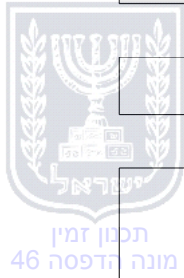


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0232413

הסדרת מערכת דרכים ושימושי קרקע ע"י איחוד וחלוקה - קיבוץ הגושרים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
הגליל העליון  
תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את שמושי הקרקע, מעי דרכים ומסי יחיד מותר במחנה הקיבוץ. התכנית מסדירה בין השאר את דרך מס' 2 המובילה להרחבת הקיבוץ, מוסיפה 33 יחיד, מוסיפה זכויות בניה בהיקף של 2625 מ"ר (175 מ"ר לכל 15 המתחמים). ומסדירה את שמושי הקרקע בהתאם להחלטות הנהלת הקיבוץ והמועצה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מערכת דרכים ושימושי קרקע ע"י איחוד וחלוקה  
- קיבוץ הגושרים

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

253-0232413 מספר התכנית

793.990 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

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 הגליל העליון

258500 קואורדינאטה X

791750 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ הגושרים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: הגושרים

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			הגושרים

שכונה קיבוץ הגושרים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3, 8		חלק	מוסדר	13246
7, 22, 27		חלק	מוסדר	13291
15, 34	5-11, 13-14, 16, 18, 29, 31, 35-36	חלק	מוסדר	13292
29, 45, 48-49, 56		חלק	מוסדר	13293
6, 24, 127	7-23, 25-126, 128	חלק	מוסדר	13353
33, 51-53, 79, 87-88, 94	8-32, 34-50, 54-78, 80-86, 89-93, 95-113	כל הגוש	מוסדר	13354

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א - טו	ג/ 15165

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
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 9. הוראות תכנית תממ/ 2/ 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2/ 9
08/12/2005	743	5468	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10883 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 10883
13/03/2007	1987	5640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14457 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14457
08/11/2007	471	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15165 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15165
26/11/2006	662	5599	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/ מק/ 144. הוראות תכנית גע/ מק/ 144 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גע/ מק/ 144
07/02/2008		5774	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 154 ממשיכות לחול.	שינוי	גע/ מק/ 154
15/12/2009	961	6033	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/ מק/ 179 ממשיכות לחול.	שינוי	גע/ מק/ 179
19/11/2013	1577	6699	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גע/ מק/ 245. הוראות תכנית גע/ מק/ 245 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גע/ מק/ 245



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גע/ מק/ 271	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע/מק/271 ממשיכות לחול.	7184	2654	12/01/2016

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה משנה את תשריט החלוקה גע/תש/0001.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	יח"ד במתחמים	19/07/2017	איתי זהבי	19/07/2017	1		רקע	בינוי
לא	תשריט חלוקה	25/10/2016	משה מריין	19/10/2016	1	1: 1250	מנחה	חלוקה ורישום
לא	סקר עצים בוגרים	01/06/2015	זהר לניר	06/04/2015	1	1: 1250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נססח עצים בוגרים לשכונת פינת החי	13/06/2017	זהר לניר	08/02/2017	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	09/07/2017	מאלק סבאג	06/07/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח פינוי אשפה	07/05/2015	זהר לניר	21/03/2015	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	15/06/2017	איתי זהבי	13/06/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**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
	אחר			קיבוץ הגושרים	הגושרים	(1)		04-6956214	04-6956207	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12225.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ הגושרים	הגושרים	(1)		04-6956214	04-6956207	

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12225.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ הגושרים	הגושרים	(2)		04-6956214	04-6956207	

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית 17105.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12225.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	(1)	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com





מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ	זהר לניר	120981		קרית טבעון	(2)		077-4143060	077-4143060	zoharlanir@g mail.com
גאודט	מודד	משה מריין	640		עפולה	שד ארלוזורוב ) (3	16	04-9835292	04-9931277	modeday@01 7.net.il
מהנדס מבנים וכבישים	יועץ תחבורה	מאלק סבאג	119262		קרית שמונה	(4)		077-8123334	072-2765147	ms@hermon- eng.com

(1) כתובת: מושב ציפורי 12.

(2) כתובת: קרית טבעון.

(3) כתובת: שד' ארלוזורוב 16, עפולה.

