

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0441162

החלפת שטחים בקבוצת כנרת

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן
אישור תכנית מס' 214-0441162
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017001 מיום 22.01.17

~~אדריכל~~
מהנדס הוועדה המקומית
עמק הירדן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק הירדן
הודעה על אישור תכנית מס' 214-0441162
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 7445
מיום 9.02.17 עמוד 3384

דברי הסבר לתכנית

החלפת שטחים בין ייעוד מגורים א' לבין ייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת בית כנסת

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
1.1	שם התכנית	החלפת שטחים בקבוצת כנרת
	ומספר התכנית	214-0441162
1.2	שטח התכנית	2.107 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	סוג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן
 קואורדינטה X 253108
 קואורדינטה Y 735641

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת (קבוצה)

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כנרת (קבוצה)	כנרת (קבוצה)	א1	

שכונה קיבוץ כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15162	מוסדר	חלק		12, 14-15, 43

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
1707/2011	5670	6270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17703 ממשיכות לחול.	שינוי	17703 ג/

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר נמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראת התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שריף ראשד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שריף ראשד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/07/2016	שריף ראשד	03/07/2016		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		כנרת קבוצה	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759500		

הערה למגיש התכנית:

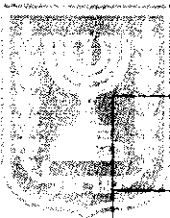
(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 15118.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		כנרת קבוצה	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759500		

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 15118.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון (1)	א 2	04-6558211		
חוכר			כנרת קבוצה	כנרת (קבוצה)	(2)		04-6759500		

(1) כתובת: החרמון 2 נצרת עילית.

(2) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 15118.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed @gmail.com
	מודד	דב שלומי	609		נהריה	שד הגעתון	16 א	04-9928253		

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

החלפת שטחים בין ייעוד מגורים אי לבין ייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור לצורך הקמת בית כנסת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-החלפת שטחים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

2.107

שטח התכנית בדונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	140

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.37	555.85	מגורים א'
73.63	1,552.06	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,107.91	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.37	555.85	מגורים א'
73.63	1,552.06	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	2,107.91	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	השטח מהווה חלק ממתחם מגורים א' מס' 8 בתכנית ג/ 17703 והשימושים בו יהיו לפי הקבוע במתחם הנ"ל לפי תכנית ג/ 17703.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	ההוראות בשטח זה תהיינה לפי ההוראות שנקבעו למתחם מס' 8 בתכנית ג/ 17703.
4.2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	אזור מיועד להקמת ו/או שימוש של מבנים קיימים לצרכי הציבור כמו: משרדי כהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, משרדים סדנאות, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה. השטח מהווה חלק ממתחם לתעסוקה ומבני ציבור מס' 140 בתכנית ג/ 17703 ויחולו עליו כל ההוראות בדבר השימושים המותרים כפי שנקבעו למתחם הנ"ל בתכנית ג/ 17703.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	החומרים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בינוי מנחה באישור הוועדה המקומית שתכלול את העמדת המבנה בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
ב	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	לא יינתנו היתרי בנייה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הניגשות והשימוש של אנשים עם מוגבלות בהתאם לחו"ד מומחה לניגשות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קד"ח	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(1)			(1)	(1)	8	מגורים א'	מגורים א'			
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)						(3)	140	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח הינו חלק ממתחם מגורים א' מסי' 8 בתכנית ג/ 17703 ועל כן כל הוראות זכויות ומגבלות הבניה בו יהיו לפי הקבוע בטבלת הזכויות וטבלת המתחמים בתכנית ג/ 17703..
- (2) השטח הינו חלק ממתחם מגורים א' מסי' 8 בתכנית ג/ 17703 ועל כן כל הוראות זכויות ומגבלות הבניה בו יהיו לפי הקבוע בטבלת הזכויות וטבלת המתחמים בתכנית ג/ 17703..
- (3) השטח הינו חלק ממתחם תעסוקה ומבני ציבור מסי' 140 בתכנית ג/ 17703 ועל כן כל הוראות זכויות ומגבלות הבניה בו יהיו לפי הקבוע בטבלת הזכויות בתכנית ג/ 17703..

