

5.2.03 א.י.ל.ר ע.י.ל.ר

(10)

2-4712

מועצה אזורית גולן  
 ת.ד. 1965  
 12336/ע  
 14.5.00  
 200003  
 להמניח על הפקדות התכנית תקובה לעיל  
 יו"ר המועצה

נובמבר 2001

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גולן

תחום שיפוט מוניציפאלי - מועצה אזורית גולן

שם הישוב: קשת

תכנית מתאר מקומית

מס' ג / 12336 (הרחבה קהילתית)

המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/6147 וגב"מ 100.

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12336/ע  
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
 ביום 3.11.02 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 12336/ע  
 5167  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 18.3.03  
 מיום

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי גולן  
תחום שיפוט מוניציפלי - מ.א. גולן  
שם הישוב: קשת

**פרק 1 - זיהוי וסווג התכנית**

**1.1 שם התכנית:**

תכנית מתאר מקומית, המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מסי ג/ 6147 המאושרת.

תכנית מפורטת גבמי / 100 המאושרת.

באזור מגורים א' (קיים).

קיים: עפ"י ג' / 6147 - 164 יח"ד

עפ"י גב"מ / 100 - 32 יח"ד (באותו אזור עפ"י ג' / 6147 - 42 יח"ד)

מוצע: 112 יח' דיור בנויות.

27 יח' דיור מוצעות.

אזור מגורים מיוחד (בי"ס שדה) - מצב קיים - עפ"י ג' / 6147

50 יח' נופש כפרי

מוצע: תוספת 65 יח' נופש כפרי.

אזור מגורים מיוחד (שכ' קהילתית)

מוצע: 101 יח"ד.

סה"כ - 139 יח' / מגורים א'

מוצע - 101 יח' / מגורים מיוחד.

240 יח' מגורים.

סה"כ קיים: 50 יח' נופש כפרי

סה"כ מוצע: 65 יח' נופש כפרי

115 יח' נופש כפרי.

**1.2 מקום התכנית:**

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בתוך הקו הכחול העבה בתשריט המצורף, כולל קטע כביש הגישה עד לצומת חושניה.

נ.צ. - מזרח .276 צפון .765  
000 000

מספר גוש 20100 חלקי חלקות 10, 29.

### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 1003.4 דונם במדידה דיגיטלית, תאריך עדכון המדידה האחרון 25.12.2001

### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, קריית הממשלה, נצרת.

טלפון: 6558211-04 פקס: 6560521-04

יום התכנית: משרד הבנוי והשיכון, האגף לבניה כפרית, ירושלים.

טלפון: 5847283-02 פקס: 5847891-02

החטיבה להתיישבות - חבל הגולן

טלפון: 6859200-04 פקס: 6859226-04

מגיש התכנית: מושב קשת, רמת הגולן.

טלפון: 6960581-04 פקס: 6961860-04

עורך התכנית: רינות בצלאל, אדריכל, מסי רשיון 21152

קבוץ עין הנציב טלפון: 6062725-04 פקס: 6062997-04

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת ל ת.מ.מ. 2, וכוללת את השטח המסומן כישוב - קשת ועל קרקע חקלאית.

תכניות מתאר ארציות אחרות: עפ"י תמ"א 22, נמצאת בתחום יק 17 – יער 1264  
גיליון עין זיוון.

התוכנית תואמת תמ"א 31 – במרקס נוף כפרי / פתוח.

תכנית מתאר מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מסי ג' / 6147 המאושרת.

תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שנוי לתכנית מפורטת גבמ/ 100 המאושרת.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של התכנית אחרת, החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכניות:

א. תקנון בן 19 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקנמי 2500 : 1 – מסמך מחייב.

ג. נספח א' תנועה, בקנימ 2000 : 1 – כמסמך מנחה.

ד. נספח ב' תברואה, בקנימ 2500 : 1 - כמסמך מנחה.

