כל השימושים המותרים. תוכנית הבינוי תאפשר עי הועדה המקומית ותהווה מסגרת למתן היתרי בניה. *- תוכנית הבינוי תתייחס לתא שטח בשלמותו ותכלול את העיקרים הבאים: - חלוקת השטחים בתא השטח המוגדר עפי פיתוח/ אי פיתוח - מיקומם המדויק של המבנים המוצעים ומבנים להריסה ככל וישנם. - נגישות מוטורית לתא השטח, מיקום החניה בכפוף לתקנים עדכניים, בתחום המגרש לרבות נגישות לבעלי מוגבלויות. - סימון התשתיות הקוויות וחיבורו למערכת הכלל ישובית (מים, ביוב, חשמל ותקשורות) - הסדרת המגרש - הסדרת מפלסי פיתוח תוך התייחסות ומתן פתרון לניקוז השטח ושמירה על מי נגר עילי. - תוכנית הבינוי תקבע את חומרי הגמר כולל ריהוט רחוב, שילוט וכר. - תוכנית הבינוי תקבע את חומרי הגמר. - ציון פרטי פיתוח השטח והשתלבות בסביבה הטבעית ובסביבה המתוכננת, תוך שמירה על האופי הטופוגרפי, הנוף והצומח הטבעי - מיקום שילוט. - תוכנית הבינוי תיושם מדיניות ריכוז שטחי בנויים ושלמות ורצף שטחים פתוחים. תוכנית הבינוי תהווה מסמך סטטוטורי למתן היתרי בניה ותעמוד בדרישות טבלת הזכויות והגבלות הבניה (טבלה 5 במסמך זה). תוכנית הבינוי תערך על רקע מדידה עדכנית בקנס 1:250 ותכלול חתכי רוחב, חתכי אורך ואת חזיתות המבנים המוצעים.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, בוסתנים, חורשות ושבילים. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי ומתקני משחק לילדים, התווית והעברת תשתיות. בתא שטח מס 112- בו מוצע החיבור לתשתית מקורות, יותר להקים גידור נקודתי להגנה על תשתיות העולות על פני הקרקע.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תנאי פיתוח מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח יעשה בכפוף לאישור תוכנית פיתוח לכל תא שטח שתוכן עי אדריכל ו/ או הנדסאי נוף ובאישור הועדה המקומית.
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	השטח המיועד לדרך עפי תוכנית זו כמשמעות החוק: כביש, מדרכה, חניה, תאורת רחוב, תמרור, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.6.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות א. תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות כגון: קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים,

4.6

דרך מאושרת

טלפון וכיוצב', ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לנספח התנועה. תנאי להנחת קווי תשתית בתחום הדרך יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. הצבת תמרורים תתבצע ע"פ חו"ד מהנדס תנועה ובאישור מהנדס הועדה המקומית תנאי להנחת קווי תשתית בתחום הדרך יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית והרשות האחראית.

4.7

דרך מוצעת

4.7.1

שימושים

השטח המיועד לדרך עפי תוכנית זו כמשמעות החוק: כביש, מדרכה, חניה, תאורת רחוב, תמרור, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.7.2

הוראות

א

הנחיות מיוחדות

א. תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות כגון: קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצב', ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לנספח התנועה. תנאי להנחת קווי תשתית בתחום הדרך יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. הצבת תמרורים תתבצע ע"פ חו"ד מהנדס תנועה ובאישור מהנדס הועדה המקומית תנאי להנחת קווי תשתית בתחום הדרך יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית והרשות האחראית.

4.8

שביל

4.8.1

שימושים

השבילים מיועדים לגישה להולכי רגל ולרכב חירום והתווית תשתיות קוויות. רוחב השביל לא יקטן מ- 3 מ.

4.8.2

הוראות

א

הנחיות מיוחדות

תאסר הבניה או שימוש אחר בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות, תכנון וביצוע השביל יותאם למעבר אנשי עם מוגבלויות.

4.9

חניון

4.9.1

שימושים

ישמש לחנית כל רכב, תאסר כל בניה תותר העברת קווי תשתית, פיתוח נופי, נטיעות והצבת תאורה.

4.9.2

הוראות

א

אדריכלות

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.

