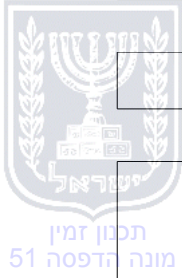


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0664375

ג/25427 תכנית מתאר - להבות הבשן



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

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2020

להפקיד את התכנית

29/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על קיבוץ להבות הבשן בצפון הארץ. התכנית הינה תכנית מתאר לקיבוץ ומטפלת בנושאים רבים ביניהם: תוספת של 115 יח"ד במגרשים מגוונים בשטח שבין 250 מ"ר ל-400 מ"ר (בניה חד משפחתית, דו משפחתית, תלת משפחתית, ארבע משפחתית), הסדרת מע' תנועה וחניות, העתקת שטח תעשייה, הגדלת שטח למבני משק, הסדרת זכויות בניה למבני ציבור ותעסוקה ויעוד שטח לרחוב אמנים בכניסה ליישוב. בקיבוץ מאושרים 210 יח"ד במחנה הקיים +111 יח"ד בהרחבה קיימת. סה"כ יח"ד בתכנית זו הינה- 436 יח"ד (בהתאם לתמ"א 35/1 לוח 2 מותרים 450 יח"ד). התכנית הינה ביוזמת המועצה האזורית ומשרד השיכון וכוללת נספחים שונים (מים וביו, תנועה, גאולוגיה, נוף ניקוז ונספח פרוגמה למבני ציבור).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית ג/25427 תכנית מתאר- להבות הבשן

מספר התכנית 253-0664375

1.2 שטח התכנית 732.951 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
קואורדינאטה X	261251
קואורדינאטה Y	783014

### 1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ להבות הבשן

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: להבות הבשן

נפה צפת

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבות הבשן			

שכונה להבות הבשן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13299	מוסדר	חלק	4-7, 9-12	2-3, 8
13300	מוסדר	חלק		12, 14, 16-19, 25
13314	מוסדר	חלק		6, 20
13463	מוסדר	חלק		2

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 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
17/10/1985	518	3158	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4661 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4661
03/10/2002	134	5117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11549 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 11549
27/01/2005	1199	5361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12554. הוראות תכנית ג/ 12554 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12554
10/09/2015	8747	7114	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17379. הוראות תכנית ג/ 17379 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 17379
11/03/2014	4333	6768	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18865 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18865
11/11/2015	1065	7142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 253-0315333 ממשיכות לחול.	שינוי	253-0315333
04/01/2017	1234	7414	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 253-0261404. הוראות תכנית 253-0261404 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	253-0261404



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
253-0594150	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 253-0594150. הוראות 253-0594150 תכנית תחולנה על תכנית זו.	8607	2615	29/12/2019



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה	14: 25 23/02/2021	יוסי נומברג	29/10/2020	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 27 23/02/2021	יוסי נומברג	24/09/2020	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 28 23/02/2021	יוסי נומברג	24/09/2020	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	15: 25 12/12/2021	פול גינסברג	04/02/2021	28		מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים- גיליון 2	15: 31 12/12/2021	פול גינסברג	04/02/2021	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים- גיליון 3	15: 35 12/12/2021	פול גינסברג	04/02/2021	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים- גיליון 4	15: 37 12/12/2021	פול גינסברג	04/02/2021	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	09: 29 05/10/2021	מאלק סבאג	20/09/2021	10		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	16: 02 12/12/2021	מאלק סבאג	23/05/2020	1	1: 1500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	16: 04 12/12/2021	מאלק סבאג	14/06/2021	1	1: 1500	מנחה	תשתיות
לא	נספח פרוגרמתי למבני צבור ושטי"פ	14: 57 19/05/2020	איתי זהבי	25/09/2018	3		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי סביבתי	10: 11 02/03/2021	זהר לניר	16/01/2019	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח גיאולוג	15: 50 12/12/2021	אמנון רבינא	20/05/2020			מנחה	סקר גיאולוגי
לא	נספח תנועה- כבישים ורומים	12: 51 02/03/2021	אברהם שטרק	23/02/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה	12: 53 02/03/2021	אברהם שטרק	23/02/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכים טיפוסיים	12: 54 02/03/2021	אברהם שטרק	04/01/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכי אורך 1	12: 55 02/03/2021	אברהם שטרק	04/01/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכי אורך 2	12: 57 02/03/2021	אברהם שטרק	04/01/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל	14: 40 24/11/2020	אלי אליהב	24/11/2020	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	16: 06 12/12/2021	איתי זהבי	12/12/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



