

המחוז צפון

הנפה - צפת

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

רשות מוניציפאלית מוא"ז הגליל העליון

<b>משרד הפנים מחוז הצפון</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 <b>אישור תכנית מס' 1356417</b> הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 15.5.06 לאשר את התכנית לצל (12) סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית	תכנית מפורטת מס' ג/ 13564 <b>גוון</b> <b>שכונה קהילתית</b> שינוי לתכנית ג/ 4659 ולתכנית ג/ 11048 בתוקף
--	---

100 נחלות

246 יח"ד במתקונת קיבוצית

117 יח"ד מגורים במתקונת קהילתית

120 יח"א באזור המגורים

הודעה על אישור תכנית מס' 1356417 פורסמה בילקוני הפרסומים מס' 5570 מיום 28.8.06
--

תאריך	הכנה
יוני 2002	
נובמבר 2002	עדכון 1
25.02.03	עדכון 2
8.10.03	עדכון 3
12.6.06 למתן תוקף	עדכון 4

## פרק 1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1 שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' ג/ 13564 שכונה קהילתית - גוון

1.2 מקום התכנית : קואורדינטות 2607/7810

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקות בחלקים
13449	2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13	
13448	6,9,10,18,21	4,5,7,8,11,12,15,16,19,20
13463		2,5,6,11,12
13464		4
13022		9

1.3 שטח התכנית :

שטח התכנית 996.8 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית  
בחכירה לקיבוץ גוון  
טל : 04-6548952 פקס : 04-65605210יזום התכנית : קיבוץ גוון ד.ג. הגליל העליון  
טל : 04-6955111 פקס : 04-6905503

מגיש התכנית : קיבוץ גוון.

עורך התכנית : אדר' גדי רובינשטיין א.ב. תכנון, גליל עליון  
תד' 673 רח' הירדן 11 קריית שמונה  
טל : 04-6950858 פקס : 04-6951170

1.5 יחס לתכניות אחרות :

- א. התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/ 4659 ותכנית ג/ 11048 בתוקף.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת  
החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.
- ב. התכנית מתואמת עם תוכנית ג/ 11896 החדשה של כביש 918.

1.6 מסמכי התכנית :

- א. תקנון בין 19 עמודים (מסמך מחייב).  
ב. תשריט בק"מ 1:2500 (מסמך מחייב).  
ג. נספח א': הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק ותעשייה (בגוף התקנון).

1.7. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.8. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול רצוף	גבול התכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
בצבע צהוב	אזור מגורים
בצבע ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
בצבע סגול	אזור תעשייה
בצבע חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע ירוק מותחם חום	שטח ספורט
פסים ירוקים באלכסון	אזור חקלאי
פסים כתומים וירוקים לסירוגין	אזור חקלאי מיוחד
בצבע אדום	דרך חדשה/ מוצעת
בצבע חום	דרך קיימת/ מאושרת
קווים אלכסוניים אדומים	דרך לביטול
בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
בצבע תכלת	אזור מגורים קהילתי
בצבע חום מותחם חום כהה	שטח מבני ציבור
בצבע צהוב עם רשת של קווים ירוקים	בית עלמין
בפסים ירוקים ואדומים לסירוגין	דרך משולבת
בצבע ירוק כהה	דרך שרות
בצבע תכלת בהיר	ערוץ נחל
צהוב וירוק לסירוגין	שטח בילוי ונופש
קו שחור מקווקו עבה	אתר עתיקות
קו בצבע שחור עם משולשים	גבול גוש רשום
קו בצבע ירוק וספרה	גבול חלקה ומספרה
ספרה ברבע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
ספרה ברבע צדי של עיגול	קו בנין מגבול תחום הדרך
קו צהוב מקווקו	מבנה להריסה
שני קווים אדומים ס נקודה בניהם	קו מתח גבוהה
קווים אלכסוניים סגולים	דרך 918 לביטול בעתיד