(4) כתובת: קרן היסוד 11/1, ת.ד. 5447, קריית שמונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה מחדש, הסדרת מע' דרכים בקיבוץ וגישה לשכונת ההרחבה, הגדלת מס' יח"ד ומתן הנחיות בינוי בהתאם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת יעודי קרקע בין יעוד מסחר, מבני ציבור, חניון ושטח ספורט, מתקנים הנדסיים ושינוי מיקומם ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה-לפי סעיף 62א (א).
2. הסדרת דרך מס' 2 לפי מצב קיים והרחבתה- ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה-לפי סעיף 62א (א).
3. הגדלת מס' יח"ד ב-33 יח"ד נוספות ברחבי הקיבוץ באזורים המיועדים למגורים ואינם מנוצלים.-לפי סעיף 62א (א) 8.
4. תוספת 175 מטר שטח עיקרי לכל מגרש (מתחם), בשטח התכנית ישנם 15 מתחמים שה"כ 2625 מ"ר. לפי סעיף 62א (א) 17.
5. ניווד זכויות בניה מזכויות מאושרות לטובת 33 יח"ד חדשות בתכנית (לפי טבלה מצורפת). לפי סעיף 62א (א).
6. חלוקת מכסת יח"ד בכל תא שטח מחדש (שינוי לטבלה 1.11 בתקנון תכנית ג/15165 המאושרת) לפי סעיף 62א (א) 5,6,8.
7. ניווד זכויות למסחר בסך 90 מ"ר לשטח מסחרי-לפי סעיף 62א (א).
8. מתן הוראות והנחיות בינוי בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		793.99			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	4,935		4,935	ללא שינוי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	401	+33	434	תוספת 33 יח"ד המפוזרות בשטחים לא מנוצלים ברחבי המחנה (ביעוד מגורים).
מגורים (מ"ר)	מ"ר	115,427	+2,625	118,052	תוספת 175 מ"ר למגרש (מתחם) סה"כ 15 מתחמים.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	980		980	ללא שינוי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	400 - 443,404
דרך מוצעת	420 - 495,425,498,510
דרך משולבת	441,442,444,801,803
חניון	482 - 490,488,494,802,503
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	309,345,502,601,602,800
מבני משק	110,111
מבנים ומוסדות ציבור	200,202,203
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	500,501
מגורים א'	1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4, 5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 7, 8A, 8B, 8C, 8D, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 11
מסחר	40
נחל/ תעלה/מאגר מים	340
ספורט ונופש	330 - 332
שביל	450 - 452,454,455,497,499,504,509,511,512,520,700,709
שטח פרטי פתוח	201,301,303,305,308,310,312,314,315,333,341,344
שטח ציבורי פתוח	311
תעשיה	51,52

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים א'	9D, 10C, 10E
בלוק ביטול	ספורט ונופש	331,330

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	404, 402, 401
גבול מתחם	דרך מוצעת	510, 498
גבול מתחם	דרך משולבת	803, 801, 442, 441
גבול מתחם	חניון	482 - 485, 487, 490 - 492, 494
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	802, 503 602
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	203, 200
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	501
גבול מתחם	מגורים א'	1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, 4, 5, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F, 7, 8A, 8B, 8C, 8D, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F, 11
גבול מתחם	מסחר	40
גבול מתחם	ספורט ונופש	331
גבול מתחם	שביל	450, 452, 454, 455, 497, 499, 504 - 509, 511, 512, 520, 700 - 709
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	302, 307, 308, 312, 315, 341, 343, 344
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	404, 403
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	510, 425, 424, 422, 421
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	801, 441
דרך / מסילה לביטול	חניון	494, 493, 491
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	203
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	2C, 2D, 2E, 5, 10A, 10E, 10F
דרך / מסילה לביטול	שביל	511, 499
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	312, 307
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	51
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404, 403, 400
מבנה להריסה	מבני משק	110
מבנה להריסה	מגורים א'	10A
מבנה להריסה	תעשיה	51
תחום השפעה	דרך מאושרת	402, 400
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	602
תחום השפעה	מגורים א'	1A
תחום השפעה	ספורט ונופש	331
תחום השפעה	שביל	450
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	342, 314

