חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס'ג/17089 "תכנית מתאר עין קניה"

שם תוכנית: *תכנית מתאר עין קניה*

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: מעלה חרמון ,גולן
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965
אישור תכנית מס' 17089
הועדה המחוזית לתכנון ובניה חליטה
ביום 17/11/14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 17089
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	*תכנית מתאר עין קניה*
	מספר התוכנית	ג/17089
1.2 שטח התוכנית		*1062 ד.מ*
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	*3*
	תאריך עדכון המהדורה	*28-04-2014*
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית.
	לפי סעיף בחוק	*ל"ר*
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

דברי הסבר לתוכנית

כפר עין-קניה בעל צביון כפרי רגוע המשתלב בסביבה , המרקם הבנוי מהווה אטרקציה תיירותית חשובה ומושך בכל שנה מספר רב של מטיילים אך המיקום הגיאוגרפי של הכפר בין שני הכבישים 909,989 ללא חיבור מוסדר לאף אחד משני הכבישים הפך אותו לכפר מנותק מהתנועה הבין עירונית ויעד קשה להגעה, ובכך נולד הצורך לאשר את שני ההתחברויות לכבישים אלה בצורה נאותה. הנותנת גישה נוחה משני הכיוונים ,העלייה לנווה אטיב מכיוון צפון ,והעלייה למסעדה מכיוון דרום. .

עין קניה מאופיינת בטופוגרפיה קשה אשר גרמה לפריסת השטח הבנוי שלה על כמה שלוחות של הר ביניהם כלואים שלושה ערוצי ניקוז עיקריים , ערוצים אלה נשארו ללא פיתוח והם מהווים נתק בין השכונות השונות בכפר , אחת המטרות של התכנית היתה ניצול שטחים אלה לפיתוח ולהפוך אותם מחצר אחורית של הבתים למקומות מטופחים ומפותחים לרווחת התושבים. תוך כדי שמירה על הזרימה העונתית של המים ובתי הגידול המיוחדים לאזור זה.

תכנית המתאר המאושרת של עין קניה , מס' ג/5820 משנת 1990 תכנית זו לא נותנת מענה לצרכי הישוב ההולכים וגדלים . חלק גדול מהקרקעות המיועדים לשטחי מגורים או בניני ציבור לא ניתנים למימוש בגלל בעיית בעלות על הקרקע לכן היה צורך להקצאות קרקע גם למגורים וגם לצרכי ציבור הניתנים למימוש בכדי לקדם הרבה פרויקטים פרטיים וציבוריים התקועים בגלל בעייה זו,כמו גני ילדים ,מבנה המועצה, קרית חינוך וכדומה/
בהכנת הפרוגרמה להקצאות קרקעות לתכנית זו נעשה החישוב לשנת יעד 2025 על פי החישוב יהיו בכפר כ 3300 תושבים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מעלה חרמון,גולן
	קואורדינטה X	793500
	קואורדינטה Y	268500
1.5.2 תיאור מקום		כפר עין קניה רמת הגולן
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית עין קניה, מועצה אזורית גולן
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	עין קניה
	שכונה	*כל הישוב*
	רחוב	-
	מספר בית	-

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
203010	*מוסדר*	חלק		10,8,9,7,12,6,14,16
203011	מוסדר	חלק		,6,16,2,7,13,9,14,12,15,1,8
202005	מוסדר	חלק		18,114,103,113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	אישור על פי תכנית מתאר ארצית	התכנית אושרה במועצה הארצית ביום 15.05.12 בהתאם לסעיף 9.7.4 לתמ"א	5474	27/12/2005
תמ"א 3/11/ב	אישור ע"פי תמ"א	התכנית אושרה במועצה הארצית ביום 15.05.12	5107	29.8.2002
תמ"א 34 ב' 3	כפיפות	עורק ניקוז ראשי	5606	18.12.06
תמ"א 34 ב' 4	כפיפות	פגיעות מי תיהום גבוהה א' 1	5704	16.8.07
תמ"א 34/ב/5	כפיפות	נחל סער תחום השפעה 150 מ'	5998	14.09.09
תמ"מ 2 שינוי 3	אישור ע"פי תמ"מ	שטח חקלאי+ישוב מיעוטים+שמורת טבע קו רקיע ותצורת נוף לשימור	3640	26.3.89
ג/5820	שינוי	שינוי יעודים	3736	22/01/1990
ג/11684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11684 ממשיכות לחול או תכנית זו גוברת על תכנית 11684	5104	21/08/2002
ג/11685	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11685 ממשיכות לחול או תכנית זו גוברת על תכנית 11685	5177	05/05/2003
ג/11686	שינוי	יתכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 11686 ממשיכות לחול או תכנית זו גוברת על תכנית 11686	5094	15/07/2002
ג/12240	שינוי	שינוי תקנון	5051	04/02/2002

