

הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0751933

קיבוץ יראון

צפון

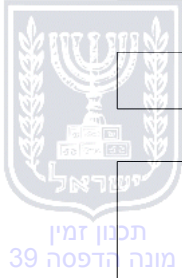
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

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

מטרת התכנית היא תכנון מחודש לאזורי המגורים בישוב הוותיק וכן באזור ההרחבה הקהילתית, לרבות חלוקת שטחי המגורים למתחמים ומגרשים, ותוספת והגדלת מספר יח"ד בישוב. בנוסף, התכנית מסדירה את אזורי הציבור והקהילה באזור הוותיק בקיבוץ.

התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית ובהתאם אופי השינויים :

תוספות ועדכון הזכויות, פריסת היעודים (העברת התיירות למיקום חדש) ועדכון מערכת הדרכים - כל אלו הינם במסגרת הסמכויות המוקנות מתוקף סעיף 62 לחוק התכנון ובניה.

קיטוע דרך מאספת : כחלק מתכנון מחודש לשכונת ההרחבה בצפון ובמטרה לאחד טוב יותר את החלקי הישוב לכדי ישוב כפרי שלם, הושם דגש על חיבור רציף של השכונה הצפונית (החדשה) עם הישוב הוותיק (הקיים). אחד מהאמצעים שהוטמעו בתכנון הוא קיטוע הכביש הקיים עם השלמת תשתיות דרכים אלטרנטיביות לתנועה ומעבר רכב ממונע. בד בבד עם הטמעת אלמנטים של שצי"פים ושבילים מחברים על בסיס הקיטועים ובהתאמה למערכת השבילים בישוב הוותיק, בכדי לייצר אפשרות מעבר חופשי ורציף בין שני חלקי הישוב.

התכנון המחודש של שטחי המגורים בהרחבה כולל גם העלאת הצפיפות יחסית לתכנית המאושרת בהתאם למדיניות הארצית בנוגע לצפיפויות במגזר הכפרי: החלפת מגרשים של 700 מ"ר במגרשים שגודלם נע בין 350-500 ותכנית בינוי מנחה הכוללת המלצה לבניה מגוונת יותר (חד ודו-משפחתי).

יחידות דיור בתכנית :

בישוב הוותיק :

152 יח"ד מהן 5 מוצעות.

אלו כוללות 12 יח"ד בהתחדשות כפרית בלב הקיבוץ, ועוד 10 יח"ד בשטחים לא מבונים (infill) שאותרו בישוב הוותיק, לטובת ניצול נכון ומיצוי ראוי של מלאי הקרקעות.

בהרחבה :

שלב א' - 70 יח"ד

שלב ב' - 70 יח"ד

שבים ג' ו-ד' - 24 יח"ד (ללא תכנון מפורט)

סה"כ יחידות דיור בתכנית - 316

במסגרת התפתחות עתידית של הקיבוץ, ישנה רזרבה קרקעית המאפשרת גידול ל - 450 יח"ד.

ככלל, התכנית מאפשרת צמיחה דמוגרפית ופיתוח הישוב עם שמירה על הצביון הקיים ועל בסיס ערכי המורשת ומאפייני התיישבות הכפרית בכלל, ובפרט המאפיינים של קיבוץ יראון.

התכנית נותנת מענה לעקרון הפרדת התנועה המוטורית מאזורי הולכי הרגל והמגורים, ומענה לתנועה היקפית בדרגות מינוע שונות.

התכנית מבטלת את הדרכים שביתרו את הקיבוץ ומנעו אפשרויות פיתוח מבני ציבור ומגורים, ומייצרת מערכת שבילים ומעברים נטולי מכוניות ובטוחים להולכי רגל.

מערכת התשתיות, שטחי הציבור והקהילה, ספורט ונופש ושטחי התיירות הותאמו והוסדרו לאור תכנית האב של הקיבוץ.

התכנית משמרת ומסדירה את מערך שטחי התעסוקה, תעשייה ומבני משק הקיימים בקיבוץ.

יקב יראון אינו במשבצת החקלאית של הקיבוץ אך כלול בתכנית זו כשם שהיה כלול בתכנית המאושרת ג/13646 המוחלפת על יד תכנית זו. תכנון שטח היקב תואם לתכנית נקודתית גע/מק/174 שאושרה בשנת 2009.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ יראון
מספר התכנית	253-0751933	
שטח התכנית	720.486 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	א) 62, (1) א) 62, (17) א) 62, (2) א) 62, (3) א) 62, (4) א) 62, (4) א) 62, (א4) א) 62, (5) א) 62, (6) א) 62, (7) א) 62, (8)	
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 הגליל העליון

242740 קואורדינאטה X

775810 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ יראון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: יראון

נפה צפת

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
14280	מוסדר	חלק	32, 45	34, 43-44, 48-49, 51
14281	מוסדר	חלק		11, 14
14283	מוסדר	חלק	12-14, 17-18, 31	27-29
14288	מוסדר	חלק	18, 23	15-17