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר :- מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים ? לאשור ועדה המקומית.</p>
6.2	עתיקות
	<p>השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה במגרש הציבורי ולא בתחומי המגרש</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם.</p> <p>המפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים (T.C.A.B)</p> <p style="text-align: right;">א. שפכים :</p> <p>איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמה לרשויות מקומיות(הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.</p> <p>לעת מתן תוקף לתוכנית יאושר פתרון הביוב תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יחויבו בקדם טיפול בתחום המפעל עפ"י הוראות תקנון זה, באמצעות מתקנים מתאימים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית</p> <p style="text-align: right;">ב. פסולת גושית(מוצקת) :</p> <p>הטיפול בפסולת המוצקת והתשטיפים הניגרים ממנה תטופל באופן שימנע השפעה על הסביבה ריחות, זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים, חזותיים וסיכונים בטיחותיים.</p> <p>הטיפול יהיה עפ"י הנחיות ואישור הרשות הסביבתית ועפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית. המתקנים לאצירת פסולת במקור ולמחזור והשבה יוצבו בהתאם למצוין בהיתר הבניה ו/ או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.</p> <p style="text-align: right;">ג. רעש :</p> <p>בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים(רעש בלתי סביר)</p>

איכות הסביבה

(התשי"ן 1990) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים לאזור התעשייה(המוגדרים בתקנות א-ד) לא יעלה על תקן התשי"ן 1990. בקשה להיתר בניה ו/ או אכלוס מחדש למתקנים ומבנים מייצרי רעש בלתי סביר תלווה במסמך אקוסטי שייערך הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/ או הרשות הסביבתית.

ד. איכות אוויר :

פליטת מזהמים לאוויר לא תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי TALL.PT או תקני פליטה ישראלים(94). מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים מייצרי ומפזרי אבק במהלך פעילותם, ייעשו סידורים למניעת פיזור האבק כגון: הקמת מבנים סגורים, סלילת דרכים... הכלעפזי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שריפת דלקים - לא יותר השימוש בפחם ומזוט, השימוש בדלקים אחרים יותר בכפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים.

ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס, הגשת בקשה להיתר רעלים תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש אחסון ונוהל חירום. יותרו חומרים המסוכנים למי התהום.

ו. פסולת רעילה :

טיפול וסילוק הפסולת הרעילה יהיה בהתאם לתקנות רישוי עסקים(סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התנש"א 1991 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

ז. עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפנו אך ורק לאתרים מאושרים למטרה זו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

ח. מי נגר

מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך מוסדר, או לניצול מיטבי של הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

ט. מערכת ניקוז

למעקב אחר המים המסולקים' כפוף לסעיף 2.12 (עמ" 25) במסמך זה

אזור תעסוקה

א. על אזור התעסוקה יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשדרים לאיכות הסביבה והבריאות. אזור התעסוקה המסומן בתחום התוכנית יחולק עד כמה שאפשר למתחמים עפ"י

<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>סוגי התעסוקה הקיימים והמיועדים. על העסק הבודד בתחום אזור התעסוקה יחולו הוראות איכות הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות העסק.</p> <p>ב. הפריסה המרחבית של השימושים באזור התעסוקה תתייחס לצמצום הקונפליקטים הסביבתיים ביניהם, תוך מניעת שילוב פעילויות העלולות לפגוע בפעילויות סמוכות (רעש, חזות, חניה, פינוי אשפה).</p> <p>ג. השימושים באזור התעסוקה יהיו חייבים בכל החוקים והתקנות לגבי השימושים הגובלים.</p> <p>ד. באזור התעסוקה בו מותר שילוב תעסוקה ומסחר ייאסר השימוש ואחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>ה. מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך מוסדר, או לניצול מיטבי של הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות יועבר הער למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>- הוראות למתן היתר בניה ורישיון עסק</p> <p>- הבקשה להיתר בניה תיתן ביטוי לכל התנאים התכנוניים והסביבתיים שנקבעו בהוראות התוכנית.</p> <p>- היתר הבניה יותנה בפתרון זמין, מאושר וישים לפסולת/ אשפה שתיווצר עקב הפעילות.</p> <p>- יתר בניה ינתן על סמך תוכנית בינוי שתציין את מיקומן של הפעילויות השונות, כולל חיבור למערכות התשתית ופתרון חניה.</p> <p>- בהיתר הבניה יפורטו חומרי הבניה, פיתוח השטח, גינון, גידור ושילוט.</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p style="text-align: center;">חלוקה ו/ או רישום</p> <p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח ? 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p style="text-align: center;">חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאי או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>

<p>חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p>6.6</p>
<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1- מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- ניקוז:</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות</p>	<p>6.7</p>

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3- ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4- סידורי סילוק אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא ינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלה לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלה לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפים עפר לאתר פסולת מוסדר ומאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>6- הוצאות ביצוע התשתיות עקב תוכנית זו יוחלו על היזם.</p> <p>7- יש לאפשר גישה - למועצה, נציגיה וקבלנים מטעמה, לשוחת הביוב הציבורית לצרכים שונים- מדידות, בדיקות, אחזקה, פתיחת סתימות ועוד.</p>	<p align="center">6.7</p>
<p align="center">תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p align="center">6.8</p>
<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p align="center">6.9</p>
<p align="center">חיזוק מבנים, תמ"א / 38</p> <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמית בתחום התוכנית"</p> <p>2. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים ע"ידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי</p>	<p align="center">6.10</p>

<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p>6.10</p>
<p>תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החוקי של המבנה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.14</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום, מניעת זיהום מי תהום:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או למתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל ואת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. 	

<p align="center">פיתוח תשתית</p> <p>6.15</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויינות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p> <p>6.16</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>6.17</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.18</p> <p>מפעל המבקש להיקלט/ להיבנות ו/ או לשנות פס יצור ו/ או לשדרג עצמו ימלא ויגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות".</p> <p>במידה ויידרש מהמפעל מסמך סביבתי, הוא יוגש לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה, חוות דעת ותנאים למתן היתר בניה.</p> <p align="center">היתרי בניה</p> <p>- היתר בניה עתן רק לאחר שאושרה תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר - שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים(חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזורי פריקת וטעינה, שטחי חניה.</p> <p>- לבקשה להיתר בניה יצורפו נספחים בנושאים: פרשה טכנית שתתאר את המפעל המתוכנן(פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים, מקורות רעש וכל מטרד סביבתי אחר. הפרשה הטכנית תציג פתרונות למניעת וצמצום המפגעים הצפויים.</p>	

<p align="center">תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>- חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון. - שלבי הקמה/ביצוע ? לוח זמנים. - כתנאי לקבלת טופס 4 יבדקו ע"י הרשות הסביבתית מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.</p>	<p align="center">6.18</p>
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p align="center">ארכיטקטוניות ונופיות:</p> <p>ההנחיות לתכנון הנופי הן בהתאם לנספח הנופי המצורף. השצ'פ בתחום קו הבניין לכביש 767 יטופל ויפותח כחורשת עצים, שתיצור הפרדה בין הכביש למגרשי המגורים. תוכניות הבנוי תשמורנה על המבנה הטופוגרפי הטבעי עד כמה שניתן 0 לשטח המשופע בצפון מערב, תו p תוכנית פיתוח סביבתי ע"י אדריכל נוף לעיצוב הדרכים ומגרשי הבניה. הטיפול בהפרשי המפלס הגדולים מ' 1.5 מ', בין המגרשים לכבישים יבוצע בקירות תומכים מצופים בא p מקומית. מסלעות תותרנה רק בהפרשי מפלס קטנים מ- 1.5 מ'. פיתוח המגרשים יתוכנן תוך שימת לב לשמירת חלונות לנוף עד כמה שאפשר. מבני המגורים יבנו על בסיס תכנון המגרשים וקביעת ה- 0.00, חומרי הבניה ואופי המבנים כפרי ובכפוף לטבלה 5 בתוכנית זו. השטחים הציבוריים הפתוחים ואלה שסביב מבני הציבור יתוכננו ע"י אדריכל נוף בהתחשב בטופוגרפיה, נוף ואקלים המקום. סוגי הצמיחה יותאמו לאופי השטח - כולל מדרונות לצומח הטבעי, ליעוד השטחים ולמשק מים סמי יובשני.</p> <p align="center">תנאים למתן היתר בניה :</p> <p>- ביוב - לא ינתן היתר בניה לפיתוח שטח לבניה טרם תחילת ביצוע בפועל של פתרון קצה לביוב- ביתניה.</p> <p>תנאי לאכלוס - יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר השלמת פתרון הקצה לביוב ביתניה.</p> <p>לא יפתוח כל שטח מכח תוכנית זו ללא מתן פתרון ביוב בפועל.</p> <p>- טיפול בפסולת - הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עבודות הבניה וההריסה. תנאי לקבלת המבנה יהיה אישור מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>- פינוי אסבסט - תנאי למתן היתר הריסה ופינוי עודפי פסולת בניין של מבנים חקלאיים ואחרים. חלקם בעלי גגות אסבסט יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לגבי האתר המיועד.</p>	<p align="center">6.19</p>

6.19	תנאים למתן היתרי בניה
לא יותר פיתוח שטח ללא פינוי מוסדר של הפסולת.	<p>- בניה משמרת מים - תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח - תכנון הניקוז של המגרשים המיועדים לבניה תעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הסמוך לשטח הציבורי, וזאת על מנת להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז.</p> <p>על הועדה המקומית בתנאים להיתר בניה לקבוע הנחיות תכנון שתאפשרנה שהיית מים בחצרות ובמגרשים וזאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכסית, השיפועים ושיטות ההתנקזות. התכנון יבטיח הזרמת עודפי מי נגר לדרכי המים שבשטח הציבורי למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן וזאת על מנת למנוע הצפות.</p> <p>- תוכנית נופית - תנאי להיתר בניה במתחם למגורים הוא הכנה ואישור תוכנית פיתוח ועיצוב נופי לכל המתחם, שתוכן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך והסדרת נוקים שיגרמו במהלך הבניה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - עמידה בהוראות בניה משמרת מים.</p>
6.20	חומרי חפירה ומילוי
<p>תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>פרויקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	
6.21	מבנים קיימים
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :</p>	
<p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה 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.</p>	
<p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.22	דרכים תנועה ו/או חניה
<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס</p>	

<p>6.22 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.22</p>
<p>הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי. ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש או במקבצי חניות. ד. החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p>	
<p>מקלטים</p>	<p>6.23</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.24</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.25</p>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.26</p>
<p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מששת חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.27</p>
<p>- התוכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. - התוכנית תבוצע בהתייחס להוראות המצוינות בנספחים לתוכנית: תנועה וחניה, ניקוז, נופי סביבתי. - התניית מתן היתר בניה בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

8. חתימות

 תאריך: קבוצת כנרת חתימה:	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	שם: שם ומספר תאגיד: כנרת קבוצה 572000047	מגיש התכנית
	תאריך: קבוצת כנרת חתימה:	סוג: בעל זיכיון	שם ומספר תאגיד: כנרת קבוצה 572000047
תאריך: קבוצת כנרת חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	בעל עניין בקרקע
תאריך: קבוצת כנרת חתימה:	סוג: חוכר	שם ומספר תאגיד: כנרת קבוצה 572000047	בעל עניין בקרקע
תאריך: שליש ראשד אדריכל מ.מ. 120698 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם ומספר תאגיד: משרד אדריכלות שריף ראשד	עורך התכנית