ב

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה

4.9	חניון
	להניח בתחום החניון תשתיות כגון: קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצב, באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.10	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	יותר להקים ו/ או להשתמש במבנים קיימים לשימושים כגון: משרד קהילה, תרבות ופנאי, שירות רווחה ובריאות, דת, חברה וחינוך משלים. השטחים הפתוחים מיועדים לגינון, חורשות, מעברים ורחבות. יותר להקים מתקנים למנוחה והצללה, להתוות שבילים, להציב מתקני נוי ומתקני משחקים לילדים, לגדר ולהציב שלטים, ומשטח לחניה.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מבני הציבור ייבנו מהחומרים מה ייבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לתא שטח מס 65 תוכן תוכנית בינוי מנחה שתתייחס למצב הקיים, תציין את מיקום המבני וחומרי הגמר, תכלול את התשתיות הנדרשות, גישה למגרש, פיתוח השטח, טיפול נופי, תוכנית הבינוי תוכן עי אדריכל ו/ או הנדסאי נוף ותאושר עי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. החניה תהייה בתחום תא שטח 65.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי
			מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי				קדמי					
אטרקציה תיירותית	108 - 109	(1) 280	112	28			140			1	3	3	3	2	
אטרקציה תיירותית	110	340	144	36			180			1	3	3	3	2	
אירוח כפרי	71	3860	550	100			650	(2)	8	2	3	3	3	3	
אירוח כפרי	72	1150	300	(3) 60			(4) 360	(5)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	73	450	80	10			90	(6)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	74	360	80	10			90	(6)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	75	2610	350	80			430	(2)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	76	770	222	44			266	(6)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	104	420	80	10			90	(6)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	106	2000	550	100			650	(2)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	107	390	80	10			90	(6)	4	1	3	3	3	3	
אירוח כפרי	610	270	78	16			94	(7)	4	1	3	3	3	3	
מגורים	1 - 4, 6, 15	580	290	50			340	1 (8)	8	2	3	3	3	3	
מתקנים הנדסיים	129	87	(9) 100				(9) 100		8	2	0	0	0	0	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	65	1520	228	30			258		8	2	3	3	3	3	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- גובה המבנה ימדד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מבין השתיים. במגרש יורד יתאפשר בחלק הנמוך מקסימום 7 מ', במגרש עולה לא תתאפשר בניה מתחת למפלס הכניסה.

ג. תא שטח מס 6 שטח עיקרי 350 מ"ר ושטח שרות 50 מ"ר.

ד. תאסר הקמת קומה מפולשת.

ה. קו בניין לבניה קיימת ערב אישור התוכנית יהיה עפ"י רקע המדידה המופיע בתשריט.

תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

יותר קו בנין צידי או אחורי 0 לצורך בניה בקיר משותף בהסכמת השכנים.

תותר חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 בהסכמת השכנים ובתנאי שהניקוז יהיה לכיוון המבקש.

יותר מחסן בקו בנין אחורי וצידי 0.

ו. תא שטח 129 מתקן הנדסי - ישמש להקמת בריכת מי שתיה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל מגרש מינימלי של תא שטח 109-300 מ"ר.

(2) 8 יח"א.

(3) 400+ מ"ר לבריכת שחיה מקורה.

(4) 400 + מ"ר לבריכת שחיה מקורה.

(5) 5 יח"א.

(6) 2 יח"א.

(7) 1 יח"א.

(8) 2 יח"א בהתאם לתקנים העדכניים של משרד התיירות.

(9) זכויות הבניה הינן עבור תא שטח 129 ו-126 ביעוד מתקן הנדסי ע"פ תכנית מאושרת ג/ 20579.

(10) במ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי	6.1
הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לעיצוב אדריכלי בקנמ 500: 1 שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח שטח כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית, וכן הגנה על עצים בוגרים בתחום הבקשה להיתר. לתכנית האדריכלית יצורפו תכניות שיקום נופי שיכלול אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף, הגשת תכנית שיקום נופי תהווה תנאי לביצוע התכנית האדריכלית. תכנון פיתוח השטח יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכו', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. פיתוח השצפים יבוצע במקביל לפיתוח שטחי המגורים ויתוכנן עי אדריכל/ הנדסאי נוף. ימנע דרדור עודפי עפר אל מחוץ לגבולות המגרשים. קירות ומסלעות יהיו מאבן טבעית.	
6.2 חניה	6.2
החניה תהיה 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 הפקעות ו/או רישום	6.3
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.	
6.4 חלוקה ו/או רישום	6.4
חלוקה תהיה ע"פ החוק.	
6.5 חשמל	6.5
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן /מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת	

