

# מחוז הצפון

נפה : כנרת

מרחב תכנון מקומי : עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפלי : עמק הירדן

שם ישוב : גנוסר

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מס' ג/12073 - הרחבה קהילתית גנוסר, המהווה שינוי לתכניות מפורטות מספר ג/4282, ג/6511, ג/7868 (בתוקף) ו-ג/5271, ג/7799 (המופקדות) ותמ"א 13.

נ.צ. מרכזי : מזרח : 249100 צפון : 750500			1.2 <u>מקום התכנית:</u>
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
15514	—	5, 6, 31, 64, 66	
15551	—	14, 22	
15553	—	4, 5, 9-11, 16, 23, 24, 26, 28, 34, 35, 38, 39	

1.3 שטח התכנית: 181.72 דונם

1.4 יח"ד: 157

1.5 בעלי עניין: בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל (מחוז צפון) קרית הממשלה ת.ד 580 נצרת עילית טל : 04-6558211 פקס : 04-6560521

יזם התכנית: קיבוץ גנוסר דאר גנוסר 14980 טל' : 04-6798853 פקס : 04-6798887

מגיש התכנית: קיבוץ גנוסר דאר גנוסר 14980 טל' : 04-6798853 פקס : 04-6798887

עורך התכנית: יעד אדריכלים, מתכנני ערים ונוף בע"מ אדריכל דורון רוהטין, רשיון מס' 24485 מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל : 04-9902215 פקס : 04-9909990

הודעה על אישור תכנית מס' 12073  
פרקסמה בילקוט הפרסומים מס' 5467  
מיום 8.12.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965  
אישור תכנית מס' 12073  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.12.05 לאשר את התכנית  
הד"ר גדזי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1.6 יחס לתכניות אחרות: **תמ"א 13 :** התכנית מהווה הקלה לתמ"א. יעוד הקרקע לפי תשריט שימושי קרקע: ישוב כפרי + שטח חקלאי.

**תמ"א 31** יעוד הקרקע לפי תשריט שימושי קרקע: שטח נוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות – חלק קטן כלול בשטח משאבי טבע.

— **תכניות מתאר ארציות אחרות:**

**תכנית אב:** התכנית תואמת לתכנית אב כוללת קיבוץ גנוסר (הוצגה בועדה המחוזית).

**תכנית מתאר מקומית:** אין.

**תכנית מפורטת מקומית:** התכנית מהווה שינוי לתכניות מפורטות מאושרות ג/4282, ג/6511, ג/7868 ותכניות מפורטות מופקדות ג/5271 ו-ג/7799.

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

- 1.7 מסמכי התכנית:
1. תקנון בן 14 עמודים – מסמך מחייב.
  2. תשריט בקני"מ 1:1,250 - מסמך מחייב.
  3. נספח תחבורה בקני"מ 1:2,500 – מסמך מנחה.
  4. נספח תחבורה – תכנון עקרוני של צמתים בכביש 90, בקני"מ 1:1250 – מסמך מנחה.
  5. נספח תחבורה – הנחיות מילוליות – 3 עמודים – מסמך מנחה
  6. נספח מים בקני"מ 1:1,250 – מסמך מנחה.
  7. נספח ביוב בקני"מ 1:1,250 – מסמך מנחה.
  8. נספח תשתיות חשמל, תאורה, בזק, טל"כ בקני"מ 1:1250 – מסמך מנחה.
  9. נספח נופי – סיווג שטחים פתוחים בקני"מ 1:1,250 וקטע פיתוח טיפוסי בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה.
  10. קשר בין השכונה לחצר הקיבוץ בקני"מ 1:5,000 - מסמך מנחה.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	תאריך	תאריך	תאריך
21/11/01	עדכון 8		הכנה
25/2/03	עדכון 9	21/6/99	עדכון 1
28/3/04	עדכון 10	24/6/99	עדכון 2
02/06/04	עדכון 11	10/11/99	עדכון 3
18/08/04	עדכון 12	29/11/99	עדכון 4
16/08/05	עדכון 13	8/3/00	עדכון 5
		24/4/00	עדכון 6
		17/7/00	עדכון 7

1.9 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 באור סימני התשריט:

- |      |                                                                                                       |   |                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------|
| (1)  | מגורים                                                                                                | - | צהוב                                       |
| (2)  | מגורים א'                                                                                             | - | כתום בהיר                                  |
| (3)  | מגורים ב'                                                                                             | - | תכלת                                       |
| (4)  | אזור משקי                                                                                             | - | חום תחום בירוק                             |
| (5)  | שטח מגוון ברצועת דרך                                                                                  | - | ירוק בהיר עם עיגולים ירוקים                |
| (6)  | שטח ציבורי פתוח                                                                                       | - | ירוק בהיר                                  |
| (7)  | שטח פרטי פתוח                                                                                         | - | ירוק כהה                                   |
| (8)  | דרך קיימת/מאושרת                                                                                      | - | חום                                        |
| (9)  | דרך מוצעת/חדשה                                                                                        | - | אדום                                       |
| (10) | דרך משולבת                                                                                            | - | פסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסרוגין      |
| (11) | דרך גישה למגרשים                                                                                      | - | פסים אלכסוניים ירוקים וירוקים כהים לסרוגין |
| (12) | דרך פרטית                                                                                             | - | ירוק                                       |
| (13) | שטח חקלאי                                                                                             | - | פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין       |
| (14) | דרך לביטול                                                                                            | - | קווים אלכסוניים אדומים                     |
| (15) | גבול חלקה ומספרה: קו ירוק רציף ומספר ירוק                                                             |   |                                            |
| (16) | גבול מגרש ומספרו: קו שחור רציף ומס' מגרש בתוך אליפסה בצבע שחור                                        |   |                                            |
| (17) | מספר דרך מצויין ברבע עליון של עיגול                                                                   |   |                                            |
| (18) | קו בנין משמאל לדרך מצויין ברבע שמאלי של עיגול (בדרך ראשית מציר הדרך בדרך מקומית מגבול רצועת הדרך)     |   |                                            |
| (19) | קו בנין מימין לדרך מצויין ברבע ימני של עיגול (בדרך ראשית מציר הדרך. בדרך מקומית מגבול רצועת הדרך)     |   |                                            |
| (20) | רוחב הדרך מצויין ברבע תחתון של עיגול                                                                  |   |                                            |
| (21) | מבנה להריסה: קו מקווקו עם פסים צהובים ולבנים לסרוגין                                                  |   |                                            |
| (22) | גבול גוש: קו אדום עם משולשים אדומים לסרוגין.                                                          |   |                                            |
| (23) | גבול התכנית מסומן בקו כחול עבה                                                                        |   |                                            |
| (24) | גבול תכנית מאושרת מצויין בקו כחול מקוטע                                                               |   |                                            |
| (25) | עתודה להרחבת צומת או להקמת מחלפון: מלבן בקו שחור בתוכו 2 קווים אלכסוניים (עשויים מסימון קו-נקודה-קו). |   |                                            |

טבלת שטחים: 1.11

תכנית מצב קיים		תכנית מצב מוצע		יעוד השטח
אחוז מסה"כ	שטח בדונם	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	
13.76	25.01	—	—	אזור מגורים
—	—	42.41	77.07	אזור מגורים א'
—	—	1.76	3.19	אזור מגורים ב'
43.55	79.14	—	—	אזור משקי
0.91	1.66	—	—	שטח מגונן ברצועת דרך
1.93	3.51	18.63	33.85	שטח ציבורי פתוח
2.54	4.61	—	—	שטח פרטי פתוח
10.44	18.96	9.63	17.51	דרך קיימת / מאושרת
—	—	17.01	30.91	דרך מוצעת/ חדשה
—	—	3.81	6.92	דרך משולבת
—	—	1.57	2.86	דרך גישה למגרשים
1.89	3.44	—	—	דרך פרטית
24.98	45.39	5.18	9.41	שטח חקלאי
100.00	181.72	100.00	181.72	סה"כ

## פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 להקים שכונת מגורים בת 157 יח"ד.
- 2.1.2 לשנות יעודי קרקע מאזור חקלאי, אזור משקי, אזור למבני ציבור ומגורים בתחום הקיבוץ (מגורים ב') למגורים סוג א', שטח ציבורי פתוח ודרכים למיניהן.
- 2.1.3 להסדיר דרכים בתחום הבינוי וכן דרכי גישה למגרשים.
- 2.1.4 מתן הנחיות לבינוי בתחום התכנית ולטיפול השטחים הפתוחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- 2.2.1 שינוי יעוד קרקע חקלאית ומבני משק למגורים.
- 2.2.2 קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה כולל צפיפות, מרווחי בניה, גובה מבנים וכו'.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות נופיות.
- 2.2.6 קביעת הנחיות תשתיות.
- 2.2.7 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
157	37,360 מ"ר	מגורים א', ב'

## פרק 3 – הוראות התכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן 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 הבנין.

#### 3.1.1 האזור: מגורים א'

- (1) בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי של 480 מ"ר.
- (2) ניתן לבנות על מגרש אחד יחידת מגורים אחת בלבד.
- (3) תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה והיתר לתעסוקה כפוף באישור לרישוי עסקים.
- (4) חניה – ראה פרק 3, סעיף קטן 8.
- (5) כל בינוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (סעיף 3.2 להלן), כאשר שימוש לתעסוקה ייחשב מאחוזי הבניה המותרים לשימוש עיקרי ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר.

#### 3.1.2 האזור: מגורים ב'

- (1) בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימלי של 690 מ"ר.
- (2) ניתן לבנות על מגרש אחד שתי יחידות מגורים בלבד.
- (3) תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים, כל אלה בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה, והיתר לתעסוקה כפוף באישור לרישוי עסקים.
- (4) חניה – ראה פרק 3 סעיף קטן 8.
- (5) כל בינוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (סעיף 3.2 להלן), כאשר שימוש לתעסוקה ייחשב מאחוזי הבניה המותרים לשימוש עיקרי ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר.

### 3.1.3 שטח ציבורי פתוח

- (1) ככרות וגנים לרבות נטיעות ופארקים.
- (2) מתקני גן.
- (3) מגרשי משחקים ומגרשי ספורט.
- (4) מגרשים לשעשועים.
- (5) מתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מבנים למשאבות סניקה וכו', בתאום עם המחלקה הטכנית של המועצה האזורית עמק הירדן.
- (6) כל בינוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה (סעיף 3.2 להלן).
- (7) תותר דרך גישה לרכב למגרש מס' 27 מדרך מס' 103 דרך שצ"פ המפריד ביניהם.
- (8) על שצ"פ המסומן ממערב לדרך 90 יחולו הוראות תמ"א 13.

### 3.1.4 האזור: דרכים

- (1) השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט, נטיעות, מתקני דרך ומתקני תשתית.
- (2) אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על/תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.
- (3) לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס הקרקע.
- (4) דרך משולבת – דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כולל חניות וערוגות לנטיעות.
- (5) עם ביצוע דרך מספר 105 תנותק הדרך הקיימת מזרחית לה.

### 3.1.5 האזור: דרכי גישה למגרשים

שטח מיועד לגישה לחניות פרטיות בתחום המגרש. רותב הדרך לא יהיה פחות מ-6 מ'.

### 3.1.6 התחברויות לדרך 90 ועתודה להרחבת צומת או להקמת מחלפון:

- (1) כל שינוי בהתחברויות אל דרך 90 יהיה על סמך תכניות הנדסיות שהוכנו על-פי הנחיות מע"צ ובהסכמתה.
- (2) בשטח המסומן כ"עתודה להרחבת צומת או להקמת מחלפון" לא תותר בניה כלשהי.

(3) הרחבת צומת מחוץ לתחום רצועת הדרך המאושרת של דרך ארצית 90, או הקמת מחלפון, תותר רק על-פי תכנית מפורטת נפרדת שתאושר כחוק.

(4) תכנית מפורטת נפרדת כני"ל תביא בחשבון את מתווה נחל צלמון ויידרש תיאום עם רשות הניקוז.

(5) עד לאישור התכנית המפורטת הנפרדת, יותר המשך עיבוד חקלאי בשטח שיעודו חקלאי, כפוף לס"ק 2 לעיל.

**3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:**

3.2.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות להלן, ובכפוף להוראה 3.2.2 להלן.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיפות נטו מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם השימוש (שימושים עיקריים)
	מס' קומות	מס' קומות מעל לקרקע מתוכננת	סך הכל E	לכסוי קרקע D	שטחי שרות C	מעל למפלס כניסה B	שימושים עיקריים A	קדמי (גובל ברחוב)	אחורי	צדדי			
1	7 מ' לגגות שטוחים	2 קומות	300 מ"ר	230 מ"ר	60 מ"ר *	***	300 מ"ר	240 מ"ר	לפי תשריט **	לפי תשריט **	לפי תשריט **	480 מ"ר	מגורים א'
2	8.5 מ' לגגות משופעים		250X2 מ"ר	200X2 מ"ר	50X2 מ"ר	***	250X2 מ"ר	200X2 מ"ר				690 מ"ר	מגורים ב'
--	3.5 מ'	1	25 מ"ר	25 מ"ר	--	--	25 מ"ר	25 מ"ר	5 מ'	3 מ'	3 מ'	--	שצ"פ (מבנה שנאי)

- \* 30 מ"ר חניה מקורה, 7 מ"ר ממ"ד, 23 מ"ר מחסן = 60 מ"ר סה"כ (לא ניתן להמיר שטחי שרות לשטח עיקרי).
- \*\* עבור חניה מקורה קו בנין קדמי = 50 ס"מ, קו בניה צידי ואחורי = אפס.
- \*\*\* תותר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

חישוב סה"כ אחוזי בניה:  $A+B = C+D = E$

3.2.2 לא יינתנו היתרי בניה לצרכי מגורים מכח תכנית זו אלא לאחר בדיקת השפעות סביבתיות של הרפת על אזור המגורים. תוצאות הבדיקה יועברו למשרד לאיכות הסביבה ויקבלו את אישורו. לאחר בדיקת המסמך ייקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה המרחק המותר לבניית מגורים מהרפת הקיימת.

**3.3 הוראות נוספות:**

**1. הוראות והנחיות נוספות:**

1. לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מיס או ביוב גלויים ע"ג הקירות החיצוניים של הבנינים.
2. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, ע"י הטמנתם בקרקע.

3. בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.
4. לא יותר חיבור חשמל, טלפונים, תקשורת וטלוויזיה בכבלים לבנינים אלא ע"י כבל תת-קרקעי.
5. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ולשביעות רצונו.
6. עודפי קרקע יפונו ע"י מפתחי המגרשים אך ורק לאתרים שיאושרו להם ע"י המועצה המקומית.

#### 7. הוראות נופיות

(1) הנחיות כלליות:

##### א. תכנית פיתוח

- (1) לבקשת היתר בניה של מגרשים לבנייה, כבישים או שצ"פים, יש להגיש תכנית פיתוח לרשות המקומית בק.מ. 1:100 או 1:250, בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכפוף לנספח הנופי.
- (2) תכנית הפיתוח תכלול: גבהים סופיים, סימון כניסות וגובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות לחניה, פתרונות הניקוז, תוואי קירות מעקות גדרות, פרישת קירות, מתקני אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת, מים.  
בשצ"פים: שטחי גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה בתחום השצ"פ, ופרטים מיוחדים של הגן.  
ברחובות: סימון מערכות תת-קרקעיות, שטחי גינון.
- (3) יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש לבנייה או שצ"פ עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור.

##### ב. קירות וגדרות

במגרשים לבניה יתוכננו קירות תיחום בהתאם למצבים המפורטים להלן ובכפוף לפרטים שבנספח הנופי:

##### (1) חזית הרחוב

בחזית הרחוב וכן בחזית המגרש הגובלת בכניסה לחצרות הפנימיות חובה לבנות קיר בגובה 60 ס"מ. מעל גובה זה לא תותר בניית קיר או גדר מכל סוג שהוא, אלא רק גדר חיה.  
פתחים לחניה יהיו ברוחב מכסימום 6 מ' וימוקמו בהתאם לתשריט נספח התנועה.  
יש לדאוג לשילוב נאות של פילרים עבור חשמל, תקשורת מים וכו' כחלק מהקירות.  
כל הקירות שבחזית המגרשים יהיו עם גמר אחיד.

(2) חזית לפטיו (חצר פנימית)

בחזית הפטיו חובה לבנות קיר בגובה של לא פחות מ- 1.5 מ'.  
הקיר ישולב בחזית הבניינים הנמצאים על קו בנין אפס.  
לכל מגרש יהיה פתח אחד ברוחב מקסימום 1.5 מ' לכיוון הפטיו.  
כל הקירות שבחזיתות הפטיו יהיו עם גמר אחיד.

(3) חזית לשצ"פ או למגרש שכן

אין חובה לבנות קיר/גדר.  
במידה והדייר מעונין בכך יש לבנותו לפי סעיף 1 לעיל.

ג. שצ"פים :

(1) סיווג שצ"פ פים

- רצועת הפרדה מגוננת.
- מעבר ציבורי
- חצר פנימית.
- גן ציבורי

(2) הנחיות לתכנון ופיתוח השצ"פים :

- מערכת השצ"פים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.
- סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות, כמו כן יתנו מענה לצורך בהצללה משמעותית ובנפח נופי מירבי.
- עבודות הפיתוח בשצ"פים יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.

ד. כבישים ודרכים :

(1) הנחיות לתכנון ופיתוח רחובות :

- שדירת כניסה (מס' 1) תעוצב כשדרה של עצים גדולים וגבוהים עם מדרכות וערוגות גינון לאורכה. יתוכננו מרווחי נטיעה של 15 מ' מקסימום בין עצי השדרה אשר יינטעו משני צידי הכביש.
- רחובות מאספים מס' 105, 101, 106 ו-104 (16 מ') – יעוצב עם מדרכות, מפרצי חניה וערוגות גינון לסירוגין. יינטעו עצים גבוהים ובינוניים משני צדי הרחוב. במקומות שמתאפשר ו/או באיזור מבני ציבור, שצ"פים וכו' תהיה הפסקה בחניית האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. יתוכננו מרווחי נטיעה של 7-10 מ' בין עצי הרחוב. יינטעו 3 עצים לכל הפחות בחזית כל מגרש.
- רחובות משולבים מס' 102-103 (12 מ') - ברחובות ישולבו פינות ישיבה מוצלות, עצים בגודל קטן ובינוני, גינון, חניית ונתיב נסיעה מוגדר ומתפתל.
- לכל רחוב יתוכנן סוג עץ אחד או מספר סוגים בעלי מאפיינים דומים.
- כל הרחובות המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה עפ"י החתכים וההנחיות. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון : סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט הרחוב.

- תצורף תכנית גינון והשקייה ובמידת הצורך רשימת עקירות  
לאישור הרשות המקומית.

## 2. תשתיות:

### 1. מים:

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

### 2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, ובאישור  
רשות ניקוז כנרת ומהנדס הועדה המקומית.

### 3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס  
הועדה המקומית ובהתאם לפתרון ביוב אזורי בפועל מאושר ע"י משרד הבריאות  
והמשרד לאיכות הסביבה.

### 4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

(1) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת  
קוי 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	- 5.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	- 11.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	- 25.0 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.

(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.

(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו  
לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

### 5. אופן ביצוע תחנות השנאה (טרנספורמציה)

בשטח התכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד ולא יורשו שנאים גלויים על  
עמודים. תחנות ההשנאה יוקמו במתחמי שצ"פ כמסומן בנספח תשתיות חשמל.

**6. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת האשפה במתכונת שתקבע ע"י הרשות המקומית ותסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

**3. הוראות כלליות**

**1. חלוקה:**

- (1) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (2) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- (3) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

**2. הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.  
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. רישום:**

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

**4. מבנים קיימים:**

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- (1) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- (2) מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית 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 תכנית זו, כתנאי מתן היתר בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים אלה.

**6. תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית 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 וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**8. חניה:**

- 1) החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, אך לא פחות משני מקומות חניה ליח"ד.
- 2) הצגת פתרון חניה בתחום המגרש עבור שימוש עסקי בנוסף לחניה למגורים כאמור בסעיף 1 לעיל, הינו תנאי לקבלת אישור לשימוש המבוקש.
- 3) ניקוז החניה המקורה לא יופנה לכיוון המגרש השכן.

**9. הוראות הג"א:**

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

**10. כיבוי אש:**

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

**פרק 4 – מימוש התכנית**

**4.1 שלבי ביצוע:**

ביצוע התכנית ייעשה בשלבים:

- שלב א : מגרשים מזרחיים לדרך מס' 106 : 1 – 66.
- שלב ב' : מגרשים מצפון לדרך מס' 106 : 67 – 151.

יוזם התכנית רשאי לבצע את התכנית בשלבי ביניים נוספים.

**תקפות התכנית:**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.