ה. נספח בנוי לפרצלציה – אזור יישור קיים  
קנימ 1250:1 – כמסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
2.2000	הכנה
5.2000	עדכון 1
9.2000	עדכון 2
11.2000	עדכון 3
06.2001	עדכון 4
12.2001	עדכון 5
5.2002	עדכון 6

הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קוו כחול עבה רציף.	גבול תכנית מוצעת -
קוו כחול עבה, מקוטע.	גבול תכנית מאושרת -
קוו ירוק, משולשים בירוק ומספר בירוק	גבול גוש -
מספר בירוק.	מספר גוש -
קוו ירוק דק.	גבול חלקה -
מספר בירוק.	מספר חלקה -
קוו אפור ומספר בצבע שחור.	גבול מגרש ומספרו -
דרך צבועה בחום.	דרך קיימת או מאושרת -
קווקוו בקווים אלכסוניים אדומים.	כביש לביטול -
פסים אלכסוניים - אדומים וירוקים.	גישה/ משולבת -
דרך צבועה באדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך -
שביל צבוע בירוק כהה.	דרך להולכי רגל -
מספר מסומן ברבע העליון של הרוזטה.	מספר הדרך -
מספר מסומן ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך -
מספרים מסומנים בצדי הרוזטה.	קו בנין מינימלי -
שטח משובץ במשבצות גדולות בירוק כהה.	יער ( עפי - תמ"א 22 ) -

אזור חקלאי - פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה.

אזור מגורים אי - צבע כתום.

אזור מגורים מיוחד - כתום מותחם כתום כהה.

שטח למבני צבור - חום מותחם בחום כהה.

מבני משק - חום מותחם ירוק כהה.

מוסד ציבורי - כתום מותחם בחום כהה.

אזור מלאכה ותעשייה זעירה - סגול כהה.

שטח תיירות - פסים אלכסוניים צהובים וירוקים

שטח ציבורי פתוח - ירוק בהיר מותחם ירוק כהה.  
פארק יישובי

שטח ציבורי פתוח - ירוק בהיר.

מרכז אזרחי - פסים אלכסוניים צהובים וחומים.

קנינים טכניים - פסים סגולים וחומים אלכסוניים.

שטח ספורט ושעשועים - ירוק כהה מותחם בחום

מבנה להריסה - ניקוד בנקודות שחורות, צביעת המבנה בכתום.

שלבי בניה - קו נקודה קו באדום + חץ באדום.

## 1.10 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב קיים		
%	שטח (דונם)	יעוד	%	שטח (דונם)	יעוד
6.5	64.9	אזור מגורים א'	7.1	71.3	אזור מגורים א'
7.6	75.7	אזור מגורים מיוחד	1.3	12.7	אזור מגורים מיוחד
20.5	205.2	שטח ציבורי פתוח	19.9	200.0	שטח ציבורי פתוח
1.3	12.7	שטח ציבורי פתוח: פארק ישובי	0.00	0	שטח ציבורי פתוח: פארק ישובי
12.0	121.0	אזור חקלאי	40.0	401.6	אזור חקלאי
3.1	30.7	דרך גישה / משולבת	1.3	12.8	דרך גישה / משולבת
10.5	105.8	דרך קיימת	13.4	135.0	דרך קיימת
1.5	14.8	דרך להולכי רגל	1.0	10.0	דרך להולכי רגל
2.8	28.3	שטח למבני ציבור	4.2	41.8	שטח למבני ציבור
1.5	15.5	שטח ספורט ושעשועים	2.9	29.0	שטח ספורט ושעשועים
1.3	12.6	מרכז אזרחי	0.8	7.6	מרכז אזרחי
1.4	14.3	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	5.6	56.5	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
0.00	0	יער (נ"פ תמ"א 22)	2.2	22.0	יער (נ"פ תמ"א 22)
3.2	32.0	תיירות	0.00	0	תיירות
4.6	46.6	דרך מוצעת או הרחבת דרך	0.00	0	דרך מוצעת או הרחבת דרך
18.7	188.0	מבני משק	0.00	0	מבני משק
3.5	35.3	מוסד ציבורי	0.00	0	מוסד ציבורי
			0.3	3.1	מתקנים טכניים
100.0	1003.4	סה"כ	100.0	1003.4	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 איחוד תכניות קודמות לתכנית אחת לכל הישוב.  
 2.1.2 התאמת המצב באזור המגורים הקיים – התאמת הביצוע לתכנית סטטוטורית.  
 2.1.3 תוספת חניה וסדרי תנועה מותאמים לסעיף ב'.  
 2.1.4 הרחבת הישוב ע"י תוספת יחיד בשכונה קהילתית  
 2.1.5 הקצאת שמושי קרקע נוספים בהתאם לפיתוח נוכחי ועתידי של הישוב המורחב, פיתוח ענפי פרנסה נוספים לצפי גידול אוכלוסייה וצרכיה - הרחבת שמושים קיימים והוספת שמושי קרקע חדשים בהתאם לניל.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

ייעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מ"ר (קיים ומוצע)	מספר יחיד (מגורים או ארוח)
מגורים אי	32,450	139
מגורים מיוחדים (שכי קהילתית)	37,850 מ"ר	101
מוסד ציבורי	14,120 מ"ר	
רות	4000 + 8000 * מ"ר	115 יח' אירוח ושירותי תיירות ואירוח
מבני משק	47,000 מ"ר	
מרכז אזרחי	5040 מ"ר	
מבני צבור	11,320 מ"ר	
תעשייה ומלאכה זעירה	7150 מ"ר	
ספורט ושעשועים	900 מ"ר	

\* שטחי יחידת אכסון – 8,000 מי שרותי תיירות שונים – ותיירות חינוכית (בי"ס שדה) 4000 מ"ר.



## 2.2.2. הוראות נוספות (בתמצית)

- שנוי יעוד קרקע חקלאית לשכונת מגורים חדשה (הרחבה קהילתית)
- שנוי יעוד קרקע חקלאית לשטח למבני משק – רפת משותפת, לולים, וכו'.
- הקצאת שטחים למוסדות ציבוריים.
- תוספת שטחים למרכז אזרחי ומבני צמר לפי צרכי הישוב הגדל.
- הקטנת אזור תעשייה והסבתו לאזור מלאכה ותעשייה זעירה.
- הגדלת אזור תיירות.
- שנוי רשת הדרכים בתוך אזור מגורים קיים לדרכים משולבות ושבילי הליכה, להגדלת הבטיחות לתושבים וילדיהם.
- הקצאת חניות ציבוריות נוספות בשטח מגורים קיים.
- הגדרה מחדש של אחוזי בניה וזכויות בניה לפי שמושי הקרקע.
- התייחסות לתוואי שטח טבעיים – אפיקי ודיות, גבעות, וכו' – בקווי המתאר והסטרוקטורה של הרחבת הישוב.
- התייחסות לאופי הקיים של הבניה בישוב.

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות והשימושים:

#### 3. כללי:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

הבניה תותר באזורים בהם משמשת תכנית זו כתכנית מפורטת

#### 3.2.1 דרכי גישה – דרכים משולבות:

אזור זה משמש לתנועת רכב פרטי.

באזור המגורים הקיים משמשת הדרך כגישה (במגבלות מהירות) לחניה אזורית.

באזור המגורים המתוכנן זוהי דרך, הולנדית המשלבת תנועה רגלית, תנועת רכב אל חניות פרטיות בחצרות הבתים, חניות ציבוריות לאורחים, גינון, ומשחק. ביצוע הניל יהיה עפ"י תכנית פיתוח מפורטת הכוללת תגמירים, חתכים, צמחיה, וריהוט רחוב.

### 3.2.2 דרך קיימת או – דרך מוצעת / הרחבת דרך :

מספר הדרך, רוחב הדרך, קו בנין, עפי הסימון ברוזטה.

הדרך כוללת מדרכות, שדרות, רחבות לתחנות הסעה, נטיעות מיסעה וחניות אזוריות. גודל ומספר החניות יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה 1983 – תשמ"ג. מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן.

### 3.2.3 דרך להולכי רגל:

באזור מגורים א', בישוב הקיים. באזור זה לא תותר תנועת רכב, פרט לרכב נכים ורכב חירום.