**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
מועצה מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גליל עליון	קרית שמונה	(1)		04-6816611	04-6816371	
	פרטי			קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן	(2)		04-6952111	04-6952232	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 1210000.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן	(1)		04-6952111	04-6952232	

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

**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
	עורך ראשי	איתי זהבי		זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itayzahavy@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



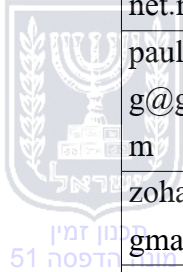
תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ חשמל	יועץ	אלי אליהב	50852	א.א תכנון חשמל	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@013 net.net
סוקר עצים	סוקר עצים	פול גינסברג		שירותי ניהול יער- פול גינסברג	סאסא	סאסא	7		04-6988702	paulmginsber g@gmail.co m
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	120981		קרית טבעון	(2)		077-4143060	077-4143060	zohar.lanir@ gmail.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	יוסי נומברג		בלשה ילון תשתיות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	yosi-n@bj- is.com
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334	072-2765147	ms@hermon- eng.com
גיאולוג	גיאולוג	אמנון רבינא		גיאוכום בע"מ	טירת כרמל	יזמה (3)	2	04-8581999	04-8574448	office@geok om.co.il
יועץ תנועה	יועץ	אברהם שטרק		לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655	04-8553654	avram@levys htark.co.il

(1) כתובת: מושב יעד.

(2) כתובת: טבעון.

(3) כתובת: בניין שער העיר, ת.ד 500 טירת כרמל.



מנהל תכנון זמין  
הדפסה 51



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

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 לקבוץ הכוללת הרחבה של 115 יח"ד, הסדרת יעודי קרקע, שמושים וזכויות בניה- קבוץ להבות הבשן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט למגורים, דרכים ושצ"פ.
2. שינוי יעוד משצ"פ (עתיקות) למגרשי מגורים ודרך.
3. העתקת שטח לתעשייה ממרכז הישוב לצד מערבי והגדלת שטח למבני משק.
4. הגדלת זכויות בניה למבני צבור ותעסוקה מעורב.
5. הסדרת מע' תנועה וחניה בקבוץ.
6. מתן הוראות בינוי והנחיות בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1 - 250,244 - 264	מגורים א'
573,571,570	תעשייה
701	מתקנים הנדסיים
602,601	מבני משק
801,575,574,572	מבנים ומוסדות ציבור
577,576	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
803,802	תיירות
360	קרקע חקלאית
440,372 - 367,365 - 361,357 - 353,347 - 313,311 - 301	שטח ציבורי פתוח
373,359,358,350 - 348	שטח פרטי פתוח
352,351	ספורט ונופש
1000	יער
415 - 406,403 - 401	דרך מאושרת
437,436,434,421,419 - 416	דרך מוצעת
438,433 - 422	דרך משולבת
494 - 463,461 - 441	שביל
546 - 500	חניון
700	בית קברות
562 - 560	מסחר ותעשייה
559 - 550	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
413,411 - 408,403 - 401	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
421,419,417,416	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
429	דרך משולבת	דרך /מסילה לביטול
513,508,505,503 - 500	חניון	דרך /מסילה לביטול
- 227,222,221,218,198,114,113	מגורים א'	דרך /מסילה לביטול
234,233,229		
561,560	מסחר ותעשייה	דרך /מסילה לביטול
360	קרקע חקלאית	דרך /מסילה לביטול
474 - 471	שביל	דרך /מסילה לביטול
333,329,328,325,323,305,303	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול
556	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול
571	תעשייה	דרך /מסילה לביטול
1000	יער	הנחיות מיוחדות
191,190	מגורים א'	הנחיות מיוחדות
414,406,403,402	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	417, 416
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	427, 426
מבנה להריסה 2	חניון	510, 505
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	572
מבנה להריסה 2	מגורים א'	158, 154, 153, 150 - 148, 123, 122 205, 197, 160 -
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	440, 353, 329, 323, 321
מבנה להריסה 2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	550
ציר	בית קברות	700
ציר	דרך מאושרת	409, 401
ציר	מבני משק	601
ציר	מסחר ותעשייה	560
ציר	מתקנים הנדסיים	701
ציר	שטח פרטי פתוח	373, 359, 350, 348
ציר	שטח ציבורי פתוח	347
ציר	תעשייה	573
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	415 - 411, 408, 406, 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	437, 419 - 416
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	438, 432 - 430, 428, 423
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	508 - 503, 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	1000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	602
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	- 96, 94 - 89, 86, 85, 74, 73, 46 - 36 - 173, 168, 167, 165 - 138, 136 261 - 258, 239, 212 - 205, 180
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעשייה	562
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	352
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	360
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	, 454, 453, 450 - 447, 445 - 441 494, 459, 458, 456
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	, 335, 334, 332, 331, 329, 325 - 321 , 370, 361, 353, 346, 345, 343, 340 440
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	556
תחום השפעה	בית קברות	700
תחום השפעה	דרך מאושרת	415
תחום השפעה	דרך משולבת	432
תחום השפעה	מבני משק	601
תחום השפעה	מגורים א'	60 - 55, 34 - 17
תחום השפעה	קרקע חקלאית	360
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	342, 341, 338