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/03/2006	2144	5502	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13646 ממשיכות לחול. נספח לאיכות סביבה - מגזר חקלאי מתכנית ג/13646 ממשיך לחול.	החלפה	ג/ 13646
12/01/2016	2654	7184	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0260620 ממשיכות לחול. נספח לאיכות סביבה - מגזר חקלאי מתכנית ג/13646 ממשיך לחול.	החלפה	253-0260620
21/01/2016	2909	7192	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0309500 ממשיכות לחול. נספח לאיכות סביבה - מגזר חקלאי מתכנית ג/13646 ממשיך לחול.	החלפה	253-0309500
21/02/2018	5721	7711	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0474635 ממשיכות לחול. נספח לאיכות סביבה - מגזר חקלאי מתכנית ג/13646 ממשיך לחול.	החלפה	253-0474635
21/03/2002	1729	5061	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11054 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 11054
07/11/2011	425	6315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13450 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13450

הערה לטבלה:

תכנית גע/ מק/ 174 : תוקף 26/03/2009, י.פ - 6020, יחס : החלפה. תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/מק/174 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי - שלב א'	15: 05 18/10/2021	דני קידר	18/10/2021		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	בינוי - שלב ב'	15: 05 18/10/2021	דני קידר	18/10/2021		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 20 22/06/2021	מנאל דאוד	20/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	18: 03 23/06/2021	אמיר ויסמן	23/06/2021	20		מנחה	תשתיות
לא	גיליון מס' 1 - מים תנוחה	18: 04 23/06/2021	אמיר ויסמן	23/06/2021	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	גיליון מס' 2 - ביוב תנוחה	18: 19 23/06/2021	אמיר ויסמן	23/06/2021		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	גיליון מס' 3 - מערכת מים וביוב אזורית	11: 28 04/08/2020	אמיר ויסמן	04/08/2020	1	1: 20000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	11: 17 09/09/2020	אמיר ויסמן	09/09/2020	25		מנחה	ניקוז
לא	גיליון מס' 1 - תנוחה ניקוז	18: 29 23/06/2021	אמיר ויסמן	23/06/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	גיליון מס' 2 - מפת אגנים אזורית	11: 22 09/09/2020	אמיר ויסמן	09/09/2020	1	1: 12500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון מס' 1 - תשריט נופי שלב א'	10: 55 21/10/2021	יסמין מח'ול קובטי	19/10/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון מס' 2 - חתכים נופיים שלב א'	17: 43 23/06/2021	יסמין מח'ול קובטי	22/06/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון מס' 3 - תשריט נופי שלב ב'	10: 56 21/10/2021	יסמין מח'ול קובטי	19/10/2021	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון מס' 4 - חתכים נופיים שלב ב'	17: 47 23/06/2021	יסמין מח'ול קובטי	22/06/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תוואי תשתית מתח גבוה + מתח נמוך קיים	11: 03 28/06/2021	יוחאי דה-רואי	28/06/2021	1	1: 1000	מנחה	חשמל
לא		15: 40 29/12/2019	דני קידר	29/12/2019		1: 1250	מנחה	מצב מאושר

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		11: 27 07/09/2020	דני קידר	07/09/2020		1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 39

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 יראון	יראון	יראון		04-6868580		mn_yir@yiron.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ יראון	יראון	יראון		04-6868580		mn_yir@yiron.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים ואזורים	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים צמח	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
תכנון ערים ואזורים	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים צמח	.	(2)		04-9125053		orna_m@abt.co.il
אדריכלית	אדריכל	ליליאנה פישר	79712	א.ב. מתכננים צמח	.	(1)		04-6751960	04-6751166	lili_f@abt.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת תחבורה	מהנדס	מנאל דאוד	2872684	מידד	.	(3)		04-9924951		medad@012. net.il
אדריכלית נוף	אדריכל	יסמין מחיול קובטי	35760	יסמין מחיול קובטי	.	(4)		04-6466401	04-6467119	yas.makhoul @gmail.com
מהנדס ניקוז מים ביוב	מהנדס	אמיר ויסמן	37973845	פלגי מים בע"מ	.	(5)		04-6956326		Amirw@palg ey-maim.co.il
מהנדס חשמל	מהנדס	יוחאי דה-רואי	042726	סים הנדסת חשמל בע"מ	.	(6)		04-9909540	04-9909164	sym@netvisi on.net.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.ג. עמק הירדן, 15132..

(2) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.ג. עמק הירדן, 15132.

(3) כתובת: שד' הגעתון 16, נהריה, מיקוד 2240028..

(4) כתובת: רח' 7031 בית 59, ת.ד 1279, נצרת, מיקוד: 16000..

(5) כתובת: מתחם מ.א מגידו 1812000.