ג/7253	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7253 ממשיכות לחול או תכנית זו גוברת על תכנית ג/7253	5647	29/03/2007
ג/8624	ביטול	כל עוד תכנית זו תקפה אין כל תוקף לתכנית ג/8624	4377	5/10/1995

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט התכנית	מחייב	1:1250	ל"ר	5 גליונות 1-כותרות ותרשימים 2-מצב מוצע(צפון) 3-מצב מוצע(דרום) 4-מצב מאושר(צפון) 5-מצב מאושר(דרום)	26.07.2010	עוידאת מען-אדריכל	ו.מחוזית	
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	32	ל"ר	10.07.2010	עוידאת מען-אדריכל	ו.מחוזית	
פרוגראמה להקצאות קרקע למגורים ולמבני ציבור	רקע	ל"ר	18		10.02.2010	עוידאת מען-אדריכל	ו.מחוזית	
נספח ביוב	מנחה	1:2500 1:5000	פרשה טכנית 3 עמודים	2	מאי 2008	י.לבל מהנדסים יועצים	מ.הבריאות ועדת משנה לביוב ולתשתיות	
נספח תחבורה: 1- הרכיה של דרכים פנימיות	מנחה	1:5000		1		ראמז חיראלדין יועץ תנועה	מ.ע.צ החברה הלאומית לדרכים	
נספח תחבורה: 2 -צמתים המחברים את הישוב לכבישים 909,989	מנחה	1:250		2		ראמז חיראלדין יועץ תנועה		
נספח הידרולוגי	מנחה	1:2500	24	2	אפריל 2010	אינגי' אירינה פרימק-מהנדסת מים וניקוז	רשות ניקוז כינרת	

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מועצה מקומית עין קניה	ל"ר	עין קניה ת.ד 123 מיקוד 12432	04-6981350	--	04-6982138	-	-

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מועצה מקומית עין קניה	ל"ר	עין קניה רמת הגולן מיקוד 12432 ת.ד 123	04-6981350	-	04-6982138	-

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	ל"ר	ל"ר	ל"ר	א- מינהל מקרקעי ישראל		רח' תרמון 2 ת.ד 580 נצרת עילית 17105	04-6588211	-	04-6558252	www.mmi.gov.il
				ב- פרטיים		עין קניה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	עוידאת מען	080931587	101002	ל"ר	ל"ר	קרית שמונה ת.ד 481	04-6904110	0505475582	04-6904110	Maan65@gmail.com
מודד	מהנדס ומודד מוסמך	*יריב כסיף*		*945*	ל"ר	ל"ר	נילי 88 ד"נ מודיעין 71930	08-9214456	0544207057	08-9252943	tagal@barak.net.il
מהנדסי תבריאה	מהנדס	*יורם לבל*	7335276	*12100*	ל"ר	ל"ר	נחלת יצחק א' תל אביב 67448	03-6952418		03-6916647	
יועץ תחבורה	מהנדס תחבורה	*ראמז חיראלדין*	5819361	*85535*	ל"ר	ל"ר	חורפיש ת.ד 193	04-9562383	*050 5410238	9561573	ramzeng@bezeqint.net
מהנדס ניקוז	מהנדסת ניקוז וביוב	*אירינה פרימק*	306968991	*62458*	ל"ר	ל"ר	צפת 13405 רח' דוד אלעזר	04-6923336	0508619071	04-6827848	primak@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה חרמון
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תכנון מחדש של כפר עין קניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1 :שינוי יעודי קרקע .
2.2.2 :קביעת תכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
2.2.3 : התאמת דרכים ויעודם למצב הקיים בשטח.
2.2.4 :הרחבה של שטח מגורים, תוספת של כ 59 דונם מגורים למתאר הקיים.
2.2.5 :הקצאת שטחים נוספים למבני ציבור.
2.2.6 :קביעת הוראות בנייה.
2.2.7 : קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות.
2.2.8 :קביעת הוראות למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
2.2.9 : גריעה של כ 39 דונם משטח שמורת הטבע חרמון, המסומנים בתמ"מ 3/2.
2.2.10 : הקלה מדרך מס' 989 ו-909 עבור דרך הגישה של הישוב.
2.2.11 : הנחיות להכנת תכנית פיתוח לנחלים.
2.2.12 שינוי קוי בנין.
2.2.13 הקלה מגובה בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1062 דונם