### 3.3 מגורים א' :

3.3.1 אזור זה מיועד למגורים במסגרת היישוב הקיים. גודל המגרש יהיה 500 – 420 מ"ר.

3.3.2 אזור מגורים קיים יבנה המחסן בתוך קוי הבניין המותרים לבניה.

3.3.3 החניה באזור המגורים הקיים תהיה בחניות ציבוריות סמוכות למגרש.

3.3.4 גובה הבניין הוא עד גובה 2 קומות. לא תותר בניית קומת מסד.

3.3.5 יותר שימוש עסקי במבנה המגורים בתנאי שבעל המקצוע הוא הדייר בעצמו. שטח מקסימלי לני"ל 50 מ"ר

למגרש ע"ח שטחים עיקריים שנקבעו בטבלת זכויות ומגבלות בניה. יותר שימושים כגון מקצועות חופשיים

ושירותים אישיים אחרים ועבודות הנעשות מהבית. השימוש יאושר ע"י רישוי עסקים וועד הישוב.

3.3.6 ניקוז המבנה יהיה בתחומי המגרש.

3.3.7 במקרה של שימוש עסקי במגרש יש להוסיף חניה ע"פ תקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה 1983 – התשמ"ג.

3.3.8 מבנים חדשים או תוספות בניה באזור המגורים א' יהיו ע"פ מאפייני עיצוב קיימים – שיפוע גגות רעפים

40%, צבע רעפים אדום, טיח חוף כדוגמת הקיים. תותר הקמת קטעים בגג שטוח ובלבד שגג הרעפים

יישאר דומיננטי. גוון העץ יהיה גוון טבעי כה כדוגמת הקיים.

### 3.4 אזור מגורים מיוחד.

3.4.1 אזור זה מיועד לבניית מגורים בשכי קהילתית.

3.4.2 שטח כל מגרש יהיה 750 מ"ר, וניתן לבנות עליו בית מגורים אחד.

3.4.3 החניה באזור זה תהיה בשטח המגרש, וע"פ חוק התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה, התשמ"ג - 1983.

3.4.4 באזור זה מותרת בניית מבני עזר כגון מחסן וחניה מקורה ע"ח שטחי השרות המפורטים בטבלה.

3.4.5 מחסן, חניון הרכב ייבנו במסגרת מגבלות קווי הבניין.

3.4.6 באזור זה יהיה תכנון אחיד לחינוכי הרכב והמחסנים.

3.4.7 יותר שמושים נוספים במבנה כגון מקצועות חופשיים הנעשים מהבית, שירותים אישיים,

ועסקים אחרים, ובלבד שהשימוש יאושר ע"י ועד הישוב ורישוי עסקים. שטח השימוש הני"ל עד 50 מ"ר.

3.4.8 יש לתת פתרונות חניה בתחום המגרש לשימוש העסקי ע"פ חוק התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983.

3.4.9 יותר השימוש בחלק משטח מבנה המגורים לצורכי אירוח כפרי. תנאי למתן היתר בניה – כניסה נפרדת,

ואישור וועד היישוב. שטח מקסימלי לשימוש זה - 120 מ"ר או עד 3 יחידות אכסון בכל מגרש. הבניה

בהתאם לתקני משרד התיירות והוראות תכנית גו 8677.

- 3.4.10 יש לתת פתרונות חניה לשימוש זה – ע"פ חוק התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמי"ג - 1983.
- 3.4.11 לא יותר שימוש עסקי ואירוח תיירותי באותו המגרש.
- 3.4.12 ניקוז המגרשים באזור זה ייפתר בתחומי המגרש.
- 3.4.13 פתחי החלונות יכוונו כך שלא יהוו מטרד לפרטיות השכנים.
- 3.4.14 תנאי לקבלת היתר בניה באזור מגורים מיוחד הוא עיצוב אחיד לחצרות – כולל טיפול בשערים, גדרות, ארונות סעף לחשמל ותקשורת חניוני רכב, תיבות דואר, מסתורי אשפה וכו'. כל הנ"ל יהיו בהופעה אחידה וע"פ תכנית פיתוח מוסכמת של ההרחבה הקהילתית, אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.
- 3.4.15 באזור זה יהיו המבנים בעלי גג רעפים או בשילוב של גגות שטוחים וגגות רעפים. שטח גגות הרעפים לא יפחת ממחצית שטח הגגות ושיפועם יהיה 40%. צבע הגגות – אדום, כדוגמת הגגות הקיימים בישוב.