(6) כתובת: מושב יעד, ד.ג. משגב 20155.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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**

תכנית מתאר לקיבוץ יראון, הכוללת הוראות תכנית מפורטת לטובת הסדרת צרכי ציבור, דרכים ומגורים בישוב הוותיק ובהרחבה. וכן תוספת יח"ד ושטחי מגורים הן בישוב הוותיק והן בהרחבה. זאת יחד עם שימור צביון המקום ומאפייני קיבוץ יראון.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 39

- א. הצרחת שטחי ייעודים בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62א(א)1
- ב. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים בהתאם לסעיף 62א(א)17
- ג. שינוי/ביטול/הרחבה/הארכה של דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2
- ד. הגדלת שטחי מגרשים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)3
- ה. שינוי בקו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4
- ו. שינוי גובהם של מבנים ומספר הקומות המותר בהתאם לסעיף 62א(א)4
- ז. שינוי הוראות עיצוב ובינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5
- ח. שינוי וקביעת גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62א(א)7
- ט. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	231 - 208, 203, 202, 199 - 131, 129 - 101, 99, 98, 85 - 83, 81 - 50, 47, 46
תעסוקה	22, 21, 19 - 14
תעשייה	12, 11
מבני משק	28, 27
מבנים ומוסדות ציבור	4 - 1
תיירות	23
שטח ציבורי פתוח	,324 - 302, 300 - 293, 291 - 281, 279 - 274, 272 - 258, 256 - 253, 250, 236 - 232 457, 390, 383, 382, 379, 369, 359, 358, 354 - 345, 343 - 326
ספורט ונופש	26 - 24
יער	251, 249
דרך מאושרת	493 - 488, 485 - 483, 473 - 471, 437, 421, 420, 252, 243
דרך מוצעת	517 - 504, 502, 496 - 494, 481 - 474, 470, 469, 257, 246 - 244, 242
חניון	482, 395 - 391, 389 - 386, 381, 380, 378 - 370, 280, 237
בית קברות	82
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	82
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	,485, 484, 437, 421, 420, 252, 243 491 - 489
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	508, 481 - 477, 257, 246 - 244, 242 517 -
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	,391, 389, 380, 377 - 374, 372, 370 482, 395, 393
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יער	251
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	28, 27
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	3 - 1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	,70, 69, 66 - 64, 59, 58, 55, 52 - 50 ,113, 104 - 101, 99, 85 - 83, 81 - 72 129 - 118, 114
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	26 - 24
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	274, 272 - 265, 262, 258, 256 - 254 ,308 - 302, 286, 285, 283, 279 - - 326, 324 - 321, 317 - 313, 311 ,369, 359, 351, 348, 347, 345, 343 457, 390
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תיירות	23
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה	22, 21, 19 - 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10 - 5
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	12, 11
גבול מגבלות בניה	בית קברות	82
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	421, 420
גבול מגבלות בניה	מבני משק	27
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	270, 269, 256
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	21, 19, 17
גבול מגבלות בניה	תעשייה	11
גבול מתחם	דרך מאושרת	493, 488, 483, 471, 252
גבול מתחם	דרך מוצעת	506, 505, 502, 496 - 494, 470, 469
גבול מתחם	חניון	516, 509, 508
גבול מתחם	מגורים א'	395 - 391, 378, 373, 371, 237
גבול מתחם	מגורים א'	202, 199 - 131, 129 - 101, 99, 98
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	231 - 208, 203
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	262, 260 - 258, 250, 236 - 232
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	358, 354 - 345, 343 - 339, 321, 287
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	483, 473 - 471, 437, 421, 252, 243
דרך /מסילה לביטול	חניון	493, 491, 489, 488, 485 -
דרך /מסילה לביטול	חניון	515, 510, 480, 476, 470, 257
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	389, 388, 378, 376, 374, 372, 280
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	482, 395 - 392
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	4 - 1
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	72, 67, 66, 62 - 60, 58 - 54, 50, 46
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	112 - 109, 99, 98, 83, 77, 76, 74
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	136, 129, 128, 125 - 122, 119, 114
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	161 - 155, 152, 147, 146, 138 -
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	210, 209, 203, 179, 178, 168 - 166
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	231 - 226, 215 - 213
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	26 - 24
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	267, 265 - 260, 258, 256, 235, 234
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	289, 286, 284, 283, 279 - 274, 271
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302, 299 - 296, 294, 293, 291 -
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	323 - 321, 317, 315 - 308, 306
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	342, 341, 339, 336, 331, 329, 328
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	382, 379, 358, 351 - 349, 346, 345
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	457
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	16
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	10, 8, 7, 5
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	11
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	485, 472, 243
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	505, 504, 502, 481, 246
הנחיות מיוחדות	חניון	482, 386
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	74, 71, 67, 66, 64 - 62, 58, 47, 46 221 - 217, 83, 80, 79, 75
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	319, 313, 303, 285, 284, 279, 234 348, 347, 337, 336, 330, 323 - 321 359, 358
הנחיות מיוחדות	תיירות	23
טיילת	דרך מוצעת	516, 505, 504, 502
טיילת	שטח ציבורי פתוח	321, 319, 297, 296, 290
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	472, 243
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	516, 510, 505, 504, 502
קו חשמל מתח גבוה	חניון	395, 280
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	321, 319, 318, 290, 283, 258, 256 340, 339
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	11
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	489, 420
קו חשמל מתח נמוך	דרך מוצעת	516, 515, 505, 502, 242
קו חשמל מתח נמוך	חניון	371
קו חשמל מתח נמוך	מבני משק	28
קו חשמל מתח נמוך	ספורט ונופש	25
קו חשמל מתח נמוך	שטח ציבורי פתוח	339, 321, 319, 256, 233, 232
קו חשמל מתח נמוך	תעסוקה	15
קו חשמל מתח נמוך	תעשייה	11