סוג נתון כמותי	יחס	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	783790	+79999	863789		יח"ד מאושרות – הערכה ע"פי נתונים שהתקבלו.
ג-1+ ג-2	מס' יח"ד	*1042	+1076	2118		
תעסוקה " איזור מלאכה על פי תכנית מאושרת"	מ"ר	7200	-7200	0		
מבני ציבור	מ"ר	31500	+15294.6	46794.6		

*אין פירוט יחידות דיור בתכנית המאושרת, מגורים א' 460*2=920 , מגורים ב' 61*2=122 סה"כ 122+920=1042.

<u>הערה:</u> נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	
		אתר עתיקות	תחום השפעה על עורק ניקוז משני
מגורים ג-1	50,51,52,53,54,55,56,57,58,59, 60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70 ,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81 ,82,83,84,85,86,87,89,90, 91,92	,60,63,64,65,66,68 73,78,79,81 ,82,83,84,85, 92,93,94	82,87,88
מגורים ג-2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13	1,2,3,5,8,9,10,12,13	
מתקנים הנדסיים	228,225,226,227		
שטח ציבורי פתוח	300,301,302,303,304,305,306,307 ,308,309,310,311,312,313,314 ,315,316,317,318,319,320,321,322 ,323,324,325,326	302,312,318 ,319,320,323, 324,325,332,333 340,343,351,352,353,.	,330,331,332
שטח פרטי פתוח	340,341,342,343,344,345,346,347	341,343	
מבנים ומוסדות ציבור	200,201,202, 203,204,205,206,207,208	200,201,204,206 207,208,	
נחל/תעלה	350,351,352,353,354	351,352,353,354	
בית קברות	231	231	
פסולת	230		
שטח ספורט	232		232

דרך משולבת	185,186,187,188 ,189,190,191,192,193	[redacted]	187,188,189, 190,191,192, 193,196,197	195
שביל	198,199		198	
דרך	,100,101,102,103,104,105,106 107,108,109,110,111 112,113,114,115,116,117,118,119 120,121,122,123,124,125,126, 127,128,129130,131,132,133,134,135 136,137,138,139,140,141, 142,143,144,145,146,147,148,149 150,151,152,153,154,155,16 157,158,159,160,161,162,163 164,165,166,167,168,		100,102,119,120,121, 122,131,132,133,134,135, 136,137,138,139,140, 141,149,150,154, 155,157,158,159, 165,166,,,160,161,162 186	163,166,168,169 187

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	דונם	אחוזים
מגורים א' *	460	43.5%
מגורים ב' *	61	5.6%
שטח תעשייה *	6	0.55%
מתקנים הנדסיים	1.070	0.1%
שטח ציבורי פתוח	42.5	4.01%
שטח פרטי פתוח	0.00	0.00%
מרכז אזרחי *	2.5	0.23%
מבני ציבור	21	1.95%
תיירות ונופש *	3.85	0.36%
שמורת טבע **	2.19	0.21%
נחל /תעלה	0.00	0.00%
בית קברות	4	0.35%
פסולת	0.00	0.00%
שטח ללא יעוד	350.96	33.0%
שטח ספורט	6	0.57%
דרך להולכי רגל *		
דרך גישה *		
דרך רשומה או קיימת *	107	10.8%
סה"כ	1062.0	100%

מצב מוצע		
יעוד	דונם	אחוזים
מגורים ג-1	528.02	49.71%
מגורים ג-2	51.980	4.89%
מתקנים הנדסיים	2.5	0.24%
שטח ציבורי פתוח	88.104	8.29%
שטח פרטי פתוח	34.310	3.24%
שטח מבני ציבור	25.997	2.44%
תיירות	0.00	0.00%
שמורת טבע	0.00	0.00%
נחל	8.555	0.81%
בית קברות	5.7	0.55%
פסולת	6.7	0.63%
שטח ספורט	9.7	0.91%
שביל	0.52	0.06%
דרך משולבת	12.9	1.22%
דרך קיימת	110.6	10.41%
דרך מוצעת	175.88	16.56%
סה"כ	1062.0	100%