## 1.9. טבלת שטחים :

	האזור	שטח קיים		שטח מוצע	
		בדונם	ב - %	בדונם	ב - %
1	אזור חקלאי	437.8	43.93%	199.3	19.99%
2	אזור חקלאי מיוחד			62.6	6.28%
3	אזור מגורים	195.9	19.65%	124.7	12.52%
4	אזור מגורים קהילתי			77.5	77.7%
5	אזור תעשייה	41.0	4.11%	31.8	3.19%
6	בית עלמין	1.3	0.13%	4.5	0.45%
7	דרך קיימת / מאושרת	69.8	7.00%	37.4	3.76%
8	דרך חדשה/ מוצעת			110.5	11.08%
9	דרך שרות			3.9	0.39%
10	דרך משולבת			35.0	3.51%
11	אזור מבני ציבור			10.7	1.07%
12	אזור מבני משק	180.3	18.08%	124.5	12.49%
13	שטח ציבורי פתוח			106.0	10.63%
14	שטח פרטי פתוח	35.4	3.55%	23.6	2.37%
15	שטח ספורט	8.7	0.87%	16.4	1.65%
16	שטח בילוי ונופש			6.6	0.66%
17	ערוץ נחל	26.6	2.67%	21.7	2.18%
	סה"כ שטח התכנית	996.8	100%	996.8	100%

## פרק 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

## 2.1. מטרת התכנית :

- א. תכנון שכונת מגורים קהילתית עם 117 יח"ד.
- ב. ייעוד שטחים למבני ציבור, בילוי ונופש, ספורט, מבני משק, חקלאי מיוחד, דרכים, ציבורי פתוח, פרטי פתוח, בית עלמין, תעשייה, ומגורים.
- ג. התאמה של כניסה חדשה ליישוב לדרך 918 החדשה.

## 2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים השונים.
- ב. קביעת זכויות בייעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת הוראות למתן היתרי בניה.
- ד. קביעת הוראות לשלבי ביצוע התכנית

## 2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר
מגורים (120 יח"א)	עד 246 יח"ד 49.880
מגורים קהילתיים	117 יח"ד 38,750
מבני ציבור	2,140
ספורט	2,460
ציבורי פתוח	150
פרטי פתוח	150
בילוי ונופש	660
חקלאי מיוחד	6,200
בית עלמין	250
מבני משק	37,350
תעשייה	9,540

### 3. הוראות התכנית :

#### 3.1. רשימת התכליות והשימושים :

**כללי :** לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

#### 3.1.1 אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל: מגרשי טניס, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מגרש כדורסל, מגרש כדורגל, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון. הפעילות המתוכננת תעמוד במפלסי הרעש עפ"י תקנות למניעת מפגעים.

#### 3.1.2 אזור פרטי פתוח :

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - מקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 3.1.3 אזור ציבורי פתוח :

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחקים שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת - מקלטים באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח הציבורי הפתוח ניתן לבצע את כל מרכיבי הבטחון כולל דרך הבטחון, גדר היקפית ותאורה היקפית.

#### 3.1.4 דרכים וחניות (דרכים קימות, דרכי שרות ודרכים חדשות).

השטח המיועד לדרכים וחניות כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה אסורה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול מים, תקשורת וכיו"ב להקים מפרצי חניה וסככות לכלי רכב ציבוריים.

2. ועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש גדרות הגובלים בדרך ציבורית.

3. דרך משולבת : כל הדרכים המשולבות בתחום התכנית יהיו ברוחב של 12 מ'. בתחום הדרכים המשולבות תשמר זכות הלכי הרגל על פני רכב ממונע.

### 3.1.5 שטח מבני ציבור :

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור. מבנים אלה ישמשו לצורכי הקהילה.

### 3.1.6 אזור מגורים קהילתי : (הרחבה קהילתית)

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.