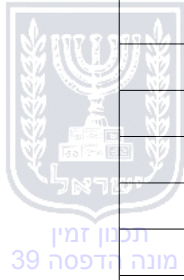
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
1.53	11,020	אזור מיוער לפי תמ"א 22
0.60	4,350	בית קברות
12.63	91,010	דרך מאושרת
0.66	4,770	חניות
14.34	103,320	מבני משק
2.49	17,950	מבנים ומוסדות ציבור
16.80	121,060	מגורים א'
10	72,040	מגורים ב'
1.95	14,030	מרכז אזרחי
4.59	33,060	ספורט ונופש
22.83	164,480	שטח ציבורי פתוח
1.93	13,920	תיירות
5.13	36,990	תעסוקה
4.51	32,460	תעשייה
100	720,460	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.60	4,321.32	בית קברות
8.29	59,749.25	דרך מאושרת
3.55	25,560.67	דרך מוצעת
2.18	15,726.05	חניון
1.55	11,148.59	יער
14.24	102,600.82	מבני משק
2.50	18,012.31	מבנים ומוסדות ציבור
24.24	174,611.67	מגורים א'
5.14	37,020.05	ספורט ונופש
24.52	176,682.7	שטח ציבורי פתוח
1.93	13,939.01	תיירות
5.14	37,023.58	תעסוקה
1.61	11,592.69	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.51	32,476.29	תעשייה
100	720,465.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>בתאי שטח 46 - 81, 83 : יותרו מבני מגורים (חד משפחתיים/דו-משפחתיים/טוריים), מבני קהילה, בתי ילדים וחינוך, חדרי שירותים טכניים, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, וכל הדרוש לפעילות המגורים המשותפת.</p> <p>בתאי שטח 98, 99, 101 - 129, 131 - 199, 202, 203, 208 - 231 : יותרו מגורים (חד משפחתיים/דו-משפחתיים/טוריים), חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יפריעו לסביבה וינתן פתרון חניה ע"פ שימושי עסקים.</p> <p>שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות.</p> <p>יותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה.</p> <p>לא יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית).</p> <p>חניות יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>מבני מגורים בתאי השטח 46, 47, 58, 62, 63, 64, 66, 67, 75, 79, 83 ישמשו דיור לתקופות זמן מוגבלות וינהלו על ידי האגודה.</p> <p>גודל יחיד לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>יחיד אלו, לא יכללו במניין יחיד הדיור בישוב על פי תמ"א 35.</p>
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח 81, 83, 46-81 שבאזור הקיבוץ הותיק : תכנית בינוי שתגדיר את מספר יחידות הדיור במגרש.</p>
ג	אדריכלות
	<p>על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון.</p> <p>ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.</p>
ד	חניה
	<p>על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון :</p> <p>תותר הקמת מבנה חנייה בקווי בנין קדמי-0, צידי-0, בלבד שיבוצע בהסכמה הדדית בכתב של בעלי מגרשים סמוכים.</p> <p>ניקוז שטח החניה יהיה בתחום המגרש.</p>
4.2	תעסוקה