*יעוד שלא על פי מבא"ת.
** יעוד על פי תמ"מ.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ג'-1**
4.1.1	**שימושים**
א	שטח מגורים ג-1 מיועד לבניית בתי מגורים , בנוסף למגורים יותר שימוש לעיסוק של הדייר כמו ,משרדים לבעלי עסק חופשי , חנויות, מסעדות, גנים,גני ילדים, מרפאות ועסקים שאינם מהווים מטרד , סביבתי או אוקוסטי, בריכות שחיה פרטיות ,קווי תשתיות. *תותר בניית יחידות אירוח בכפוף לתכנית מס' ג/19423.* *הוראות מיוחדות:* *-במגרשים הגובלים לדרכים מס' 40 ומס' 53 (משני צדדיהן) אשר מסומנים כאיזור לתכנון עתידי אין להוציא היתרי בנייה עד לאישורה של תכנית מפורטת המסדירה את תוואי הדרכים.* *-קו הבנין הקדמי עבור תא שטח 54 לכיוון דרך מס' 67 יהיה על פי המסומן בתשריט.*
4.1.2	
א. חניה	מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי,צידי,ואחורי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן , אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן ,והניקוז יהיה בתחום המגרש המבקש. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש, על פי תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חנייה.
ב.שימושים עסקיים	תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור הועדה המקומית ,המשרד להגנת הסביבה ,ומשרד הבריאות.

4.2	**מגורים ג'-2**
4.2.1	**שימושים**
א	שטח מגורים ג-2 מיועד לבניית בתי מגורים , בנוסף למגורים יותר שימוש לעיסוק של הדייר כמו ,משרדים לבעלי עסק חופשי , חנויות, מסעדות, גנים, גני ילדים ,מרפאות ועסקים שאינם מהווים מטרד,סביבתי או אוקוסטי, בריכות שחיה פרטיות,קווי תשתיות. *תותר בניית יחידות אירוח בכפוף לתכנית מס' ג/19423.*
4.2.2	הוראות
ב. חניה	מותר יהיה לבנות חניה מחומרים קלים בקו בנין קדמי,צידי,ואחלורי "0" אפס בתנאי הסכמת השכן , אך במקרה כזה אסור לפתוח פתחים לכיוון השכן ואין לנקז מים לכיוון מגרש השכן. במקרה של שימוש נוסף למגורים יש לתכנן פתרון חניה לכל שימוש.
ג.שימושים עסקיים	תנאי למתן היתר בניה לשימושים עסקיים הינו אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, ומשרד הבריאות.

4.3	**שטח מתקנים הנדסיים**
4.3.1	**שימושים**
א.	*שטח המיועד לבניית מתקנים הנדסיים כגון : ביוב , מים, חשמל , וחדרי טרנספורמציה, תקשורת.* *כמו כן דרכים פנימיות לשירות המתקן ,מבנה מנהלה ,תחזוקה ומבנים נלווים לפעילות המתקן,בנוסף למתקנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים , קווי תשתיות ומים.*

4.4	**שטח ציבורי פתוח**
4.4.1	**שימושים**
א.	*בשטח זה לא תותר כל בניה למעט , גינון,מתקנים למנוחה,הצללה,שבילים,מתקני נוי ,מתקני משחק לילדים,*

	מתקני תשתיות.

4.5	**שטח פרטי פתוח**
4.5.1	**שימושים**
א.	*בשטח זה לא תותר כל בניה למעט , גינון,מתקנים למנוחה,הצללה,שבילים,מתקני נוי ,מתקני משחק לילדים, מתקני תשתיות.לא תותר בניית תחנת שאיבה.* *כמו כן יותר עיבוד חקלאי.*

4.6	**שטח מבני ציבור**
4.6.1	**שימושים**
א	שטח המיועד לבניית מבנים ומוסדות ציבור כגון : מבנים לצרכי חינוך , פולחן דתי , תרבות,מוסדות קהילה, מרפאות פרטיות וציבוריות ומוסדות מוניציפלים ומקלטים ציבוריים,מגרשי משחקים, תחנות לאם ולילד, תחנה לעזרה ראשונה, ומשרדים, דרכים וחניות.ניתן לאפשר שימושים מסחריים נילווים עד 2% מסה"כ הזכויות המותרות לבנייה ביעוד זה, כמפורט בטבלה 5 ,כגון קיוסק ומזנון.
4.6.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי כללית למגרש ע"י היזם אשר תאושר ע"י הועדה המקומית, הכוללת פיתוח שטח , חניה בתוך המגרש ופתרון תחבורה , ניקוז , קירות תמך , גידור , מים וביוב כולל התחברות למערכות האיזוריות וגבהים אבסולוטיים, תכנית זו תהיה באישור הועדה המקומית.