6.5	חשמל
	3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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 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. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)
6.6	ביו, ניקוז, מים, תברואה
	ביו- תנאים לקבלת היתר : א. חיבור מערכת איסוף השפכים של הישוב לפתרון קצה לקליטה טיפול וניצול השפכים. ב. חיבור של מערכת הביו, של הישוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכניות מאושרות ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך. תנאים למתן היתר : א. ק. יומן של תכניות ביו מאושרות כדין ותוכנית מפורטת לפתרון ביו מאושרו עי משרד בריאות, המשרד להגנת הסביבה ותחום כנרת, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביו עד גמר הבניה. ב. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיוגש עי הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת ביו עפי תכנית ביו מאושרת, שתבוצע ותופעל טרם איכלוס. ניקוז- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, רשות ניקוז כנרת. מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מתן היתרי בניה ביישוב יותנה באישור משרד הבריאות להתאמת מערכת אספקת המי לישוב לדרישות החוק הן בנוגע לאמינות ובטיחות מערכת האספקה והן בנוגע לאיכות המים המסופקים. בריכות מי שתיה (תא שטח 129) - תנאי להקמת בריכה למי שתיה הינו הגשת בקשה להיתר בכפוף לתקנות בריאות העם - מערכות בריכה למי שתיה התשמג 1983.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	קבלת היתר בניה יותנה בלוח זמנים לביצוע מערכת המים שתבוצע ותופעל טרם איכלוס תברואה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, כולל סידורים להפרדת אשפה. 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.
6.7	תקשורת	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.8	ניהול מי נגר	א. 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. ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ג. 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. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.9	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
6.10	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחווד מומחה לנגישות, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.11	פסולת בניין	היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.
6.12	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.13	פיתוח תשתית	א. ביצוע התוכנית מותנה בהבטחת קיומן/ביצוען של מערכות התשתית לכל יעודי הקרקע לרבות מוסדות הציבור, שטחים פתוחים ציבוריים ופריצת דרכי גישה. ב. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ר/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ר/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה



פיתוח תשתית	6.13
וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע עי מהנדס הרשות המקומית. ג. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומי ראשיים וכיוב תהיינה תת-קרקעיות. ד. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ה. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפי דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ו. לתוכניות שעניינן תשתיות יצורפו תכניות שיקום השטח/ שיקום נופי, שתכלולנה אמצעי למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום, הגשת תכנית לשיקום תהווה תנאי לביצוע התשתיות.	
קולטי שמש על הגג	6.14
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש בצמוד לגג המשופע והדוד יותקן בחלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.	
שרותי כבאות	6.15
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.16
א. תנאי למתן היתר. בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לבנייה, מים, ניקוז וחשמל עי הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי למתן היתר בניה לבניה חדשה (תוספת שטחים ביחס לקיים ערב אישור תכנית זו) הינו השלמת ביצוע הסדרי תנועה בצומת נמרוך עפ"י תכניות הסדרי תנועה וביצוע שיאושור עי חברת נתיבי ישראל. ג. תנאי למתן היתרי בניה - קיומן של תכניות ביוב מאושרות כדין ותוכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו עי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ומינהלת הכנרת וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. ד. מתן היתר בניה ופיתוח השטח יהיה בכפוף להוראות תקנון נופי (עמי 32-40) המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.	
חומרי חפירה ומילוי	6.17
תנאי למתן היתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 מק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, שיכלול את הנושאים הבאים : א. מאזן כמויות וחומרי חפירה ומילוי-חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרות השימוש בהם. המאזן יתבסס על סקרים וקידוחים בשטח וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי . שיוכן לתוכנית. יישום ההנחיות יותאם למידת המיידיות של ביצוע התוכנית.	



6.17

חומרי חפירה ומילוי

ב. הצגת פתרונות - בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, תחבורתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרויקט ובשטח הגובל.

ג. שטח זמני לטיפול בחומרי חפירה ומילוי - בתוכנית הכוללת עבודות עפר, יש לבחון חלופות לשטח, תוך מתן עדיפות לשטח שאינו מעובד, ללא רגישות ו/או יחוד נופי, אשר ישמש באופן זמני לצורך התארגנות, מיון, עיבוד ועירוס זמני של חומרי החפירה והמילוי, שטח זה יהיה בתוך רצועת הדרך בתוכנית לדרכים או בתוך הקו הכחול של התוכנית.

בתום השימוש בשטח זה יבוטל שימוש זה ("השמדה עצמית").

6.18

מבנים קיימים

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.

6.19

היטל השבחה

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

6.20

בטחון ובטיחות

א. תשמר רצועה היקפית של שצפ ברוחב כמסומן בתשריט לצורך הקמת מרכיבי בטחון. שינוי ברוחב הרצועה במידה ויתבקש, יהיה באישור פקער/ ענף התיישבות.

מרכיבי הביטחון יכללו:

- דרך היקפית וגדר.
- תאורת ביטחון היקפית.
- כל דרישה של מעהב"ט ע"פ הצורך. :-

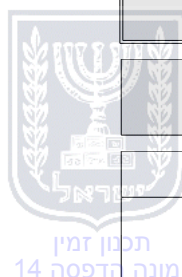
ב. תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע מרכיבי הביטחון בפועל.

ג. מרכיבי הביטחון יבוצעו עפי מפרט פקער.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הועדה המקומית תקבע את שלבי הביצוע, בכפוף לביקוש ליחידות דיור.	
2	תנאי למתן היתר לבניה חדשה (תוספת שטחים ביחס לקיים ערב אישור תכנית זו) הינו השלמת ביצוע הסדרי תנועה בצומת נמרוץ עפי תכנית הסדרי תנועה וביצוע שיאושור עי חברת נתיבי ישראל.	
3	ביצוע מערכות מים וביוב פנימיות בישוב יהווה	



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי לתחילת מתן היתרי בניה חדשים בישוב.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