### 3.5 מבני משק

- 3.5.1 תותר בנית מבני משק חקלאי, כגון: לולים, רפתות, מכוני חליבה, מרכז מזון, בהתאם לטבלת מרחקים מינימלים של משרד החקלאות. וכן מבני מלאכה המשרתים את המשק החקלאי- סככות מכוונות, מוסכים, מסגריות, מחסנים חקלאיים, בתי אריזה לתוצרת חקלאית, וכן כל הדרוש לשרת שמושים אלה. תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

### 3.6 שטח ציבורי פתוח:

- 3.6.1 האזור ישמש לנטיעות, לגינון, ומתקני נופש תוך כדי שהיה ומשחק. כמו כן ישמש לצרכי שימור מרכיבי נוף וטבע הנמצאים בתחומי הישוב. בכל השטחים המסומנים לשימוש הנ"ל תותר פעילות הסדרת קרקע, ניקוז, סלילת שבילי נוף, מדרכות, ורחובות ע"פ תכנון מפורט והנחת תשתיות ת"ק לצורכי הישוב כולו.
- 3.6.2 במקומות בהם קיים אירוס הגולן לא תותר פעילות לעקירתו.
- 3.6.3 בשטח לא תותר הקמת כל מבנה, למעט מקלטים ציבוריים ומיתקנים הנדסיים קטנים. כמו כן תותר הקמת סככות צל, ריהוט רחוב, ומתקנים נוספים ע"פ צורכי הפיתוח במקום.
- 3.6.4 תותר סלילת דרך בטחון במקום שאין דרך מתוכננת, עפ"י הנחיות פיקוד העורף - רע"ן התיישבות / הגמ"ר גולן.
- 3.6.5 בשטח המסומן כשטח יער עפ"י תמ"א 22 יהיו הוראות התכנית עפ"י הוראות תמ"א 22.
- 3.6.6 בשטח המסומן כשטח איגוס ( בצפון מזרח בהרחבה קהילתית ) – יחולו הוראות תמ"מ 2, והשטח ישמש לניקוז לכוון האגם ( שתחומו קטן בהרבה משטח האיגוס המסומן).

### 3.7 מוסד ציבורי:

- 3.7.1 ישמש בעיקר למטרות ציבוריות חינוכיות כדוגמת מוסדות לחינוך והכשרה הכוללים מבני לימוד ומגורי חניכים המכשירים את החניכים למשימות ציבוריות לאומיות או מטפל בקידום אוכלוסיות מסוימות.
- 3.7.2 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הו" המקומית.

**3.8 מבני ציבור:**

3.8.1 באזור זה תוזנר בניית מבנים המשמשים לצורכי צבור, בתחומי החינוך, התרבות, והדת, שאינם בעלי אופי מסחרי, אינם למטרות רווח, והם מוחזקים ע"י מוסדות הישוב או הרשות המוניציפלית.

3.8.2 מבני הצבור ישולבו בפיתוח גנני ויותאמו לאופי האזור.

3.8.3 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הו"י המקומית.

**3.9 מרכז אזרחי**

3.9.1 באזור זה תותר בניית מבנים המשמשים כמוסדות מקומיים, רחבות ציבוריות, מנהלות מקומיות, וכן שירותים אישיים ומסחר קמעונאי, כגון: וועד ישוב, שרותי בנק, ביטוח, הנה"ח, בריאות ורווחה וכד' הדרושים ע"י לקיים במקום קהילה בגודל ובאופי המתוכנן.

3.9.2 הבינוי יהיה באופי של בניין - חצר שבלבו שטח מגונן/ מרוצף

3.9.3 בקטע שבו אוכלוסייה של אירוס הגולן לא תותר בניה.