4.7	**שטח נחל**
4.7.1	**שימושים**
א	*שטח הנחל ישמש כתוואי לזרימת המים תאסר בניה כלשהיא בתוואי הנחל למעט פיתוח ,שבילים,גשרים,גדרות קירות המיועדים לשמור על זכות הציבור לעבור לאורך ערוץ הנחל ולעיצוב וייצוב גדותיו , באישור רשות הניקוז .*
4.7.2	הוראות
א.	כל פיתוח באיזור זה יותנה בתכנית פיתוח אשר תוכן ע"י המועצה המקומית ובאישור רשות הניקוז ,כל פעולה בתחום זה תהיה באישור רשות הניקוז ומינהלת הכינרת. תוכן תוכנית נופית ערוכה ע"י אדריכל נוף לאזור הגובל ע"י רצועה זאת , התכנית תתחשב ב : 1.שימור הנחל ובתי הגידול שבו. 2.שמירה על תפקוד הנחל כציר ניקוז. 3.עיצוב גדותיו וייצובן. 4.שמירה ככול האפשר על זכות המעבר של הציבור לאורך ערוץ הנחל.

4.9	**שטח בית קברות**
4.9.1	**שימושים**
א	בהתאם לתכנית מפורטת על פי הוראות תמ"א 19.

4.10	**פסולת-תחנת מעבר**
4.10.1	**שימושים**
א	אתר סילוק מקומי ישמש לקליטת אשפה מוצקה למעט אשפה מסוכנת מאזור איסוף אחד או ממספר מצומצם של איזורי איסוף וסילוק המבוקר ,אשר יקבעו בתסקיר השפעה על הסביבה. יותר באיזור מיון האשפה ,גריסה,דחיסה במכולות, כריתת סכך הגזם וקיצוצו. כמו כן יותר להקים המבנים הדרושים להפעלת התחנה לרבות המבנים הדרושים לביצוע הפעילות המפורטת לעיל מבני מנהלה דרכי גישה מתקנים לטיפול בהשפעה סביבתית. תשתיות הנדסיות נדרשות להקמת ותפעול תחנת מעבר ולמניעת מפגעים סביבתיים לרכות מתקני מיון והפרדת פסולת , מבנים סגורים מערכת טיפול באויר למניעת ריחות, איסוף וטיפול בתשטיפים וכיו"ב. דרך גישה , דרכים פנימיות ושטחי חניה. אזור אחסון לפסולת נפרדת למחזור. מבני מנהלה , תחזוקה ותפעול. מתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות , גינון ונטיעות.
4.10.2	הוראות
א.	תנאי למתן היתר בנייה הכנת תסקיר השפעה על הסביבה בו יקבעו המגבלות הסביבתיות החלות בתוך תחום ההשפעה , פירוט דרכי הטיפול בפסולת לסוגיה , המבנים האמצעים , והתשתיות , איסוף וטיפול בתשטיפים ובנגר עילי , איסוף וטיפול בביוגז ,הוראות לעיצוב הנופי של האתר לרבות עקרונות חזותיים למראה החיצוני של האתר , המבנים והמתקנים תוך השתלבותו בנוף המקומי נהלי תחזוקה של האתר והמתקנים בו וכן פירוט נהלים ואמצעים לטיפול במקרה חירום או כשל בתפעול האתר מערכות לניטור השפעות האתר על מי התיהום , מים עיליים , קרקע ואויר מסקנות התסקיר והמגבלות הסביבתיות וההוראות בנושאים שלעילמסקנות התסקיר והמגבלות הסביבתיות יוטמעו בהיתר. התסקיר יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה .

4.11	**שטח ספורט ונופש .**
4.11.1	**שימושים**
א	השטח ישמש להקמת מתקני ומבני ספורט כגון : משטח למגרש כדורגל , בנוסף יותרו שימושי ספורט נוספים כמו טריבונות וכו'. כמו כן תתאפשר בנית מזנון בתנאי שיהיה כשימוש נלווה למטרה העיקרי . *דרכים וחניות.*
4.11.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בניה הגשת תכנית בינוי כללית למגרש ע"י היזם , הכוללת פיתוח שטח , חניה בתוך המגרש ופתרון תחבורה , ניקוז , קירות תמך , גידור , מים וביוב כולל התחברות למערכות האיזוריות וגבהים אבסולוטיים, תכנית זו תהיה באישור הועדה המקומית.