4.2	תעסוקה
4.2.1	שימושים
	<p>תאי שטח 13-15 : מבנים לתעסוקה כדוגמת : משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרכזי פעילות, סדנאות, סטודיו, קליניקות, מסחר קמעונאי, והסעדה.</p> <p>תאי שטח 16-19 ; 21-22 : מתקני תשתית הדרושים להקמה והפעלת יקב לייצור יין, מתקנים הנדסיים, קווי תשתית, משרדים, מחסנים, חנות מפעל, משטחי פריקה וטעינה, חניות, מדרכות, דרכים משולבות, ניקוז ותיעול מים, סככות צל. שטח זה, ישמש לתיירים ומבקרים, בנוסף לתכליות לייצור יין. ניתן להקים מרכזי מבקרים ומבנים לשיווק מוצרים לתיירים ושירות עבורם.</p>
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>תאי שטח 13-15 : יחויבו בתכנית בניוי כוללת, עקרונית, מנחה, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, חניות, פיתוח שטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות סביבה.</p> <p>תאי שטח 16 - 19, 21 - 22 : תוכן תכנית בניוי בה יוצגו כל המבנים המיועדים, מקומות החניה, מתקנים נלווים ופרטי הפיתוח הנופי של האתר. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי לקבלת היתר בניה.</p> <p>תכניות הבינוי יעשו בתאום ובאישור קולחי גליל עליון.</p>
4.3	תעשייה
4.3.1	שימושים
	<p>האזור ישמש למבני תעשייה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר למיניהם, מתקנים הנדסיים ואולמות תצוגה.</p> <p>יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.</p> <p>לא יותרו הקמת תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה, משחטות, מפעלים לטיפול בפסולת, יצור ואחסנה של חומרי ההדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון.
ב	איכות הסביבה
	<p>ככלל, יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ נספח איכות סביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג/13646.</p>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מתן היתר בניה יהיה אישור הגורמים הרלוונטיים להקמת מבני תעשייה.</p> <p>בבקשה להיתר יש לציין את מיקום מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז, מים; מרכזים לאיסוף אשפה וברזי כיבוי.</p>
4.4	מבני משק
4.4.1	שימושים

	מבני משק	4.4
	<p>אזור זה ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ ולענפים המשקיים השונים. יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, לרבות: חממות ובתי צמחיה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסך לשירות המשק, סככות, מבני אחסנה, מבנים לשירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטורים וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.</p>	
	הוראות	4.4.2
	<p>אדריכלות</p> <p>א על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון.</p>	א
	<p>הוראות בינוי</p> <p>ב יובטחו מרחקי מינימום בין מבני המשק למגורים. לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. הנחיות סביבה: השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ נספח איכות סביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית ג/13646. בקשה להיתר: אישור הגורמים הרלוונטיים להקמת מבנים חקלאיים ותכלול סימון כל התשתיות, פיתוח השטח וגידור.</p>	ב
	מבנים ומוסדות ציבור	4.5
	שימושים	4.5.1
	<p>תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור</p> <p>א. בנייני מנהל ומבנים לשימוש הקהילה</p> <p>ב. מוסדות בריאות, דת, מוסדות חינוך ותרבות לקהילה</p> <p>ג. בניינים לשירותי רווחה ודיור מוגן</p> <p>ד. שטחים פתוחים</p> <p>ה. מקלטים ציבוריים</p> <p>ו. דרכי גישה, שבילים, דרכי שירות וחניה</p>	
	הוראות	4.5.2
	<p>אדריכלות</p> <p>א על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה הגליל העליון.</p>	א
	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ב תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי לכל המגרש שתפריד בין השימושים השונים.</p>	ב
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ג באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור בהתאם למצוין בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וכן בהתאם לתקנות התכנון והבניה אישור מטרה ציבורית, התשע"ה 2014.</p>	ג
	תיירות	4.6
	שימושים	4.6.1
	<p>יותר מבנים לאכסון תיירותי בחדרי אירוח (צימרים), וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם, כגון: שירותי משרד, קבלה, מזון, מתקני נופש וספורט, מרחבים מוגנים, שבילים ודרכי גישה ובכפוף להנחיות משרד התיירות.</p>	