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	76,479.5	9.63
דרך משולבת	3,837	0.48
חניון	12,599.05	1.59
יעוד לפי תכנית מאושרת אחרת (מגורים, שצ"פ, שפ"פ, תיירות, דרכים וכד')	452,571.85	57
מבני משק	28,746	3.62
מבנים ומוסדות ציבור	7,104.5	0.90
מגורים א'	92,623.4	11.67
מסחר	2,584	0.33
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5,082.93	0.64
מתקנים הנדסיים	452.39	0.06
נחל	3,914.99	0.49
ספורט ונופש	27,183	3.42
פרטי פתוח	49,311.4	6.21
שביל	2,240.52	0.28
תעשיה	29,257.82	3.69
<b>סה"כ</b>	<b>793,988.35</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	72,302.81	9.11
דרך מוצעת	9,010.97	1.13
דרך משולבת	4,072.85	0.51
חניון	13,399.97	1.69
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	437,847.34	55.15
מבני משק	28,746.7	3.62
מבנים ומוסדות ציבור	10,215.31	1.29
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	5,082.93	0.64
מגורים א'	89,256.37	11.24
מסחר	2,584.37	0.33
נחל/ תעלה/ מאגר מים	3,914.99	0.49
ספורט ונופש	27,183.09	3.42
שביל	9,949.93	1.25
שטח פרטי פתוח	44,415.07	5.59
שטח ציבורי פתוח	6,747.42	0.85
תעשיה	29,257.82	3.68
<b>סה"כ</b>	<b>793,987.92</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למגורים קיימים וחדשים ומחולק למתחמים באמצעות מערכת כבישים ושבילים. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריטי איחוד וחלוקה של המתחמים למגרשי מגורים ובלבד שלכל מגרש תהיה דרך גישה עמצאית. באזור זה תותר בניית בתי מגורים חדשים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, משרד אישי, סדנא וסטודיו לשימושם של בעלי הנכס בלבד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר או שימוש בשטח המבנה הקיים למטרה זו וייכלל במנין השטחים של הדירה. בשטח זה יותרו מבני מגורים קיימים וחדשים. השטח מחולק למתחמים באמצעות מע' דרכים ושבילים.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאשר תשריטי חלוקה למגרשי מגורים .</p> <p>תכנית זו מוסיפה סה"כ 33 יח"ד חדשות בתאי שטח 2A-2E, 6A-6F, 10A-10F (מתחמים ב', ט' ו- י"א ע"פ תכנית ג/15165) מיקום היחידות הנוספות מפורט בתשריט התכנית ובטבלת מתחמים בסוף התקנון.</p> <p>בכל מגרש המיועד לשיוך תותר יח"ד אחת.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הועדה המקומית לנושאי הוראות עיצוב אדריכליות בישובים על כל עידכוניהם מעת לעת.</p> <p>ניתן למקם סככות לחניה בקו בנין 0 באישור בכתב של השכן הגובל ובתנאי שגג הסככה ינוקז למגרש המבקש.</p> <p>במבנים קיימים הגובלים בדרכים והחורגים מקווי הבנין המצויינים בתשריט שימר קו הבניים הקיים, אך כל תוספת לא תחרוג מהמותר על פי כל דין.</p>
ב	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מניעת מטרדים בעת בנייה חדשה.</p> <p>א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גדור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>ב. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>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 קווי 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 הוועדה.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>

4.1	<b>מגורים א'</b>
	<p>צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק על חשבונו, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : תחום השפעה</b></p> <p>תחום ההשפעה של הערוץ מוגדר ומסומן בתשריט. בתחום זה לא יוצא היתא אלא לאחר אישור רשות הניקוז וקבלת חו"ד הידרולוגית את תתייחס לספיקות שיא והצפות צפויות. משני צידי הנחל יותר מעבר חופשי של הולכי רגל לתושבי הקיבוץ בלבד.</p>
4.2	<b>מסחר</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד לשירותים מסחריים כגון צרכניה, חניות קטנות לדברי אמנות, סדקית, מוצרים חקלאיים, מאפה ביתי ותוצרת המפעלים של היישוב. סה"כ שטחי המסחר באזור המיועד למסחר כ-270 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שרות.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>היתר בניה מותנה בהכנת תכנון כולל של כל המגרש כולל, גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות מסחרית יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים : בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. מגרש בו נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 60 X 40 ס"מ.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי לקבלת היתר הינו פתרון ניקוז לשטח באשור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.</p>
4.3	<b>תעשיה</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למפעלים, לרבות מפעלי תעשיה ומלאכה, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים רחבות וחניות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