4.13	**שביל**
4.13.1	**שימושים**
א.	השבילים ישמשו למעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון ,ריהוט רחוב . לא תותר כל בניה בתחום השבילים ,למעט מתקני הדרך.

4.13	**דרך משולבת**
4.13.1	**שימושים**
א.	לא תותר כל בניה למעט מתקני הדרך. הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות , גינון ,ריהוט רחוב , וחניה .

4.12	**דרך מאושרת ומוצעת**

4.12.1	שימושים
א.	שטח דרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל , מעבר תשתיות מדרכות ,גשרים, גינון ,ריהוט רחוב ,וחניה . מבנה חורג מס 13 בתחום דרך מס' 15 הינו מבנה קבר לשימור לא תותר כל קבורה נוספת במקום. לא תותר כל בניה למעט מתקני הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה ב %						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים ג'1	50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95	370 מ"ר או כפי שקיים	144 %	60%	•	•		204%	204%	60%	1928	3.652	14	3 קומות +קומת עמודים+ קומת מרתף	•	3 מטר או לפי תשריט	3 ••	3 ••	3
מגורים ג'2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14	250 מ"ר או כפי שקיים	199 %	75%	•	•		274%	274%	74%	190	3.652	14	3 קומות +קומת עמודים+ קומת מרתף	•	3 מטר או לפי התשריט	2 ••	2 ••	2
שטח מתקנים הנדסיים	225,226,227,228	200 מ"ר או כפי שקיים	50%	ל"ר	•	•		50%	50%	50%	ל"ר	ל"ר	15	3	•	3 מטר או לפי תשריט	3	3	3
שצ"פ	300,301,302,303,304,305,306,307,308,309,310,311,312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,335,336,337,338,339,340,341,342	-	20%	ל"ר	•	•		20%	20%	-	ל"ר	ל"ר	4	1	•	3 מטר או לפי תשריט	3	3	3
מבני ציבור *******	200,201,202,203,204,205,206,207,208,209	500	180 %	30%	•	•		210%	210%	-	80%	ל"ר	15	3קומות + קומת מרתף	•	3 מטר או לפי תשריט	3	3	3
בית קברות	231	תוגש תכנית מפורטת																	
שטח ספורט	232	15270 מ"ר	40%	20%	•	•		60%	60%	-	45%	ל"ר	12	2	•	3 מטר או לפי תשריט	3	3	3

שטח פסולת מוצקה	230	500	20%	5%	•	•	25%	-	20%	ל"ר	ל,ר	9	2	•	3 מטר או לפי תשריט	5	5	5

• ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס כניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי בנייה נשמר.

•• תותר בניה בקו בנין צידי אחד "0" אפס בהסכמת השכן הגובל ללא פתחים , במידה ויבנה בקו בנין "0" צידי אחד לא יהיה ניתן לבנות מעבר לקו בנין 3 מ' בקו הבנין הצידי השני של אותו מגרש.

••• בנוסף תותר בניית חניה מחומרים קלים בקו בנין אפס(קדמי,צדדי) ובתנאי הסכמת השכן בכתב,הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.

•••• גובה המבנה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

••••• השבילים בתשריט אשר לא מסומן קו בנין מהם – קו הבנין יהיה 2.0 מ'.

•••••• הועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של מבנים מתחת למפלס הכביש בקו בנין קדמי אפס "0" ובתנאי שמירת קו בנין מעל כביש, המדידה של מפלס הכביש במקרה של שיפוע לאורך הכביש תעשה בצד הנמוך כך שלא יעל שום חלק מהבניה הנ"ל מעל למפלס הכביש.

••••••• ניתן לאפשר שימושים מסחריים נילווים עד 2% מסה"כ הזכויות המותרות לבנייה ביעוד זה.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן התר 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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
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.

ג. <u>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</u>

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'	
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'	
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'	
קו חשמל מתח עליון 110- 160 ק"ו		20.0 מ'
קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		35.0 מ'
כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל	
ארון רשת	1 מ'	
שנאי על עמוד	3 מ'	

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

<u>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מיינת 2006)</u>

6.2 מים

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

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז כינרת.
כל בינוי ו/או פיתוח בתחום של עד 100 מטר מציר נחל סער יחוייב באישור רשות ניקוז כינרת.