	4.6	תיירות
	4.6.2	הוראות
<p data-bbox="1082 185 1273 219">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="475 230 1273 264">שטח התיירות המסומן בהנחיות מיוחדות, הינו שטח עתיקות לשימור.</p> <p data-bbox="986 309 1273 342">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p data-bbox="172 353 1273 577">* תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע חפירות בדיקה ע"ח היזם. כל היתר בניה בשטח זה יתבסס על הממצאים המדעיים של חפירות הבדיקה. בהתאם לממצאי החפירות ובמידת הצורך - ועל פי הנחיית רשות העתיקות - יתבסס ההיתר על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח מוצע כך שיאפשרו הצגת השרידים לקהל הרחב. כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p data-bbox="172 589 1273 723">* תנאי לקבלת היתר בניה - הקמת תחנת שאיבה לביוב בהתאם לשפיעות המוצגות בפרשה הטכנית של נספח הביוב (טבלה 2-4) או מציאת פתרון גרביטציוני אחר, בתאום ובאישור קולחי גליל עליון.</p>	א	
	4.7	שטח ציבורי פתוח
	4.7.1	שימושים
<p data-bbox="172 943 1273 1066">יותר גינון, חורשות ודרכי מעבר, מתקנים למנוחה, סככות הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, מקלטים, מבנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת).</p> <p data-bbox="172 1077 1273 1155">דרך ביטחון הכוללת את כל מרכיבי מערכת הביטחון הנדרשת על פי הנחיות הגורמים המוסמכים לכך - הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה האזורית.</p>		
	4.7.2	הוראות
<p data-bbox="1177 1223 1273 1256">עתיקות</p> <p data-bbox="172 1267 1273 1447">בתאי שטח 254,304,369 שהינם שטח עתיקות לשימור יותר פיתוח נופי בלבד. הפיתוח הנופי יעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה. כל היתר בניה בשטח זה יתבסס על תכנית שימור ויכלול הוראות לשימור השרידים הארכיאולוגיים, תחזוקתם ושילובם בפיתוח נופי מוצע כך שיאפשרו הצגת השרידים לקהל הרחב. כל זאת בכפוף לאישור רשות העתיקות.</p> <p data-bbox="1082 1581 1273 1615">הנחיות מיוחדות</p> <p data-bbox="172 1626 1273 1895">תאי שטח 319 ו-321 ישמשו כדרך על פי משמעותה בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, פיתוח נופי, נטיעות. יותר להניח בתוואי הדרך: קווי חשמל, מערכות ניקוז ותיעול, מים, תקשורת, וכיוצ"ב, זאת עד ביצוע קיטוע דרך מס' 18, כפי שהיא מופיעה בתשריט. ניתוק או קיטוע דרך מס' 18 כפי שהיא מופיעה בתשריט, יבוצע רק עם השלמת אכלוס יחיד שלב ב' כולו וביצוע דרך מס' 14 לכל אורכה, כפי שהיא מופיעה בתשריט. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p data-bbox="172 1951 1273 2029">בתא שטח 303, יתאפשר ביצוע יציאת חירום מקיבוץ יראון, לשביעות רצונו של מהנדס הרשות המקומית.</p>	א	
	4.8	ספורט ונופש

4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	משמש לבנייני ומתקני ספורט: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק ושעשועים וכל שירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט. מזנון, פינת חי ואגם, ושירותים הנדרשים לקיום אלו.
4.8.2	הוראות
4.9	יער
4.9.1	שימושים
	בשטח זה יחולו הוראות תמ"א/22.
4.9.2	הוראות
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים
	מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, פיתוח נופי - נטיעות. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, מערכות ניקוז ותיעול, מים, תקשורת וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבוריים. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה או שימוש בתחום הדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים
	מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, פיתוח נופי - נטיעות. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, מערכות ניקוז ותיעול, מים, תקשורת וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבוריים. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.11.2	הוראות
א	הוראות בינוי אסורה כל בניה או שימוש בתחום הדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.
4.12	חניון
4.12.1	שימושים
	מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב, פיתוח נופי - נטיעות. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, מערכות ניקוז ותיעול, מים, תקשורת וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבוריים. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.12.2	הוראות
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים
	מיועד לקבורה ושירותים נלווים, כגון: מבנה שירותים, סככות אבלים, מחסנים, ריהוט חוץ. לשטח בית העלמין תוכן תכנית מפורטת בכפוף לסעיף 3.2 להוראות תמ"א/19, ותכלול בין היתר

בית קברות	4.13
<p>את הפרטים הבאים:</p> <p>א. גבולות שטח התכנית וגבולות אתר בית עלמין בתוך שטח התכנית.</p> <p>ב. גבולות השטח לצרכי קבורה.</p> <p>ג. מיקומם של המבנים הדרושים להפעלת אתר בית עלמין, מגבלות הבנייה להקמתם והשימושים המותרים בהם.</p> <p>ד. שטח לדרכים וחניות, לרבות התוויית הדרכים והשבילים להולכי רגל ואנשים עם מוגבלויות.</p> <p>ה. תכנית בינוי עקרונית שתציג: חיץ ופיתוח נופי, מפלסי קרקע, מערכת ניקוז, מתקני תברואה, אספקת מים, אספקת חשמל, השתלבות במערך הדרכים האזורי.</p> <p>ו. התחשבות בקווי חשמל קיימים או מתוכננים.</p>	
הוראות	4.13.2



תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.14
<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים, כגון: מנהלה, תרבות, מתן שירותי בריאות, מתן שירותים טכניים, שירותי רווחה, שירותי צריכה, שירותים פיננסיים וכד'. יותרו דרכים, מדרכות, שבילים, טיפוח נופי - גינון.</p> <p>יותר מסחר כשימוש משני.</p>	4.14.1
הוראות	4.14.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
					גודל מגרש מזערי	מגדל מגרש						מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	
												עיקרי	שרות		צידדי- ימני
מגורים א'		,47 ,46 ,62 ,58 ,64 ,63 ,67 ,66 83 ,79 ,75	יח"ד קטנות לאוכ' זמנית	330	(1) 55	(1) 55	40	(2) 100	2	9	2	3	3	3	3
מגורים א'		,57 - 50 ,60 ,59 70 ,68 ,65 - 76 ,74 - 80 ,78 85 ,84	יח"ד קיימות בקיבוץ הוותיק	300 (3)	(4) 240	(4) 40	40 (3)	(2) 130	2	8.5	2	3	3	(5) 3	(5) 3
מגורים א'		81 ,61	שטחים לא מבונים בקיבוץ הוותיק	330	(1) 220	(1) 20	40	(2) 10	2	8.5	2	3	3	(5) 3	(5) 3
מגורים א'		69	פינוי-בינוי בקיבוץ הוותיק	330	(1) 160	(1) 30	40	12	2	9	2	3	3	(5) 3	(5) 3
מגורים א'		,129 ,128 - 163 208 ,199 210 -	הרחבה שלב א	420	(6) 240	(1) 40	40	(7) 42	2	8.5	2	3	3	(8) 3	(8) 3
מגורים א'		- 101 119 ,114 ,124 - - 128 216 ,129 223 -	הרחבה שלב א	390	(6) 200	(1) 40	40	(7) 28	2	8.5	2	3	3	(9) 4	(9) 4
מגורים א'		- 125 143 ,127 ,162 - 215 - 211	הרחבה שלב ב	480	(6) 240	(1) 40	40	(7) 28	2	8.5	2	3	3	(8) 3	(8) 3

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)	גודל מגרש מזערי	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות							עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
3	3	4 (9)	4 (9)	2	8.5	2	24 (7)	40	200 (6)	40 (1)	160 (1)	400	הרחבה שלב ב	115 - 131, 118, 142 - 231 - 224	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	2	4	40	240 (6)	40 (1)	200 (1)	400	הרחבה שלב ב	202	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	2	10	40	240 (6)	40 (1)	200 (1)	500	הרחבה שלב ב	203	מגורים א'
3	3	3	3	2	8.5	2	24 (2)	40	160 (6)	20 (1)	140 (1)	400	הרחבה שלבים ג+ד	99, 98	מגורים א'
3	3	3 (10)	3 (10)	2	9			25	35%	5%	30%	500		4 - 1	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	2	10			25	25%	5%	20%	500		10 - 5	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	3	2	10			25	25 (11)	5%	20%	500		10 - 5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10			12	1850 (12)	230	1620	500		15 - 14	תעסוקה
5	5	5	5	2	15			35	5330	2240	3090	500	שטחי היקב	19 - 16	תעסוקה
5	5	5	5	2	9			30	1760 (13)	880	880	500		22, 21	תעסוקה
3 (14)	4	4	4	2	10			60	70%	10%	60%	500		12, 11	תעשייה
3	3	3	3	2	8		120 (16)	35	55 (15)	10%	45%			23	תיירות
5	5	5	5	2	10			40	50%	10%	40%	500		28, 27	מבני משק
3 (17)	4 (17)	3 (17)	3 (17)	3	9			30	35%	5%	30%	500		26 - 24	ספורט ונופש
3	3	3	3	1	3.5			100	100		100	(18)			שטח ציבורי פתוח

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:

- א. יותר לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד, ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות הקבוע בטבלה ישמרו.
- ב. גובה מבנה סופי יקבע ביחס לרום כניסה ראשית למגרש.
- ג. בתחומי הקיבוץ הוותיק: קווי הבניין ישמרו ע"פ בניה קיימת ערב אישור תכנית זו. כל בניה חדשה תעמוד בקווי בניין הקבועים בטבלה לעיל ובמקומות בהם רוזטת הכביש קובעת אחרת יגבר הקבוע ברוזטת הדרך.
- ד. בחלקות המגורים יותר לועדה המקומית לבצע העברת יח"ד בין תאי שטח, ובכלל זאת, זכויות הבניה הקשורות בהן, ובלבד שישמר היקף יח"ד בתכנית ויוצג פתרון חניה מתאים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ליחידת דיור.
- (2) בכל תאי השטח המפורטים בשורה זו יחד.
- (3) במידה ותא השטח יחולק במסגרת תשריט חלוקה, גודל מגרש מינימלי יהיה 200 מ"ר. במגרשים שבין 200-250 מ"ר, זכויות הבניה המרביות תהיינה 170 מ"ר בחלוקה של 140 מ"ר עיקרי/30 מ"ר שירות ותכסית מרבית של 50%.
- (4) ליחידת דיור. במידה ותא השטח יחולק במסגרת תשריט חלוקה, גודל מגרש מינימלי יהיה 200 מ"ר. במגרשים שבין 200-250 מ"ר, זכויות הבניה המרביות תהיינה 170 מ"ר בחלוקה של 140 מ"ר עיקרי/30 מ"ר שירות ותכסית מרבית של 50%.
- (5) או 0 בהסכמת שכן בכתב.
- (6) ליחידת דיור. יותרו עד 50 מ"ר עבור תעסוקה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1.
- (7) בכל תאי השטח המפורטים בשורה זו יחד. בכל תא שטח תותר יח"ד אחת.
- (8) יותר קו בנין צידי 0 מ' בהסכמת השכן בכתב ובתנאי שקו הבניין הצידי השני יהיה 4 מ' לפחות.
- (9) או 0 בקיר המשותף, בהתאם למסומן בנספח הבינוי המחייב לנושא קווי בנין.
- (10) או 0 ע"פ תכנית בינוי.
- (11) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותר מסחר עד 700 מ' מסה"כ זכויות הבניה בייעוד זה.
- (12) לתאי השטח. זכויות הבניה לא יעלו על 1,500 מ"ר.
- (13) לתאי השטח.
- (14) בתא שטח 12 ("הנגריה") - כמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו המחייב לנושא קווי בנין.
- (15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 50% מעל מפלס הכניסה.
- (16) הועדה המקומית ראשית לנייד אחוזי בניה תוך עמידה בתקני משרד התיירות ובתנאי ושמירה על מספר יחידות האירוח.
- (17) בתא בשטח 24 ("אגם חי") - כמסומן בנספח הבינוי של תכנית זו המחייב לנושא קווי בנין.
- (18) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

* העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למזער מטרדים ולמנוע פגיעה בסביבה.

* חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.

* החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בעת הבקשה להיתר בניה.

* יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

* כתנאי למתן היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תכלול:

גבהים סופיים, גובה כניסות למבנים, מפלס עליון של קירות תמך וגובה הקיר מקרקע סופית, מערכות דרכים, חניות, דרכי גישה, שבילים, פתרונות ניקוז. יסומנו: פרטים/חתכים עקרוניים ופריסה של קירות תמך, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים נוספים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות ומתקני תקשורת/חשמל, מתקני מים, ביוב וגז, ריהוט גן ורחוב. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית. תכנית הפיתוח תלווה בחישובים סטטיים.

* קירות תמך ו/או מסלעות: ככלל יש להימנע ככל הניתן מהקמת קירות תמך. באם נדרש להקים קיר תמך/מסלעה - אלה יהיו מאבן לקט או מסותתת, גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

6.2

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3411/0 "סיני, ח"י י"פ: 1091 עמ" 1365 מיום: 18/05/1964; 3410/0 "יראון" י"פ: 3845 עמ" 1283 מיום: 14/02/1991 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

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

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.

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

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

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.

6.4

חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחותמה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

חלוקה ו/ או רישום	6.4
<p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
חשמל	6.5
<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 במבנים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל: <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.0 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.0 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>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 תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p>	

חשמל	6.5
<p>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)</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות, קולחי גליל עליון ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת ההיתר יהיה תכנית ניקוז כוללת מתואמת ומאושרת ע"י רשות ניקוז, קולחי גליל עליון ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכניות ביוב מאושרות, ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת, מתואמות ומאושרות על ידי קולחי גליל עליון ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>אשפה : א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שהובטח וסומן מקום לפחי אשפה במגרש ו/או מרכזי אשפה בהיתר. ג. יש לפעול בהתאם לנספח תברואה במועצה האזורית לגבי עמדות הפחים, מיקומן וגודלן. ד. נדרשת הפרדה בין נקודות איסוף פסולת מוניציפאלית לבין עסקים. ה. עסקים יתכננו טיפול בפסולת ברמה פרטנית.</p>	
איחוד וחלוקה	6.7
<p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים כמסומן בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5. ג. תשריט איחוד ו/או חלוקה יאושר על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. ד. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.8
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לרבות תוספת למבני ציבור קיימים, רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או מ"מ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.10
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



6.11 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>* תנאי מוקדם למתן היתר בניה למבני המגורים בהרחבה, יהיה היתר בניה למערכות התשתית הכוללות עבודות עפר ופריצת דרכים; אישור המוא"ז לתכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל, דרכים וכן תכניות מבנים ושטחי ציבור בישוב.</p> <p>ההיתר יכלול מענה הולם לצרכי הציבור הדרושים לצורך אכלוס המבנים, כולל שיקום תשתיות ומבני ציבור בישוב הותיק לשימוש שוטף.</p> <p>* לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>* ככלל, תנאי לביצוע יהיה ע"פ הוראות תכנית זו ובכפוף לדרישות מהנדס המוא"ז.</p> <p>* מתן היתר בניה יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, ורשות הכנרת.</p>	

6.12 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

6.13 מבנים קיימים	
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>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.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

6.14 הפקעות לצרכי ציבור	
<p>ככל שידרש, ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	

6.15	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
-------------	--

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ע"פ המוגדר בתשריט הראשי	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בשלבים על בסיס תכנית זו. בסמכות הועדה המקומית, שינוי השלביות בכפוף לאישור הקיבוץ ולאישור מהנדס המוא"ז לנושא תשתיות ציבוריות תואמות. ביצוע מתחם, מבנו, או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנלוות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת. כל אלו לשביעות מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המוא"ז.