3.9.4 תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הו"י המקומית.

**3.10 אזור מלאכה ותעשייה זעירת:**

3.10.1 מיועד למבני מלאכה ותעשייה זעירה, כגון אמנות צורפות, תכשיטנות, רקמה ביתית, אמנות יהודית ותשמישי קדושה, עבודות עור עבודות עץ עדינות וכד'.

3.10.2 לא תותר הקמת תעשייה מזהמת או מייצרת מפגעים סביבתיים שלא על פי תנאי

האופי של השטח והשימושים השכנים, עפ"י שקול דעת הו"י המקומית ועפי סעיף 3.1 של תקנון זה.

ובכל מקרה מתן היתר בניה כפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

**3.11 תיירות:**

3.11.1 האזור מיועד לאכסון ושרות תיירותי, הכולל את בייס שדה קשת.

3.11.2 באזור זה תותר מלונאות ברמת כפר נופש עפ"י סוג משרד התיירות, פעילויות חינוכיות והשתלמויות שונות, וכן מסחר תיירותי, או כל פעילות אחרת המשרתת

ענף זה, עפ"י שיקול דעת הו"י המקומית, ובאישור משרד התיירות.

3.11.3 מס' יחידות האכסון - יהיה בס"ה 115 יח', מס' המיטות 2 עד 4 ליחידה.

3.11.4 תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד התיירות לתכנון הפיזי של המבנים.

**3.12 אזור ספורט ושעשועים:**

3.12.1 מיועד למגרשי ספורט, מתקני ספורט ונופש, ומבני ספורט לשימוש הצבור.

3.12.2 באזור זה תותר הקמת מגרשי ספורט, מסלולי ריצה ואתלטיקה קלה, אולמי ספורט וברכות שחיה (גם מקורות) וכן שמושים קרובים כגון - מכון בריאות וכושר, טיפולים הידרותרפיים ואחרים, ופעילויות פנאי שונות, וכן כל פעילות המשרתת את השימושים הנ"ל.

3.12.3 תנאי למתן היתר בניה - הינו הגשת תכנית בינוי לכל המתחמים לאישור הו"י המקומית גולן.

### 3.13 שטח ציבורי פתוח – פארק יישובי

3.13.1 האזור מיועד לפארק המרכזי בישוב ובו פינת חי ומקווי מים המשמשים לגידול ותצוגת עופות מים ויצורי מים. באזור זה תותר כל פעילות גינון ופיתוח לצורך טיפוח הפארק וכן תותר הקמת סככות ומבנים לבע"ח המצויים בשטח, בהיקף מוגבל עפ"י טבלת זכויות הבניה.

### 3.14 שטח חקלאי

3.14.1 מיועד לשימוש חקלאי. הקמת מבנים כלשהם תותר עפ"י הוראות תכנית מאושרת מספר ג / 6540 למבנים חקלאיים.

3.14.2 תותר הקמת מתקנים טכניים המשמשים לצרכים אלה, כגון מכוני השקיה וטיפול במים, מאגרי מים וברכות דגים.

3.15 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות

סחכי יח'	מסי יחיד סחכי לדונם	צפיפות יחיד / למגרש	גובה בניה מקסי ( מפני קרקע טבעית)		% בניה - שטח בניה מינימלי							קווי בנין			גודל מינימלי במר'	יעוד
			בטורים	בק ומו ת	סהיכ E	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צד			
139	2.0	1	9.0	2	55%	30%	5%	50%		55%	5/6	5-3	0/3	420	גורים א'	
101	1.0	1	9.0	2	55%	30%	5%	50%		55%	5	5	3	750	מגורים מיוחד	
			20.0		25%	25%		25%		25%	4	5	5	5,000	מבני משק	
			5.0	1	10%	10%		10%		10%	6/7	5	5	500	שטח ציבורי פתוח	
			10.0	2	50%	50%	10%	40%		50%	4/6	5	5	1000	מוסד ציבורי	
			10.0	2	50%	50%	10%	40%		50%	5/6	5	5	1000	מבני ציבור	
			10.0	2	50%	50%	10%	40%		50%	5	5	5	1000	מרכז אזרחי	
			10.0	2	60%	60%	10%	50%		60%	4	5	5	500	מלאכה גינה גינה	
115			12.0	2	40%	20%	2.5%	37.5%		40	6/7	5	5	16000	תירות	
			12.0	2	6.45%	6.45%	0.55%	5.9%		6.45%	7			5000	ספורט ושעשועים	
			5.0	1	5%	5%	אין	5%		5%	6			12700	שני"פ פארק ישובי	
עפ"י ג / 6540															שטח חקלאי	