### 3.1.7 מגורים :

מיועד להקמת מבני מגורים, מבני קהילה, חדרי אירוח ואכסון, משרדים וסדנאות, חדרי שרות טכניים, מחסנים, מתקני חצר, חניה, שבילים, שטחים פתוחים מגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים שטחי חניה וכל הדרוש לפעילות הקהילה השיתופית. סה"כ חדרי האירוח לא יעלה על 120 יח"א. יח"א יבנו בהתאם לתקנים פיזיים של משרד התיירות. תוכן תכנית בינוי לכל מתחם כנספח לתכנית המפורטת (עבור שטחים 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 תיידרש תכנית המבן בלבד. מהנדס הועדה, ע"פ שיקול דעתו רשאי לאשר בקשת בניה ללא תכנית בינוי של המתחם או כמבן. במבנים קיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים. במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו לאחר הפקדתה. קו הבניין למבנים חדשים בשטחים שאינם גובלים בדרכים יקבע ע"פ תוכנית בינוי בשיקול דעת והסכמת מהנדס הועדה המקומית. עד 246 יח"ד

### 3.1.8 בילוי ונופש :

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

### 3.1.9 אזור תעשייה :

אזור זה ימשש עבור המפעלים הקיימים ועבור הרחבתם בעתיד. אזור המשמש למבני תעשייה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים. דרכים רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה. מרחק שימושים ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה : אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים דבקים, יצור ושיחזור מצברים, מחזור וטיפול באשפה. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות. תכנית הבנוי של אזור התעשייה תכלול תכנון אדריכלי נופי ותאושר ע"י הועדה המקומית. אכלוס המפעלים יותנה באישור מהנדס הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה, ובאישור מנהלת הכינרת. הוראות הנספח לאיכות הסביבה מהווה חלק בלתי נפרד מתקנון זה. כתנאי להיתרי בניה - תוכן תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.

### 3.1.10 בית עלמין :

תנאי להוצאת היתר בניה באזור ההרחבה של בית העלמין, הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.

### 3.1.11 שטח חקלאי :

כמוגדר ע"י הוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. בשטח החקלאי הנמצא בגבולות התכנית לא תתאפשר בניה עפ"י תכנית ג/ 6540. תותר הקמת מתקנים הנדסיים, העברת תשתיות ציבוריות וסככות צל בלבד. בשטח הציבורי הפתוח, ניתן לבצע את כל מרכיבי הבטחון כולל דרך הבטחון, גדר היקפית ותאורה היקפית.

### 3.1.12 שטח חקלאי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים וכתומים מטרתו העיקרית היא עבור "שטח חקלאי מיוחד", לגידול בעלי חיים. לפי תכנית זו ולפי תכנית הבינוי תותר בניה עבור גידול דגים, לולים ובהמות מסוגים שונים (לא כולל מכוני חליבה). ניתן להקים שירותים המשמשים את מטרות האתר. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור מוקדם של מנהלת הכנרת, איכות הסביבה ומשרד הבריאות. השטח המקורה יהיה עבור קירווי אזורי המחיה של בעלי החי והבריכות, וכפי שיאושר בתכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית, ללא שימושים נוספים. כל השימושים בשטח זה יעמדו בתנאים של נספח א' : "הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק, אזור חקלאי מיוחד ותעשייה".



3.1.13 אזור מבני המשק:

השטח למבני משק כולל :  
 לולים + מדגרה, חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים,  
 נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה ואחסנה, שירותים טכניים,  
 מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים,  
 מתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, וכן  
 כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.  
 לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 100 מ' למבנה מגורים.  
 לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי בה יצוינו מתחמים עפ"י השימושים, וזו  
 תאושר ע"י הועדה המקומית.  
 קבלת היתרי בניה תהיה מותנת בהוראות איכות הסביבה בכפוף לנספח איכות  
 הסביבה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.1.14 ערוץ נחל:

השטח הצבוע תכלת הינו ערוץ נחל כולל רצועת מגן. בתחום רצועות המגן תותר  
 בניה לטיפול במים ובערוץ בלבד. רצועת המגן מיועדת לצרכי תחזוקת הערוץ  
 והבטחת הזרימה התקינה של המים. בתחום 50 מ' מציר הערוץ לכל צד  
 (סה"כ 100 מ') יוגבלו תכניות הפתוח והבניה ויותנו באישור מוקדם של רשות ניקוז  
 כנרת בהתאם לחוק הניקוז. לא יוצא היתר בניה בתחום זה ללא אישור מוקדם של  
 רשות ניקוז כנרת.  
 יזמי התכנית ידאגו לטיפול גדת הנחל הצמודה לאתר עפ"י הנחיות רשות  
 הניקוז. תשמר גישה חופשית לציבור, ותרשם התחיבות היזמים בדבר רישום זיקת  
 הנאה למעבר הציבור בחלקה זו.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(מישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)  
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד מקסימלי למגרש	גובה בניה מקסימלי (4)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים) עיקריים
	מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכסיות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה (1)	מעל למפלס הכניסה (1)	קדמי	אחורי	צדדי (3)	גודל מגרש מינימלי / דונם	
1 יחיד	(2) 8		45%	45%	5%	40%	*	45%	5	5	5	124.7	מגורים מגורים קהילתיים
	(2) 8		55%	55%	5%	50%	*	55%	5	3	3	0.490	
	12		25%	25%	5%	20%	*	25%	7	5	5	0.5	מבני ציבור
	10		20%	20%	5%	15%	*	20%	5	5	5	6.9	ספורט
	4		150 מ"ר	-	-	-	*	-	3	3	3	0.5	ציבורי פתוח (6)
	4		150 מ"ר	-	-	-	*	-	3	3	3	0.5	פרטי פתוח (6)
	9		15%	15%	5%	10%	*	15%	5	5	5	2.0	בילוי ונופש
	6		15%	15%	5%	10%	*	15%	5	5	5	10.0	חקלאי מיוחד
	5		250 מ"ר	-	-	-	*	-	3	3	3	1.3	בית עלמין (7)
	10		40%	40%	10%	30%	*	40%	5	5	5	5.0	מבני משק
	10		40%	40%	10%	30%	*	40%	5	5	5	5.0	תעשייה

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גג משופע, גובה מקסימלי יהיה 9 מ'.
- (3) אפשרי קו בנין צידי בין שני מגרשים 0 מ' ע"פ תכנית בינוי, ובשיקול דעת של מהנדס הועדה. בניה בקו "0" מחיבת הסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים באותו הקו.
- (4) גובה מבנה יימודד מפני הקרקע טבעית.
- (5) במגורים ומגורים קהילתי, % הבניה המותר מחושב לכלל השטח המסומן בצבע צהוב.
- (6) בשטחים עבור "בית עלמין", "פרטי פתוח", "ציבורי פתוח". השטח הבנוי הוא עבור כל שטח היעוד.
- (7) השטח האפקטיבי לקבורה בניה העלמין לא יעלה על 2.25 דונם.

הגדרות :\* תכנית עיצוב ארכיטקטוני :

תכנית בינוי לעיצוב הצורה, חומרי הבניה, המבנים ומבנים נלווים.

3.3.1 הוראות ארכיטקטוניות :א. מגורים :

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

ב. 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.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צדדי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). לקו בנין צידי "0" נדרשת הסכמת השכן. בחיפוי גג שטוח, בגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קדמי - 0 מ' וצידי - 0. 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 28 מ"ר.

גדרות :

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

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למכלי אשפה.

מכלי דלק וארובות :

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

דודי שמש :

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

ג. מבני ציבור, ספורט, תיירות ובילוי ונופש :

העמדת המבנים בשטח ותכנית פיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.  
 המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או חומרים מיוחדים למבנים אלה.  
 לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.  
 החניות 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 וגיבוי בסיסים, 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.

3.3.2 תשתיות :

כל התשתיות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיות.

1. מים :

- א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה/שימוש במבנים האמורים להתחבר למערכת מי שתייה - השלמת ביצוע פתרון מאושר ע"י משרד הבריאות לאספקת מי שתייה תקינים לכל הצרכנים ביישוב.

2. ניקוז :

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב :

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור מערכת הביוב לפתרון קצה מאושר ע"י הגורמים המוסמכים לכך.

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

- 4.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .  
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 תוכנית 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.

#### 6. תשתית חשמל ותל"כ .

כל תשתית חדשה של חשמל, תקשורת, טלביזיה ומחשב בכבלים תהיה תת קרקעית.

**3.3.3 הוראות כלליות:****1. חלוקה:**

- 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 לצורכי רישום.

**2. הפקעות:**

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

**3. מבנים קיימים:**

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

**על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:**

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

**4. מבנים להריסה:**

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

**5. היטל השבחה:**

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

**6. חניה:**

- 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.

7. עתיקות :

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

8. מקלטים ומרחבים מוגנים :

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

9. כיבוי אש :

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

10. סידורים לנכים :

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

11. רישום :

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

12. תנאי לפיתוח שכונה צפון מזרחית :

תנאי לפיתוח שכונה צפון מזרחית יהיה סלילה בפועל של דרך עוקפת מס' 918.

13. דרך 918 כדרך אזורת :

כל עוד לא תיסלל הדרך החלופית לכביש 918, תמשיך הדרך הנוכחית לתפקד כדרך אזורת. הסימון של "ביטול דרך 918 בעתיד", יקבל תוקף רק לאחר סלילת הדרך החלופית בפועל.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה :

תנאי להוצאת היתרי בניה ליח' החדשות ; ביצוע תשתיות, מסלעות וקירות תמך בגבולות המגרשים, במטרה למנוע גלישת שכני עפר ועבודות בניה לשטחים הפתוחים

15. עודפי חציבה, או חפירה :

עודפי חציבה או חפירה, יפונו לאתר מאושר ע"י הרשויות המוסמכות לכך. אין לערום עודפי חפירה מחוץ לתחומי התכנית.



#### 16. פתוח מסלעות וקירות תומד :

בעלי המגרשים יחויבו לשמור על פתוח תשתיות, מסלעות וקירות תמך בגבולות המגרשים כתנאי להוצאת היתר בניה וזאת במטרה למנוע גלישה של שפכי עפר ועבודות בניה לשטחים הפתוחים. לא יוצאו היתרי בניה ליחיד חדשות, בטרם יבוצעו עבודות פיתוח התשתית כאמור לעיל.

#### 17. מרכיבי בטחון:

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

#### פרק 4. מימוש התכנית :

##### 4.1. שלבי ביצוע :

1. 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.
2. אזורים מגורים קהילתי יחולק למתחמים לביצוע שהיקפם ותחומם יקבע ע"י יזם התכנית ומהנדס הועדה המקומית.
- מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של מתחם קודם.
3. לא יהיה מעבר משלב אחד לשלב שני , אלא לאחר מיצוי 50% מהשלב הקודם. השלב הראשון יבחר ע"י הקיבוץ.

##### 4.2. תקפות התכנית :

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

**נספח א': הנחיות סביבתיות לאיזור מבני משק ותעשייה**

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות(הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות מקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחומרים רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/או הוארה של רשות מוסמכת אחרת.
- ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, כך שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
- ז. יאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גפרית סולפטים העולה על אחוז אחד (1%) על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות לאיכות הסביבה. איחסון דלקים מכל סוג לשימוש יצרני או פרטי ייעשה על פי כל דין ובמתקנים מאושרים (עיליים או תת קרקעיים) ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרות הנ"ל.
- ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולי בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.
- י. המים המוחזרים מחוות הדגים אל הניקוז יועברו טיפול מתאים להפחתת כמויות הזרחן ומהמים אחרים ע"פ תכנית שתאושר מראש ע"י מנהלת הכנרת וועדת הפורלים של נציבות המים איכות המים המוחזרים מחוות הפורלים אל הניקוז המוסדר, לאחר טיפול, תקבע מעת לעת ע"י מנהלת הכנרת וועדת הפורלים של נציבות המים. יערך מעקב וניטור קבוע לבדיקת איכות המים בכניסה לחוות הדגים וביציאה ממנה.

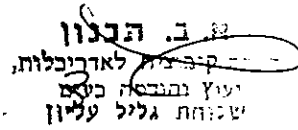
פרק 5. חתימות :

בעל הקרקע : \_\_\_\_\_

  
**קיבוץ גונן**

יזם התכנית : \_\_\_\_\_

מגיש התכנית : \_\_\_\_\_

  
**ב. הרשקו**  
--- קיבוץ גונן לאדריכלות,  
יעוץ ותכנון בטמ  
שכונת גליל עליון

עורך התכנית : \_\_\_\_\_