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	113,900	15.54
אזור מגורים ג'	66,300	9.05
אזור תעשייה	43,200	5.89
בית עלמין	9,770	1.33
דרך מאושרת	65,670	8.96
דרך משולבת	19,420	2.65
חניון	11,410	1.56
יער נטע אדם	17,498	2.39
מבנים ומוסדות ציבור	6,250	0.85
מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות	6,060	0.83
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13,340	1.82
מגורים	3,060	0.42
מגורים א'	108,830	14.85
ספורט ונופש	19,750	2.70
פארקוגן ציבורי	38,697	5.28
שביל	10,110	1.38
שטח חקלאי	51,140	6.98
שטח פרטי פתוח	23,426	3.20
שטח ציבורי פתוח	63,140	8.61
תיירות	18,360	2.51
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	23,620	3.22
<b>סה"כ</b>	<b>732,951</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,770.38	1.33
דרך מאושרת	62,841.48	8.57
דרך מוצעת	11,913.86	1.63
דרך משולבת	37,462.07	5.11
חניון	14,601.94	1.99
יער	17,498.82	2.39
מבני משק	92,925.09	12.68
מבנים ומוסדות ציבור	8,614.64	1.18
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13,345.03	1.82
מגורים א'	207,217.73	28.27
מסחר ותעשייה	11,855.21	1.62
מתקנים הנדסיים	486.02	0.07
ספורט ונופש	11,988.61	1.64
קרקע חקלאית	45,603.43	6.22
שביל	16,097.73	2.20
שטח פרטי פתוח	26,806.18	3.66
שטח ציבורי פתוח	71,424.23	9.74
תיירות	22,145.22	3.02

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.63	26,598.47	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.24	23,755.28	תעשייה
<b>100</b>	<b>732,951.42</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה תותר הקמה של בתי מגורים חדודותלתארבע משפחתי. יותרו יחידות מגורים קטנות, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>בכל מגרש יותר שימוש עסקי כחלק מהמבנה ובתנאי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בעל המקצוע הינו הדייר בבית.</li> <li>2. השימוש יהיה בהיתר בניה וברישוי עסקים.</li> <li>3. החניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד.</li> <li>4. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות הועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש וכיוצ"ב.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>קווי בנין</b></p> <p>הועדה המקומית תוכל להתיר ע"פ שיקול דעתה הקטנה של קו הבנין לבניה של תוספת למבני מגורים קיימים, עד לגבול המגרש כאשר הגבול הוא עם שטחים אשר יעודם פרטי פיתוח, ציבורי פתוח או דרך. כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן דרושה הסכמתו בכתב של השכן הגובל, או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.</p> <p>כאשר אזור המגוריםגובל ביעוד שטח של ערוץ ניקוז, תנאי להוצאת היתר בניה ע"פ תכנית זו באישור רשות הניקוז לתכנית.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין פיתוח מסביב.</p> <p>בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל תשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה מימוש שטחי החניה המרוכזים כמו בתשריט מצב מוצע או נספח התנועה. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בהיתר הבניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות בתחומי המגרשים בלבד, ולא בחניות הציבוריות. מבנה החניה יהיה בקווי בנין קדמי וצידי 0 באישור שכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מחומרים איכותיים כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה גם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ'.</p> <p>קירוי החניות שבמתחם יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יחידות דיור קטנות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יח"ד קטנות יתפרשו אך ורק במבנים קיימים ולא תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות חדשות.</li> <li>2. יח"ד קטנות מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ואוכלוסיות בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ, ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</li> <li>3. שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (עיקרי+שירות).</li> </ol>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>4. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידת דיור ששטחן יעלה על 55 מ"ר לא יחשבו כיח"ד קטנות ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</p> <p>תוכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן בייתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מבנה המחסן אפשרי שיהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p>בשטח זה יותרו מבנים ומוסדות ציבור המשמשים את כלל האוכלוסיה ובהתאם לסעיף 188 לחוק התנו"ב.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון ובניה.</p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>השטח מיועד לשימושים כגון: מבני חינוך, גני ילדים, מועדוני נוער, מרכזי נוער ופעוטים, חוגים, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב.</p> <p>יותר שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.</p> <p>תותר הנחת קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.</p> <p>תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון ובניה.</p>
<p><b>ב</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה וכאלה המשמשים להקמת מבני הציבור.</p> <p>לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח התייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p> <p>בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התכנית תכלול תכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p> <p>תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p>יותר להקים בניינים המיועדים עבור: משרדים, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, חדרי אוכל ומטבחים, אולמות אירועים, ספריות, מבני חינוך, מועדונים, אופלנים, מרכזי תרבות,</p>