\* מדידת גובה המבנה המקסימלי תהיה מפני הקרקע הסבבית או החפורה ( הנמוכה מבין השתיים ) מן הנק' הנמוכה ביותר של המבנה.

\* \* \* במסגרת הוצאת התקנות לאפשר גובה של 20.0 מ' במקום 15.0 מ' (הגובה המקסימלי) במקום המיועד לשימוש כמבני ציבורי פתוח, על-מנת להאפשר בניית מבני ציבורי פתוחים בגובה של 20.0 מ' במקום המיועד לשימוש כמבני ציבורי פתוח.

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

**3.16 הוראות נוספות:****א. הוראות והנחיות נוספות לפני מתן היתר בניה:**

1. הנחיות לעיצוב אדריכלי – באזור מגורים א' ומגורים מיוחד פורטו בתכליות אלה בפרק 2.

**ב. תשתיות**

1.1 **מים:**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2.1 **ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.1 **ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה – חבור למעי הביוב של הישוב, באישור מהנדס הו' המקומית ובהתאם לתכ' ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4.1 **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

← ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

← ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5

← מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

← בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ' ) 11 מ'.

← בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו ( עם שדות עד 500 מ' ) 25 מ'.

**הערה**

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן:

← מ – 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

← מ – 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

← מ – 0.5 מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

#### 5. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ונוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

#### 6. תקשורת

- קוי התקשורת: טלפונים, טלוויזיה, וכבלים, רשת מחשבים, וכו' – יהיו ע"פ דרישות, בוקי ומשרד התקשורת.
- באזור של פיתוח חדש יהיו כל הקווים הנ"ל תת קרקעיים.

#### 7. היטל השבחה

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

#### 8. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 9. הוראות פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.

#### 10. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

#### 11. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוי המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

#### 12. גידור בטחון

בהיקף הישוב תוקם גדר בטחון, מרחק הגדר מהכביש, גובה, אפיונים, ותאורת גדר - עפ"י הנחיות פיקוד העורף - רע"ן התיישבות.



## ג - הוראות כלליות

### 1. תלוקה :

- 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו - עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

### 2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילתה תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים :

- 4.1 מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו.
- על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**5. מבנים להריסה:**

הו' המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

במקרים מסוימים יקבע ביצוע ההריסה כתנאי למתן היתרי בניה ו/או מימוש התכנית.

**6. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, וניקוז חשמל ותקשורת ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**פרק 4 - מימוש התוכנית****4.1 תקפות התוכנית**

לא תתחיל ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

**4.2 שלבי הביצוע**

בנית ההרחבה הקהילתית ( באזור מגורים מיוחד ) תתבצע בשלושה שלבים, עפ"י המסומן בתשריט:

א. 32 יח"ד

ב. 41 יח"ד

ג. 28 יח"ד

פרק 5 - חתימות

חתימת בעלי העניין על הוראות התוכנית

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית  
 חטיבת ההתיישבות  
 חבל המולד  
 אזור פלשתינה קצרון  
 ת.ד. 84 מיקוד 12900  
 טל' 06-6859222 פקס 06-6859226  
 יזם התוכנית:

קישור  
 מושב שתופי להתיישבות הקלאית בע"מ  
 רמת הגולן

מגיש התוכנית:

**בראשית**

תכנון ארנוכלי ואורבני - קיבוץ עין הנצי"ל  
 אוד' בצלאל גנות - פלאפון 050-460734  
 סלמון, 06-6062725/731 פקס' 06-6062997

עורך התוכנית: