

מחוז צפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון


תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז הגליל העליון

תכנית מפורטת מס' ג/ 12818

**נאות מרדכי**  
**הרחבה קהילתית**

שינוי לתכנית ג/4608 בתוקף.  
שינוי לתכנית ג/8923 בתוקף.  
שינוי לתכנית ג/9171 בתוקף.

150 נחלות  
מגורים עד 243 יח"ד  
מגורים קהילתיים 149 יח"ד מוצעות  
100 יח' אכסון בכפר נופש

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. <u>12818</u>
הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>29/10/04</u> לאשר את התכנית.


הודעה על אישור תכנית מס. <u>12818</u>
מורחבת בלקוט הפרסומים מס. <u>5384</u>
<u>29.3.05</u>

**פרק 1 . זיהוי וסיווג התכנית :****1.1 שם התכנית :**תכנית מפורטת נאות מרדכי הרחבה קהילתית מספר ג / 12318**1.2 מקום התכנית :**שטח התכנית בתחום קיבוץ נאות מרדכי  
ב.נ.צ. 255500,785000

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
14203	2,3,9	5,6,7,8,10,11,12
14202		2
13489		25

**1.3 שטח התכנית :**

שטח התכנית 622.00 דונם מדוד במדידה גרפית.

**1.4 בעל הקרקע :**מנהל מקרקעי ישראל - קירית הממשלה ת.ד. 580  
נצרת עילית 17105 טל- 04-6558211  
קיבוץ נאות מרדכי בחכירה לדורות. טל- 04-6948112.**יזם התכנית:**קיבוץ נאות מרדכי ד.ג. גליל עליון 121200  
טל : 04-6948111 פקס : 04-6944515**מגיש התכנית :**

קיבוץ נאות מרדכי

**עורך התכנית:**אדר' גדי רובינשטיין , א.ב. תכנון גליל עליון ת.ד. 673  
קירית שמונה טל : 04-8950858 פקס : 04-6951170**1.5 יחס לתכניות אחרות :**התכנית מהווה שינוי לתכנית : ג / 9171 בתוקף, ג / 4608 (מש"צ), ג / 8923 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן 17 עמודים - מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנת התכנית
אפריל 2001	הכנה
יולי 2001	עדכון 1
אוקטובר 2001	עדכון 2
פברואר 2003	עדכון 3
מרץ 2004	עדכון 4 (להפקדה)

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו כחול	גבול התכנית
קו שחור עם משולשים בשני צידיו.	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע תכלת בהיר	אזור מגורים קהילתי
בצבע ורוד	אזור מגורים ב'
בצבע סגול	אזור תעשייה
תכלת כהה	ערוץ נחל
חום מותחם ירוק כהה	אזור מבני משק
פסים אלכסוניים ירוקים וצהובים מותחם	שטח בילוי ונופש
חום כהה	
צהוב עם פסים ירוקים מוצלבים	בית עלמין
ירוק מותחם חום כהה	שטח ספורט
מפוספס אפור+ וירוק לסירוגין	מבני ציבור משולב מסחר
חום מותחם חום כהה	אזור מבני ציבור
פסים ירוקים באלכסון	שטח חקלאי
ירוק כהה	דרך חרום
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך חדשה/מוצעת
ירוק מטוייט באדום	דרך משולבת
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
ספרה ברבע עליון של עיגול	מס' דרך
ספרה ברבע צידי של עיגול	קו - בנין(מרחק בניה מצדי הדרך)
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
קוים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
קו מקווקו כתום	מבנה להריסה
קו נקודה כפול בצבע אדום.	קו מתח גבהה
בצבע צהוב מותחם חום.	מלונאות ונופש
פסים לבנים ואדומים לסירוגין.	דרך נופית פרטית
בצבע ירוק כהה.	אזור פארק וייעור
בקו מקווקו שחור ואות שחורה לסימון.	סימון שלביות ביצוע

## 1.10 טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
3.60%	22.41	45.68%	284.16	אזור חקלאי
21.12%	131.50	32.99%	205.19	אזור מגורים
19.95%	124.27			אזור מגורים קהילתי
4.30%	26.76			אזור מגורים ב'
3.66%	22.81	3.55%	22.08	דרך קיימת/ מאושרת
8.51%	40.53			דרך חדשה/ מוצעת
		2.25%	13.98	דרך חירום
6.72%	24.83			דרך משולבת
2.75%	16.75	8.63%	53.60	אזור מבני משק
5.69%	35.40	2.06%	12.83	אזור מבני ציבור
14.00%	87.00			שטח ציבורי פתוח
3.23%	20.10			שטח פרטי פתוח
		1.04%	6.52	ערוץ נחל
0.75%	4.65	2.36%	14.70	שטח ספורט
1.83%	11.42			שטח בילוי ונופש
3.18%	20.04			אזור מלונאות ונופש
1.31%	8.17			מעורב בניני ציבור + מסחר
		0.37%	2.31	אזור תעשייה
1.34%	8.36	0.75%	4.68	בית קברות
		0.06%	0.40	דרך נופית פרטית
		0.25%	1.55	אזור פארק ויעור
100%	622.00	100%	622.00	סה"כ שטח התכנית

**פרק 2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :**

**2.1. מטרות התכנית :**

- א. יעוד שטח לשכונת מגורים קהילתית.
- ב. ארגון מחדש של מערך הדרכים הפנימיות.
- ג. איחוד וחלוקה מחדש.

**2.2. עיקרי הוראות התכנית :**

- א. שינוי ייעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.
- ה. קביעת הוראות לשלבי ביצוע.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים :**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים	52,600
מגורים קהילתיים	49,708 (200 מ"ר למגרש מינימלי)
מבני ציבור	12,390
מבני ציבור באזור משולב	834
מבני מסחר באזור משולב	800
שטח ספורט	1,395
בילוי ונופש	1,713
מלונאות ונופש	4,008 (100 חדרים)
מבני משק	3,350
מגורים ב'	6,690
שצ"פ/ שפ"פ	עד 250 מ"ר בשניהם

### פרק 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות ושימושים :

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

#### 3.1.1. מגורים - מגורים ב' (עד 243 יח"ד) :

##### מגורים כללי.

מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה, משרדים וסדנאות, חדרי שרות טכניים, מחסנים, מתקני חצר, חניה, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות הקהילה השיתופית.

תוכן תכנית בינוי לכל מתחם לאשור הועדה המקומית (עבור מתחמים פנויים בלבד) גבולות המתחם יקבעו ע"י דרכים / שבילים ו/או שימושי קרקע שונים, הכל בשיקול דעת מהנדס הועדה וע"פ החלטתו.

בבקשות בניה לשינוי במבנים קיימים תידרש תכנית המבנן בלבד. מהנדס הועדה, ע"פ שיקול דעתו רשאי לאשר בקשת בניה ללא תכנית בינוי של המתחם או המבנן.

במבנים קיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים. במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו לאחר הפקדתה.

##### מגורים ב' :

מגורים ב' ישמשו לצורכי הקיבוץ ויאפשרו שימושים קהילתיים שונים לרבות : מועדונים, מגורים לתושבים, מגורים מותאמים לקשישים וכל שימוש קהילתי לצורכי הקיבוץ ותושביו.

#### 3.1.2. מגורים קהילתיים : (149 מגרשים)

מיועד למגורים חד משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים) שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות. אופי הפעילות לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיע על הסביבה במטרדים כגון : רעש, הפרעה לתנועה ממונעת ורגלית וכן לא יגרום לעומס חניה. בשום מקרה לא יותר שילוט מסחרי או כל גורם אחר למטרות פרסום. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. בכל מגרש יוקם בית אחד שהוא יחידת דיור אחת. החניה עבור בעלי המגרש תהיה בתחום המגרש.

### 3.1.3. מבני ציבור משולב מסחר :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור .  
במבנים אלה יותר לשלב פעילות מסחרית קמעונאית בשטח שלא יעלה על 1000 מ"ר.

#### השימושים המותרים :

א. בנייני מינהל ומשרדים.

ב. מוסדות בריאות כולל קליניקות פרטיות ורפואה משלימה, דת, מוסדות חינוך ותרבות .

ג. בניינים לשרותי רווחה ודיור מוגן.

ד. מרכז שרותי צריכה .

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או ייעודי קרקע שונים.

השטח המסחרי בתחום יעוד זה יהיה צמוד לאזור מבני המשק ולא יעלה על 1000 מ"ר.

### 3.1.4 דרכים (דרך קיימת מאושרת, דרך מוצעת, דרך חרום, דרך משולבת) :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

א. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

ג. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

### 3.1.5 שטח ציבורי ופרטי פתוח:

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר.  
 בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. בשצ"פ המתוכנן בשולי השכונה החדשה יהיה מותר לבניה גדר + דרך מערכת.

### 3.1.6 מבני ציבור:

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור. במבנים אלה ישמשו לצרכי הקהילה (האזור עבור ביי"ס באחריות המועצה האזורית).

#### השימושים המותרים:

- א. בנייני מינהל ומשרדים.
- ב. מוסדות חינוך ותרבות.
- ג. בנינים לשירותי חינוך, תרבות וספורט.

תנאים לנכים - כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.

מתן היתרי בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים ו / או ייעודי קרקע שונים. כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.

### 3.1.7 שטח בילוי ונופש:

שטח זה מיועד עבור מבני ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה. בשטח זה תותר בניה עבור בריכת שחיה, מרכזי בילוי ופעילות נופש, לרבות אולמות כושר, ספורט ומופעים. תותר הקמת מבני עזר עבור פעילות בילוי ונופש, עבור פינות ישיבה, הצללה, מנוחה והתרגעות. מחסנים וכל מערכות העזר וחדרי המכונות הדרושים לתחזוקה והפעלה של מתקני האתר.

### 3.1.8 מלונאת ונופש: (לא יותר מ - 100 יח"א לפי תמ"א 12)

באזור זה יותרו הבניה והשימושים שלהלן:  
 אכסון - חדרי אירוח, כפר נופש או מלון נופש על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כמו: שירותי הסעדה, מזוננים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל משחקים ובידור, מקלטים דו שימושיים, התווית שבילים וחניות וכל שימוש נוסף הכרוך בתיירות. למתחם התיירות תתחייב הכנת תוכנית בניו.  
 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית הבנוי ע"י הועדה המקומית.  
 שטח יח"א יהיה 50 מ"ר ברוטו. המתחם יתוכנן בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות.



### 3.1.9 אזור מבני משק : (על פי ההגדרות בתכנית ג/ 9171 בתוקף)

השטח בצבוע חום מותחם בירוק בתשריט, מיועד למבני משק, ומבני מלאכה. תותר בניה וכל הקשור לפעילויות משקיות : אחסון, מבני משק, חממות, מערכי אריזה, וקרור, בניני מלאכה והחסנה, בניני שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים לייצור מזון לבעלי חיים, גרטורים וכל הדרוש ליישום מטרה עיקרית זו. כל היתר בניה למבנה משק ומלאכה יותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה. מרחק מבנה מגורים ממבנה בשטח זה לא יקטן מ 50 מ'.

על יעוד זה יחולו כל המגבלות וההיתרים החלים על יעוד למבני משק בתכנית ג/ 9171, לרבות ההנחיות הסביבתיות למבני משק הקימות בתכנית ג/ 9171.

### 3.1.10 בית עלמין:

תנאי להוצאת היתר בניה באזור ההרחבה של בית העלמין, הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19. תשמר רצועת מעבר של 5 מ' בין קצה תחום הדרך 977 לבין גדר בית העלמין כמעבר ציבורי.

### 3.1.11 שטח חקלאי:

כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. השטח הנ"ל מיועד לעיבוד חקלאי בלבד. לא יותרו בשטח הנ"ל מבנים חקלאיים. סוג העיבוד החקלאי יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה, למניעת מטרדים לאזור המגורים. בשטח החקלאי יותר השימוש עבור דרך מערכת.

## טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

3.2

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון והתורים תשנ"ב 1992)

לא ייתן יותר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

ח"ד	גובה בניה מקסימלי (4)	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קווי בנין	גודל מגרש / מינימום דונים	שם האזור (שימושים עיקריים)
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לניסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה(1)	קדמי (6) (5)	אחורי (6) (5)			
243	(2) 8	2	45	45	5	40	*	45	3	3	3	סה"כ שטח 131.5 דונים	מגורים דונים	
סה"כ 149 יח"י / יח"י למגרש	(2) 8	2	45	45	5	40	*	45	3	3	(3) 3	0.50 דונים	מגורים קהילתיים	
	(2) 8	2	30	20	5	25	*	30	3	3	3	סה"כ שטח 26.76 דונים	מגורים ב' / מבני ציבור משולב	
	9	2	25%	25	5	20	*	25	3	3	3	1.0 דונים	מבני ציבור משולב משותף	
	9	2	1000 מ"ר	40	5	35	*	40	3	3	3	3.0 דונים	מבני ציבור	
	4	1	250 עד מ"ר	250 עד מ"ר	-	-	-	250 עד מ"ר	3	3	3		שצ"פ / שפ"פ	
	9	2	בשניהם יחד	בשניהם יחד				בשניהם יחד						
	9	2	20	20	5	15	*	20	3	3	3	5.0 דונים	בילוי ונופש	
	9	2	35	30	5	30	*	35	3	3	3	4.65 דונים	ספורט	
100 יח"א.	9	2	25.5%	25.5	5.5	20	*	25.5	3	3	3	5.0 דונים	מלונאות ונופש	
	9	2	25	25	5	20	*	25	3	3	3	5.0 דונים	מבני משק	

(1) \* העודה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מופעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.

(2) גג מושפע, גובה מקסימלי יהיה 9 מ'.

(3) אפשרי רק בנין צידו בין שני מגרשים 0 מ' ע"פ תכנית בינוי, ובשיקול דעת של מהנדס הועדה. בניה בקו "0" מתחת הסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים באותו הקו.

(4) גובה מבנה "ממד מפני הקרקע המתוכננת, (מבנים קיימים בני שלוש קומות גובה מקסימלי יהיה 12 מ') (מ"ז)

(5) באזור המגורים % הבניה מחושב עבור כל השטח המסומן בצהוב.

(6) קו הבניין מהכביש יהיה תקף עבור בניה חדשה. לגבי מבנים קיימים יתאפשר לגייסמצייה של קו הבניין הקיים במועל.

### 3.3. הוראות נוספות :

#### א. הוראות והנחיות נוספות

##### 1. תכנית עיצוב ארכיטקטונית :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים. תוכן כתנאי לקבלת היתרי בניה.

##### 1.1 מחסן ביתי :

מבנה עזר בתוך או בצמוד לבית המגורים או מבנה בפני עצמו במגרש המגורים. המחסן ישמש לאחסון ציוד גינה ובית בלבד ולא ישמש לבית מלאכה, שירותים, מקלחת ו / או כל שימוש אחר.

יותר מבנה אחד, בקווי בניין ציד - 0 ובחזית האחורית של המגרש, בהסכמת השכנים (בכל מקרה לא בחזית הקדמית).  
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.  
בקו בנין קדמי "0" תותר הקמת גגון לחנית רכב בלבד פתוח משלושה כיוונים. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

##### 1.2 מגורים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל שינוי במבן קיים יחויב באישור ועד הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס הועדה המקומית. כל הצבת מתקן ו / או מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור מהנדס המועצה.

##### 1.3 מגורים קהילתיים :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך, לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחויב באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

##### 1.4 חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. תותר הקמת חניה בקו בנין קדמי - 0 מ' וצידי - 0, בהסכמת השכנים. ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

1.5 גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לחזית הרחוב לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם יחויב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועדה המקומית ומהנדס הועדה. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים לא יעלו על גובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

1.6 מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה.

1.7 מכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינויים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש / מדרכה ציבורית.

1.7 דודי שמש :

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

1.8 מבני ציבור ומבני ציבור משולב במסחר :

העמדת המבנים בשטח התכנית יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. המבנים יבנו מחומרים זהים לחומרים מהם יבנו בתי המגורים. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החנויות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250. תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה. יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית. על כל החומרים המופיעים בתכנית להיות מאיכות גבוהה, ובעלי עמידות גבוהה.

**ב. - תשתיות:**

כללי: כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.

1. **מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 1.1 **ביצוע תכנית ואספקת מי שתייה:**  
אישור סופי של התכנית כפוף לאישור תכנית מי שתייה ע"י נציבות המים ומשרד הבריאות.  
תנאי למתן התרי בניה: השלמת ביצוע כל הפעולות הנדרשות לאספקת מי שתייה בהתאם לתכנית מאושרת.
2. **ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית מנהלת הכינרת ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה מותנה בתחילת עבודות לשדרוג פתרון קצה לביוב. לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכינרת. מתן טופס 4 מותנה באשור מנהלת הכינרת להשלמת פתרון קצה.  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:**
  - 4.1 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 קוי 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.
  - 4.2 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 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.  
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
  - 4.3 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 הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר  
התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ג. - הוראות כלליות:

### 1. איחוד וחלוקה :

1.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט,  
ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

1.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי  
המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקה מחדש לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה  
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 יוחכרו לרשות המקומית  
ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 3. רישום :

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה,  
יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת  
בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 4. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת  
לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות  
הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר 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 :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

7. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. מקלטים / ממדים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, והוראות פקע"ר.

11. כיבוי אש :

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

12. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

13. מרכיבי הביטחון :

- א. גדר היקפית ( יש לוודא מרחק של 50 מ"א מהגדר עד לבית הראשון )  
תאורה היקפית, דרך ביטחון (3 מ"א מצע + 1 מ"א שוליים בכל צד,  
סה"כ רוחב 5 מ"א).
- ב. רוחב הרצועה לטובת גדר ותאורה - 2 מ"א, אורך משולי דרך הביטחון.
- ג. המרכיבים יוקמו ע"פ מפרט פקע"ר בלבד.
- ד. יש לקבל אישור הג"א בהתאם לחוק.

#### פרק 4- מימוש התכנית :

##### 4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים.  
ביצוע מתחם, מבנין או כל קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.  
גבולות המתחמים יקבעו ע"י יזם התוכנית ובאישור הועדה המקומית.

אזור המגורים הקהילתי יחולק לשני מתחמים ויבוצע בשני שלבים  
עפ"י המסומן בתשריט (א,ב)

לא יהיה מעבר משלב א' לשלב ב' עד אשר יוצאו היתרי בניה ל- 50%  
מיחיד בשלב א'.

##### 4.2. תקפות התכנית :

ייעודי הקרקע השונים של התכנית יהיו תקפים עם אישורה הסופי של התכנית.  
תחילת ביצוע לעניין סעיף זה 10 שנים מיום אישור התכנית.



פרק 5 - חתימות :

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע :

קברץ נאות מרדכי  
ד"ר אלפר

\_\_\_\_\_ יזם התכנית :

א. ב. חכמה  
אשר קיבלה לאדריכלות  
וע"ז והנדסו ב"מ  
שלוחת גילס ע"ז

\_\_\_\_\_ עורך התכנית :

\_\_\_\_\_ הועדה לתכנון ובניה :