<p align="center"><b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p>סדנאות לאומנים, עסקים קטנים כגון: גלריות, ביגוד, מקצועות חופשיים, מרכולית, שירותי הסעדה, בית סיעודי, מרפאה ומחסנים.                  בנוסף, יותרו השימושים הבאים: שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.                  תותר הנחת קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.                  תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון ובניה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.                  תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית. בסמכות הועדה המקומית לאפשר ניוד שטחים בין שטחי התעסוקה ושטחי הציבור.                  תנאי למתן היתר הכנת תכנית בינוי אשר תיצור הפרדה במגרש בין השטחים הציבוריים ושטחי התעסוקה ואישורה בועדה המקומית.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי המפרידה בין השימושים ע"י הועדה המקומית.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center"><b>מסחר ותעשייה</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>בשטח זה יותרו שימושים למטרות תעשייה, משרדים ושרותים הדרושים להפעלת אזור התעשייה כולל בתי מלאכה ושרותים לרווחת העובדים, ולמטרות שרות כגון: חדרי מדרגות, מעליות, מבואות כניסה, שטחי אחסנה ומרחבים מוגנים. כמו כן, יותרו שטחי חניה לא מקורים בתחומי המגרשים, כבישים ושבילים פנימיים להולכי רגל.                  בשטח זה יותרו גם שימושים תומכי חקלאות כגון: מסגריות, נגריות, מוסך לכלים חקלאיים וכד'. בנוסף יותר שמוש מסחרי קמעונאי כגון צרכניה, חנות מפעל וכד'.</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון ובניה.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>תיירות</b></p>	<p align="center"><b>4.6</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.6.1</b></p>
<p>בשטח זה יותרו שימושים כגון: איכסון, כפר נופש בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.                  יותר להקים מבני איכסון וכל המבנים והמתקנים הקשורים ואו דרושים להפעלת אתר מלונאות ונופש כמו שרותי מזון, מתקני נופש, משחק וספורט, חדרי כנסים.                  תותר הנחת קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

<b>4.6</b>	<b>תיירות</b>
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים עמור תשתיות ציבוריות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להיתר בניה הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון ובניה.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תוכן תכנית בינוי עקרונית לכל השטחים שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהיה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתר בניה. התכנית תפרט- רשת דרכים, שבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שידרש ע"י הועדה המקומית.
<b>ג</b>	<b>אדריכלות</b> המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח התייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
<b>4.7</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> בשטח זה תותר בניית שטחים עיקריים למטרות תעשייה, משרדים ושרותים הדרושים להפעלת אזור התעשייה כולל בתי מלאכה ושרותים לרווחת העובדים, ולמטרות שרות כגון: חדרי מדרגות, מעליות, מבואות כניסה, שטחי אחסנה ומרחבים מוגנים. כמו כן, יותרו שטחי חניה לא מקורים בתחומי המגרשים, כבישים ושבילים פנימיים להולכי רגל. בשטח זה יותרו גם שימושים תומכי חקלאות כגון: מסגריות, נגריות, מוסך לכלים חקלאיים וכד'.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי לקבלת היתר בשטח זה הינו אישור משרד הבריאות והגנת הסביבה בנוגע לשימוש המבוקש והיקף פעילותו. בעת הגשת בקשה להיתר בשטח זה יפורטו כל השימושים המבוקשים, היקף הפעילות, מספר עובדים, פתרונות גישה, חניה, ומתן מענה כנגד מטרדים לסביבה.
<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b> בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל, חדרי כושר וכד', בריכת שחייה ציבורית וכל המבנים והשימושים הנלווים לכך.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להיתר בניה הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון ובניה.
<b>ב</b>	<b>אדריכלות</b> מבני הספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה

<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	המקומית.
ג	<b>איכות הסביבה</b> שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.



<b>4.9</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד למבני משק כגון: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בניני מלאכה, משרדים (כשימוש נלווה למבני משק) ואחסנה, מבני שירות, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. לא תותר הקמת מבנים לאכלוס בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' מאזור המיועד למגורים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להיתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית גליל עליון ומשרד החקלאות והבריאות. תנאי להיתר בניה בשטח זה הינו אישור תכנית בינוי בועדה המקומית -תוכנית הבינוי תפריד בין השימושים השונים.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מרווחי בניה של מבני המשק, לרבות ממגורים יהיו ע"פ טבלת זכויות והגבלות בניה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה
ג	<b>איכות הסביבה</b> כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מים והסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ד	<b>ביוב וניקוז</b> כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.



<b>4.10</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית ג/21904, בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בתא שטח 360, קיים שטח המוגן מפיתוח. תיאסר הקמת מבנים בתא שטח זה.



<b>4.11</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר

<b>4.11</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	ציבוריות.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.
ב	<b>הוראות בניוי</b> בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר קווי תשתית (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ג	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> יש להימנע ממגבלות שימנעו פיתוח בעתיד.
<b>4.12</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> יותר שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון פיתוח וחניות, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות. בתא שטח 349 יותרו שימושים למרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> יש להימנע ממגבלות שימנעו פיתוח בעתיד.
ב	<b>תשתיות</b> בשטח זה לא תותר כל בנייה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס').
<b>4.13</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b> שטח זה ישמש לקבורה בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה. בשטח זה תוקצה רצועה ברוחב של 5 מ' מכוון צפון ומזרח שתשמש לנטיעת עצים ותהווה חיץ בין גדר האתר לשימושים באתר.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> חל איסור התחברות לכביש 918.
<b>4.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b> שטח זה ישמש להקמת מתקנים הנדסיים כגון- תחנת שאיבת ביוב, גנרטור, חדר חשמל וכד'. מונה הדפסה 51
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי למתן היתר למתקני תשתית הינו אישור הרשות הרלוונטית למתקן המבוקש.

<b>4.15</b>	<b>חניון</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית כלי רכב. אסורה כל בנייה בשטח זה, למעט סככות צל ומתקני דרך. בחניון יסומנו חניות עם זיקה ליחיד פרטנית עבור יחיד זו. השימוש בחניה יהיה ע"י העל הדירה בעת שהייתו בדירה ובאישורו ע"י גורמים אחרים בשאר חלקי היממה. מותר יהיה להניח בתחום השטח, קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים טלפון וכיוצ"ב. המצאות מקלט תת קרקעי בתחום שטח החניון לא תחייב את הריסתו כל עוד יוכל לשמש כמקלט באישור פיקוד העורף. היתר הבניה בתנאי השטח אשר בתחום השפעת עורק הניקוז יהיה בתאום עם רשות הניקוז.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.16</b>	<b>שביל</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה תותר סלילת שבילים להולכי רגל למעבר ציבורי ואמצעי גישה למגרשים וחניונים. במעברים ציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים, למעט רכב חירום והצלה וקלנועיות. תותר העברת קווי תשתית.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.17</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך. בתאי שטח 432, 433, 438 יותרו שימושים למרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה. כולל נטיעות וגישה לשטחים החקלאיים הגובלים.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות והכל באישור מהנדס הועדה המקומית. הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, באישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה. מהנדס הועדה המקומית יהיה ראשי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשיים הגובלים בדרך ציבורית.
<b>4.18</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>
	בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקני דרך בשטח הדרך הראשית של הקיבוץ יותר מתקן קירוי להסעת תלמידים בקו בנין 0 וכחלק מאזור הסובה של הדרך.



	<b>4.18</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	<b>4.19</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
		שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
	<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b>
		בשטח זה לא תותר כל בניה למעט מתקני דרך בשטח דרך הטבעת של הקיבוץ יותר מתקן קירווי להסעת תלמידים בקווי בנין 0
	<b>4.20</b>	<b>יער</b>
	<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
		יער נטע אדם עפ"י הוראות תמ"א 1. בשטחים שבהם לא קיים יער, יותר עיבוד חקלאי לפי הוראות תמ"א 1. הנטיעות, השימושים, והפעולות לתחזוקת היער יהיו בניהול קק"ל. התאורה בדרך בתחום היער תהא מותאמת לתאורה בשטח רגיש למניעת זיהום אור.
	<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
	<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
		יותר שימושים למרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה. כולל נטיעות וגישה לשטחים החקלאיים הגובלים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	
															מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות
(3) 5	3	(3) 3	(3) 3		2	(2) 9	(1) 111	45	275 מ"ר			50 מ"ר	225 מ"ר	450	הרחבה קיימת	111 - 1	מגורים	א'
(3) 5	3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(2) 9	(1) 73	55	(4) 230			(4) 50	(4) 180	250	הרחבה פנימית מוצעת	- 112 186, 180 , 188 - 243	מגורים	א'
(3) 5	3	(8) 3	(8) 3	(5) 1	2	(2) 9	(7) 16	55	(4) 230			(4) 50	(4) 180	250	הרחבה צפונית מוצעת	,218 ,224 230, 227	מגורים	א'
(3) 5	3	(6) 3	(6) 3	(5) 1	2	(2) 9	(9) 26	55	(4) 230			(4) 50	(4) 180	250	הרחבה צפונית מוצעת	- 219 225, 223 , 226 - , 228 231, 229 234 -	מגורים	א'
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	19	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	- 181 240, 185	מגורים	א'
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	11	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	,189 243, 192	מגורים	א'
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	28	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	- 193 244, 195	מגורים	א'
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	22	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	- 196 197	מגורים	א'
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	9	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	198	מגורים	א'



קדמית כפול זמין  
מונה הדפסה 51



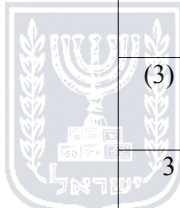
תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	14	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	199	מגורים	א'	
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	16	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	201 - 214, 203 216 -	מגורים	א'	
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	22	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	204 - 210, 205 213 -	מגורים	א'	
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	14	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	206 - 209	מגורים	א'	
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	20	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	241, 235 242 -	מגורים	א'	
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	20	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	236 - 239	מגורים	א'	
(3) 2	3	(12) 3	(12) 3	(5) 1	2	(2) 9	15	72	(11) 230			(11) 50	(10) 180	250	שטח המחנה הקיים	250 - 253	מגורים	א'	
3	3	(14) 3	(14) 3		2	(2) 9	(13) 36		55 מ"ר				55 מ"ר	1000	שטח המחנה הקיים	190	מגורים	א'	
3	3	(14) 3	(14) 3		2	(2) 9	(15) 18		55 מ"ר				55 מ"ר	1000	שטח המחנה הקיים	191	מגורים	א'	
3	3	(14) 3	(14) 3		2	(2) 9	(15) 4		55 מ"ר				55 מ"ר	1000	שטח המחנה הקיים	197	מגורים	א'	
3	3	(14) 3	(14) 3		2	(2) 9	(15) 4		55 מ"ר				55 מ"ר	1000	שטח המחנה הקיים	215	מגורים	א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3		2	9	4				55	1000	שטח המחנה הקיים	216	מגורים	מגורים א'			
3	3	3	3	1	2	12		60	90		20	70	300	572, 574, 801, 575	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	1	2	12		60	90		20	70	1000	577, 576	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			
(17) 3	(17) 3	(17) 3	(17) 3		2	12		60	250			250	2000	560 - 562	מסחר	מסחר ותעשייה			
(17) 3	(17) 3	(17) 3	(17) 3		2	12		60	70		15	55	2000	560 - 562	תעשייה	מסחר ותעשייה			
5	5	3	3	1	2	12		70	65		10	55	6000	570, 573, 571	תעשייה	תעשייה			
(17) 3	(17) 3	(17) 3	(17) 3	1	2	9		60	750			750	400	550 - 559	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	1	2	9		60	90		20	70	400	550 - 559	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(17) 3	(17) 3	(17) 3	(17) 3	1	2	9		60	25		5	20	400	550 - 559	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
3	3	3	3	1	2	9	(19) 120	40	45	מ"ר	5	40	1000	803, 802	תיירות	תיירות			
3	3	0	0		2	9		30	30		5	25	3000	352, 351	ספורט ונופש	ספורט ונופש			
(20)	(20)	(20)	(20)		(20)	(20)		(20)	(20)		(20)	(20)	9000	700	בית קברות	בית קברות			
5	3	3	3		2	(21) 12		40	40		5	35	7000	602, 601	מבני משק	מבני משק			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
הדפסה 51

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(23)	(23)	(23)	(23)		(23)		(23)					10000		360	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	3	3	3		1	3	10	150 מ"ר	50 מ"ר		100 מ"ר	450		701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3	3	3		1	4	35	150 מ"ר			150 מ"ר	1000		- 348 350	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
(24) 3	(24) 3	(24) 3	(24) 3		1	4	35	150 מ"ר			150 מ"ר	50		- 301 313, 311 347 - - 354 361, 357 363 -	שטח ציבורי פתוח	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) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- (ב) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ג) תותר בניית סככות לחניה בקו בנין 0 קדמי וצידי, בהסכמת השכן ובתנאי שלא יפריעו לדרך. הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- (ד) הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת מבנה קיים עד קו מגרש "0" ביעוד מגורים א' באישור השכן הגובל במגרש, או מהרשות המוסמכת בישוב, כאשר המגרש גובל בשטחי ציבור לא תותר קו בנין " מונה הדפסה 51
- (ה) באזור מגורים א' ניתן להקים יח"ד קטנות עפ"י הגדרתן בתקנון זה וכחלק מסה"כ זכויות הבניה ביעוד השטח בו הן ממוקמות.
- (ו) הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה בין השמושים השונים של אותו יעוד קרקע מבלי לחרוג מסה"כ מותר.
- (ז) באזור מגורים בהרחבות (כולל הרחבות חדשות) תותר קליניקה/משרד למחזיק יחידת הדיור בלבד. שטחם יהיה לא יותר מ-50 מ"ר וכחלק מאחוזי הבנייה המותרים בשטח עיקרי. ייתן פתרון חניה לשימוש זה בתחום המגרש.
- (ח) שטח המסחר לכל הקיבוץ לא יעלה על 1000 מ"ר.

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

(1) יח"ד 1 למגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51

- (2) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.
- (3) תותר חניה מקורה בקו בניין 0 בהסכמת השכן.
- (4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לכל יח"ד.
- (5) גובה קומה תת קרקעית לא יעלה על 3 מ'.
- (6) תותר חניה מקורה בקו בניין 0 בהסכמת השכן. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 בבניה דו-משפחתית ובתנאי שקו צדדי נגדי יהיה 5 מ' לפחות..
- (7) 4 יח"ד למגרש.
- (8) תותר חניה מקורה בקו בניין 0 בהסכמת השכן. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 בבניה רב-משפחתית ובתנאי שקו צדדי נגדי יהיה 5 מ' לפחות..
- (9) דו-משפחתי בכל מגרש.
- (10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ליח"ד.
- (11) ליח"ד.
- (12) תותר חניה מקורה בקו בניין 0 בהסכמת השכן. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 במקרים מיוחדים של מבנים קיימים והצורך בהרחבתם..
- (13) יח"ד קטנות.
- (14) הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 במקרים מיוחדים של מבנים קיימים והצורך בהרחבתם..
- (15) יח"ד קטנות.
- (16) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו סה"כ עד 1000 מ"ר (כולל ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור) לשימושים מסחריים, יותר ניוד זכויות למסחר בין תאי שטח אלה.
- (17) הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין 0 במקרים מיוחדים של מבנים קיימים והצורך בהרחבתם.
- (18) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו סה"כ עד 1000 מ"ר (כולל ביעוד מסחר ותעשייה) לשימושים מסחריים, יותר ניוד זכויות למסחר בין תאי שטח אלה.
- (19) יח"א.
- (20) בהתאם להוראות תמ"א 19 על כל תיקוניה.
- (21) לא כולל מערכות טכניות.
- (22) הערך מתיחס למ"ר, הערה: בהתאם למפורט בתכנית ג/21904.
- (23) בהתאם למפורט בתכנית ג/21904.
- (24) יותר קו בנין-0 למקלטים בגבול עם מגרש מגורים בהסכמת השכן.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>ממצאים ומסקנות גיאולוגיות:</p> <p>1. בדומה לאזורים קרובים (קריית שמונה) ובהתאם לתנאים הקיימים מוערכת ההגברה בשיעורים של 3-5. יחד עם זה באזור הסקר לא בוצעו מדידות של תגובת האתר נקודתיות. לצורך הערכת סיכון זה ולצורך קבלת נתונים על אופי הגברת תנודות הקרקע באתר באופן בלתי אמצעי, יש לבצע בדיקות נקודתיות לתגובת האתר.</p> <p>2. במהלך עבודות ההקמה יש להתייחס אל החומרים החפורים כקרקע לא מלוכדת. בהתאם יש לנקוט באמצעי הבטיחות הראויים.</p> <p>3. יש להשתמש בחומרים חפורים כחומרי מילוי לעבודות עפר למילוי מגרשים וכבישי הגישה. יש לעבד את החומרים תוך שימוש באמצעים תעשייתיים להפרדת חומרי החרסית מהחומר החפור. לאחר ההפרדה תידרש גריסת החומר במגרסות על מנת להתאימו לשימוש ראוי למילוי עפר איכותי.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p>	

חשמל	6.3
<p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה                      בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת                      3 מ' שנאי על עמוד</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 ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	

פיתוח תשתית	6.4
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב:</p>	

6.5

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור מערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת, מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים, קולחי גליל עליון והגורמים המוסמכים לכך.

2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות.

3. תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת ביצוע עבודות שדרוג של תשתיות מים וביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו. קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.

ג. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.

ד. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית- (אתר "עין זיתים" ומשם למתקן "חגל" ליד מנחמיה). לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

- תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מערכות הניקוז הסגורות בהרחבות ותעלות ההטיה לנחלים קומראן ועורבים, כפי שהוגדר בנספח הניקוז מאת חברת "בלשה ילון בע"מ" אוקטובר 2020. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

- טרם מתן היתר בניה וואו אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים חדשות בישוב, יועבר נספח ביוב בליווי תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת, לרבות חישובים של כמויות, לאישור "תחום כנרת"- רשות המים.

6.6

**ניהול מי נגר**

א. מי הנגר העילי יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או אל מערכות הניקוז האזוריות ולערוצי הנחלים.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7

**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר הטמנת פסולת בניין מאושר- גוש חלב.

תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.



<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p> <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 ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להן) 53137/0 "נחל קומרן [3]" י"פ: 7617 עמ" 1206 מיום: 09.11.2017; 13557/0 "מאהל,ח"י"פ: 4539 עמ" 4120 מיום: 03.07.1997; 52953/0; "להבות הבשן (מערב)" י"פ: 7617 עמ" 1206 מיום: 09.11.2017; 13556/0 "להבות הבשן" י"פ: 4318 עמ" 3873 מיום: 13.07.1995 הינו/נס אתר/ עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוק בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, ראשית 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.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח תחולתם והמעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור והוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר ** ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	<p><b>6.10</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51





שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש השטח בו מסומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק והעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף-</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכוניים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם-</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שביר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>- סוגי העצים ניתן לבחון מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>א. של שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעות עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצים משטחו מחייב בכיבוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הועדה המקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
מבנים קיימים	6.11
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטרס המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>	



<b>6.11</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<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> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

<b>6.12</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

<b>6.14</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ושווק מגרשים- שלב א	בשלב א' יפותחו המגרשים בתחום הישוב הקיים אשר נשענים על התשתיות הקיימות
2	פיתוח מגרשים שווק- שלב ב'	בשלב ב' יפותחו המגרשים בהרחבה הצפונית
3	פיתוח מגרשים- שלב ג'	מגרשי המגורים בתאי שטח 157-180 ליד המפטמה (למעט שורה ראשונה הקרובה לכביש

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הקיים הראשי) יבוצעו לאחר מימוש המגרשים בתוך הישוב והמגרשים בשכונת ההרחבה החדשה ובכפוף לפינוי המפטמה ומרכז המזון.
4	שינוי שלביות	בסמכות הועדה המקומית לשנות את שלבי הביצוע בהתאם להתקדמות ביצוע התשתיות
5	פיתוח תשתיות ובניית מבני ציבור חדשים	לאחר סיום שלב א' ולפני ביצוע שלב ב'- תיעשה בדיקה בנושא שיפור תשתיות קיימות ובניית מבני ציבור חדשים. ביצוע השיפור יעשה בד בבד עם מימוש בניית המגרשים החדשים בשלב ב'.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לבצוע תכנית זו- כ-10 שנים מיום אשורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51



תכנון זמין  
מונה הדפסה 51