	<b>4.3</b>
	<b>תעשייה</b>
	<b>4.3.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>היתר בניה מותנה בהכנת תכנון כולל של כל המגרש כולל, גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש. לא ינתן אישור להקמת מבנה תעשייה בתחום 50 מ' מאזור המגורים הקיים וללא חוות דעת המשרד להגנת הסביבה וללא אישורו. בכל מקרה של חריגה מהתקן ? יהיה על היזם להקים את המיגון האקוסטי הנדרש.</p>	
<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>ב</p> <p>א. על איזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה והבריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה- הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.</p> <p>ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.</p> <p>ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>ו. ברמת המפעל הבודד- בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביב עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ז. הכשר/ הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו- במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p>	
	<b>4.4</b>
	<b>מבני משק</b>
	<b>4.4.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד להקמה ושימוש של מבני משק חקלאיים של קיבוץ הגושרים, כולל: מבני משק, מתקני משק, מבני מלאכה, מחסנים, בתי גדול לבע"ח (פרות, עופות וכד') בתי אריזה, חדרי קירור, מוסך לטרקטורים, דרכים וחניות. כמו כן מתקנים טכניים והנדסיים כגון: גנרטור, משאבה, מתקן סניקה לביוב וכל הדרוש לקיום פעילות חקלאית של הקיבוץ. לא יוקם מבנה חדש לגדול בע"ח פחות מ-50 מ'ר מבתי המגורים הקיימים והמוצעים.</p>	
	<b>4.4.2</b>
	<b>הוראות</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א</p> <p>כל כל ההוראות מהתכנית המאושרת יחולו על שטח זה.</p>	
	<b>4.5</b>
	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	<b>4.5.1</b>
	<b>שימושים</b>





<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
	באזור זה תותר הקמת מבנים לשימוש כלל הציבור בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה 1965.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> היתר בניה מותנה בהכנת תכנון כולל של כל המגרש כולל, גינון ופיתוח ופתרון חניות בתוך המגרש.
ב	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להיתר לבניה חדשה הינו אשור תכנית פיתוח (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) כולל העמדת מבנים, תנועה גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.

<b>4.6</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור המיועד להקמה ושימוש של מבנים למתן שירותים אישיים לרבות בתמורה כגון: מנהלה, קליניקות פרטיות ורפואה משלימה, חינוך ותרבות, בידור, בריאות, מסחר, הסעדה ושירותים טכניים ומתקני ספורט. א. מרכז שרותים ומנהל כולל משרדים. ב. בנינים לשרותי רווחה ודיור מוגן. ג. מרכז שרותי צריכה. סך השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 710 מ"ר.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> תנאי להיתר לבניה חדשה בשטח זה הינו אשור תכנית פיתוח (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.

<b>4.7</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לגינון, חורשות, דרכי מעבר גידור ודרך ביטחון המקיפה את הישוב. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים וחניה בכמות שלא תעלה על 10% מהשטח, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) גידור ודרכי מעבר לחירום ואבטחה. ברצועות שפ"פ הצמודות לנחלים, יטופל הניקוז ויאופשר מעבר צמ"ה והולכי רגל, באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> כל ההוראות מהתכנית המאושרת יחולו על שטח זה.