6.4 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה , חיבור למערכת הביוב של הישוב ,באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

- לא תיתן ועדה מקומית לתכנון ובניה היתרי בניה מכוח תכנית זו החל מ – 1.1.15 אלא לאחר שתוודא שהושלמו עבודות שדרוג של מתקן הטיפול האזורי (מט"ש " הגושרים") או שקיים פתרון קצה תקני אחר מאושר ע"י ועדה מקצועית למים וביוב.
- לא יינתנו היתרי בנייה עפ"י התכנית המקומית , אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית ו/ או ע"י תאגיד המים והביוב לוח זמנים לביצוע מערכת ביוב עפ"י תכנית ביוב ונספח ביוב מאושרים ע"י מינהלת הכינרת משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך , שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- קווי ביוב בתחום התכנית המקומית יבוצעו בהתאם למפורט בנספח ביוב מאושר ו/או ע"פי תכנית ביוב שתוכן ע"י הרשות המקומית / תאגיד ביוב בהסכמת ועדה מקצועית למים וביוב.
- הפעלת קוי ביוב חדשים תותר רק לאחר בדיקת אטימותם בפיקוח מנהלת הכנרת.

6.5 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.

6.6 נגר עילי

מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרהת מי תיהום.
תכנון שטחים ציבוריים פתוחים ,יבטיח 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 של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.7 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול , קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה , להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
ב. יוסדרו שטחי חניה לתכליות השונות של שימושי הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה , התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
החניה תהיה בתחום המגרש או שבמקרים טופוגרפיים מיוחדים יתכן פתרון חניה אחר לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
חניה מבנייה קלה תותר בקו בנין "0" אפס (אחורי , קידמי, צדדי) . ובתנאי שהניקוז יהיה לכוון מגרש המבקש.

תנאי למתן היתר בניה , סימון מקומות החניה כנדרש בתקנות.

6.8 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

6.9 תנאים למתן היתרי בנייה

6.9.1- כתנאי למתן היתר בנייה יקבע תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים , ע"י המשרד להגנת הסביבה
6.9.2- תנאי לקבלת היתר בניה לשטחים ששיפועם עולה על 30% הוא אישור ע"י ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח המנתה שתכלול התייחסות למתן נגישות מוטורית לכל מגרש בנייה, הקצאת קרקע לבניית קירות תומכים ו/או מסלעות , טיפול בעודפי עפר ופסולת בניה הקצאת שטחים להעברת תשתיות כמו מים , חשמל וביוב , וזאת תוך התחשבות בדרישות הנדסיות ונופים אורבאניים.
6.9.3-תנאי למתן היתר בתחום השפעה של נחל סער –אישור רשות ניקוז כינרת.
6.9.4-תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
6.9.5 –תנאי לאישור היתר בנייה קבלת חוות דעת פקיד היערות לעניין עצים בוגרים או לחלופין מכתב מודד המאשר אי קיום עצים בוגרים בשטח ההיתר.
6.9.6-תנאי למתן היתרי בניה ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה -1965.

6.11 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יידאו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12 מבנים קיימים

ועדה מקומית רשאית לאשר היתר בניה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט ייעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין וזה בתנאים :
א- המבנה מקיים כל הוראות התכניות החלות על הקרקע למעט הוראות בקווי בניין.
ב-המבנה ממוקם על מגרש מוגדר בתכנית או בתשריט חלוקה שנערך בהתאם לתכנית זו ושלא חודר לשטחים המיועדים לדרכים , מבני ציבור , שצ"פ ותשתיות.
ג- תוספת בנייה למבנה קיים תאושר רק למבנה בנוי על פי היתר בנייה .

6.13 מבנים בתחום הדרך המסומנים בתשריט כמבנים חורגים

מבנים בתחום הדרך המסומנים בתשריט כמבנים חורגים (מספר בתוך צורת משושה) יהרסו רק במועד הרחבת הדרך הלכה למעשה וכמידת הרחבת הדרך בפועל . לחלק זה של המבנה שבתחום הדרך אין ליתן היתר בנייה . כמו כן , אין לתת היתר לבניית תוספת במבנים שחלקם בתחום הדרך , אלא בתנאי שאותם חלקים מהמבנים שבתחום הדרך יהרסו.

6.14 מבנים להריסה

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

6.15 שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה ,יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור , תותנה באבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.17 פיקוד העורף

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

6.18 מיגון אקוסטי

א. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקרטריונים לרעש שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999).

ב. במידה ותידרש בדיקה אקוסטית מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבנייה בהנחיית תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש , וזאת באישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית בתחום הרשות המקומית.

6.19 עיצוב אדריכלי

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250 , שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים , חזיתות , פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר , פתוח שטח ,גמר זמני , פרטים אופיניים בקנה מידה מתאים וכו' , כולל שלבים מינימליים לבנית מבנים – לאשור הוועדה המקומית .

ב. מתן היתר בנייה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.20 תנאים לביצוע התכנית

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

6.21 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.22 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הועדה לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.23 פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה , העתקת התשתיות וכל המתקנים והאבזרים הקיימים הכרוכים בהם , למקום מתאים שייאושר עפ"י דין , אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

6.24 קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגראלי מתכנון הגג או המעקה .
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג .
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.25 איכות הסביבה

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

6.25 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)

6.26 חלוקה ורישום

א לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית : לענין יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי)
, התשנ"ח -1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המדידותוהכל בהתאם להוראות סימון ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה -1965.

ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה , יועברו לבעלות הרשות המקומית על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו , ללא תמורה ,כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ .מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית ע"פי נהלי מקרקעי ישראל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	- ביצוע התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת לרבות שצ"פים. - שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ולבנייה לעת מתן אישורה הסופי של התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם הארגון / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית			מועצה מקומית עין קניה		
יזם בפועל (אם רלבנטי)					
בעלי עניין בקרקע			פרטיים		
			מינהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	עוידאת מען - אדריכל	080931587			

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	v	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		v
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	v	
תשריט התוכנית [1]	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	v	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	v	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	v	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	v	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת[2].	v	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	v	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	v	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	v	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	v	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	v	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	v	
	1.1	שם התוכנית	v	
		מחוז	v	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	v	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	v	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	v	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	v	

[1] מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
[2] יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?[3]		v
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		v
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		v
		• שמירת מקומות קדושים		v
		• בתי קברות		v
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		v
איחוד וחלוקה[4]	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	v	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:		v
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	v	
טפסים נוספים[4]	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	v	
חומרי חפירה ומילוי[5]		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		v
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
רדיוסי מגן[6]		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג- 2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".
(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.
(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה __עוידאת מען_____(שם), מספר זהות __080931587_____,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' __ג/17089_____ ששמה _תכנית מתאר עין קניה___ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 101002.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.		
ב.		
ג.		

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מען עוידאת
אדריכל
101002 מ.ר

15/9/2014

_____ _____10/07/09___

חתימת המצהיר תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _פרימק אירינה ___(שם), מספר זהות 306968991 ,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _ **ג/17089** _ ששמה **תכנית מתאר עין קניה**__ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים ביוב ניקוז ויש בידי תעודה מטעם אדריך ואשה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ ומוסמך

<u>או לחילופין (מחק את המיותר):</u>

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות והחכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פרימק אירינה
מהנדסת בוין, מים, ביוב ונקז
מס' רישום 0006245 8
בפנקס המהנדסים והאדריכלים

חתימת המצהיר

15-09-2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _ירם לפל_(שם), מספר זהות _7335276_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _ **ג/17089** _ ששמה **תכנית מתאר עין קניה**__ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _הנדסה אזרחית_ ויש בידי תעודה מטעם _רשם המהנדסים_(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____

   <u>או לחילופין (מחק את המיותר):</u>

   אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _נפח אדוק_____בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

י. לבל
מהנדסים יועצים בע"מ

חתימת המצהיר

22.9.14
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה חיים אלדין ראמז (שם), מספר זהות 058193616,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17089 ששמה מגורים קיים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום קרקעי ויש בידי תעודה מטעם שלב התמחות (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 85535

   <u>או לחילופין (מחק את המיותר):</u>

   אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תשלום בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חיים אלדין ראמז
עדשת הנדסה

חתימת המצהיר

22-9-2014
תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/17089

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

☒ מדידה גרפית.
• קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום : 27/11/2011 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול **(בלבד)** ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
יריב כסיף	954	יריב כסיף מודד מוסמך רישיון מס' 954	21/9/14

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום : _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור /לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			