<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	איזור המיועד למתקני תרבות נופש וספורט. כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשים ומתקני ספורט. באיזור זה יותר שימוש ציבורי במתקנים הנ"ל.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.8</b>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בקשה להיתר בניה בתחום שטח ספורט למבנה העלול לגרום למטרד רעש לסביבת המגורים תחייב תכנון וביצוע של מיגון אקוסטי ע"ח היזם/ המפעיל, על מנת למנוע מטרדי רעש צפויים כהגדרתם בחוק, מהדיירים בבתים הסמוכים.</p> <p>תנאי להיתר הינו אשור תכנית פיתוח (כחלק מהבקשה להיתר) לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.</p>	א
<b>נחל/ תעלה/ מאגר מים</b>	<b>4.9</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.9.1</b>
<p>מיועד למעבר נחל וזרימת מים, תוואי הנחל לפי תכנית של רשות הניקוז. קו הבנין יהיה 10 מ' משני צידי הנחל באופן שיבטיח אחזקה ושמירה על הניקיון. כל חציית נחל ו/או פיתוח בקרבת הנחל יעשה בתיאום ואשור רשות ניקוז כינרת. כל פעולה הקשורה בפיתוח שטח בקרבת הנחל תיעשה בשילוב תכנון נופי של אדריכל נוף בתיאום עם רשות הניקוז כנרת.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.9.2</b>
<b>תשתיות</b>	א
<p>כל ההוראות מהתכנית המאושרת יחולו על שטח זה.</p>	
<b>הנחיות מיוחדות</b>	ב
<p><b>סימון מהתשריט : תחום השפעה</b></p> <p>תחום ההשפעה של הערוץ מוגדר ומסומן בתשריט. בתחום זה לא יוצא היתא אלא לאחר אישור רשות הניקוז וקבלת חו"ד הידרולוגית את תתייחס לספיקות שיא והצפות צפויות. משני צידי הנחל יותר מעבר חופשי של הולכי רגל לתושבי הקיבוץ בלבד.</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.10</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.10.1</b>
<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב ונטיעות.</p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח התוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p> <p>3. כל הדרכים והחניות יהיו על פי תקן והוראות לתכנון ובניה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
<p>השטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב ונטיעות.</p> <p>1. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה</p>	



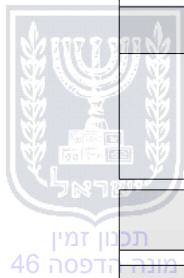
תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח התוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. 2. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. 3. כל הדרכים והחניות יהיו על פי תקן והוראות לתכנון ובניה.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח מיועד לנגישות הולכי רגל וכלי רכב למגרשי מגורים כמשמעותה בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, מתקני רהוט רחוב, תאורת רחוב ונטיעות.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>שביל</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לתנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב בטחון בלבד. בתחום השביל ניתן להעביר תשתיות מים, חשמל, ביוב ומדרכות להולכי רגל. רוחב מינמלי של שביל יהיה 4 מ'.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.14</b>	<b>חניון</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית כלי רכב וכן מעבר תשתיות. לא תותר כל בניה בשטח זה.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל הוראות התכנית המאושרת יחולו על שטח זה.
<b>4.15</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם ליעוד הקרקע הרלוונטי ולפי השימושים המפורטים בתכניות המאושרות הרלוונטיות.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	בהתאם לתכניות מאושרות קודמות.
<b>4.16</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לגינון, חורשות, דרכי מעבר גידור ודרך ביטחון המקיפה את הישוב. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים וחניה בכמות שלא תעלה על 10% מהשטח, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב ותקשורת) גידור ודרכי מעבר לחירום ואבטחה. ברצועות שפ"פ הצמודות לנחלים, יטופל הניקוז ויאופשר מעבר צמ"ה והולכי רגל, באישור רשות

שטח ציבורי פתוח	4.16
הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה.	
הוראות	4.16.2
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>                      כל ההוראות מהתכנית המאושרת יחולו על שטח זה.</p>	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 9.5	(1) 1	50	220			40	180	200	9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 5, 7, 8A, 8B, 8C, 8D, 4, 1A, 1B	מגורים	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 9.5	(1) 1	50	194.75			24	170.75	200	10A, 10B, 10C, 10D, 10E, 10F	מגורים	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 9.5	(1) 1	50	(6) 210			30	(5) 180	200	6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6F	מגורים	מגורים א'
(8) 2	2	(7) 2	(7) 2	(3) 2	(2) 9.5	(1) 1	50	26.9			2.2	24.7	200	2A, 2B, 2C, 2D, 2E	מגורים	מגורים א'
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	(9)			(9)	(9)	(9)	602	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(10) 5	(10) 5	(10) 5	(10) 5	2	12		40	40			5%	35%	1000	,202 ,200 203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	10			(13) 290			(12) 20	(11) 270	1000	40	מסחר	מסחר
3	3	3	3	2	15		20	20			5%	15%	2000	332 - 330	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5	5	5	5	3	15		35	50			5%	45%	2000	52 - 51	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
5	3	3	3	2	12		15	15			2%	13%	2000	111 - 110	מבני משק	מבני משק
5	3	3	3	2	15		50	2400			400	2000	1000	501 - 500	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	2	3	3	3	5		20		730 (13)			20 (12)	710 (14)	1000	501 - 500	מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
5	15	3	3	3	5		10	16	100 (15)			15	100 (15)	15	201, 301 - 303, 305, 308, 310, 312, 314, 315, 333, 341 - 344	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית וללא חריגה מסה"כ שטח מותר.
- ב. גובה המבנים יימדד מרצפת קומת כניסה קובעת.
- ג. תכנית זו מוסיפה 33 יח"ד המפוזרות במס' מתחמים (ראה טבלה מסכמת בסוף התקנון).
- ד. קווי בנין: מבנים קיימים ביום אשור תכנית זו, החורגים מקווי הבנין המפורטים יאושרו בהתאם לסעיף 6.15.
- ה. תותר בניית חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 בהסכמת שכן גובל בכתב.
- ו. ככל שיעוד הקרקע לתעשייה יחולק בתשריט איחוד וחלוקה קווי הבניין יהיו אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) למגרש.
- (2) 9 מ' גג שטוח, 9.5 מ' גג משופע.
- (3) 2 + עליית גג.
- (4) יותר קו בנין 0 למבננים קיימים (הצמודים אחד לשני) בתנאי הסכמת שכנים ובתנאי שהקיר יהיה אטום וללא פתחים..
- (5) שטח כל יח"ד חדשה המוצעת במתחם ט (8 יח"ד) יעמוד על 138 מ"ר עיקרי ו-5 מ"ר שירות..
- (6) ליח"ד קיימת.
- (7) יותר קו בנין 0 למבננים הצמודים אחד לשני בתנאי הסכמת שכנים ובתנאי שהקיר יהיה אטום וללא פתחים.
- (8) או על פי רוזטה בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

(9) בהתאם לתוכניות מאושרות קודמות.

(10) יותר קו בנין 0 למבנים קיימים.

(11) כולל ניוד זכויות של עד 50%, סה"כ שטחי מסחר עיקריים בשטח זה ובשטח מסחר ומוסדות ציבור לא יעלה על 980 מ"ר..

(12) סה"כ שטחי שרות למסחר בשטח זה ובשטח מסחר ומוסדות ציבור לא יעלה על 20 מ"ר..

(13) סה"כ שטחי מסחר בשטח זה ובשטח מסחר ומוסדות ציבור לא יעלה על 1000 מ"ר..

(14) לאחר הפחתת ניוד זכויות, סה"כ שטחי מסחר עיקריים בשטח זה ובשטח מסחר ומוסדות ציבור לא יעלה על 980 מ"ר..

(15) לפי תכנית ג/15165.

(16) בשטחי השפ"פ יותרו סה"כ שטחי בניה שלא יעלו על 100 מ"ר לכל השטח עפ"י תכנית ג/15165.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 46






תכנון זמין  
מונה הדפסה 46

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הוועדה.                  ב בדיקת תשתיות:                  1. בטרם ינתן היתר להקמה של מבנה חדש תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשמוש המבוקש במבנה.                  2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.                  3. הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר לבניה ולשמוש אם שוכנעה כי התשתיות בישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת.                  ג. תנאי לקבלת בקשה להיתר בניה הינו קבלת התיחסות הנהלת הקיבוץ או חתימתם על הבקשה.                  ד. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הסדרה וביצוע בפועל של:                  1. העברת תכנית אב למים עדכנית למשרד הבריאות.                  2. הכנת תכנית לטיפול קדם במי הגלם והעברתה לאישור משרד הבריאות.                  3. בהתייחס למקור המים- יש לבצע בדיקה כימית במקור המים ולהעביר תוצאות הבדיקה למשרד הבריאות סקר הידרולוגי - סביבתי של מקור המים.                  4. הפעל מתקן הטיפול במים (סינון וחיטוי) יהיה כפוף ל"הוראות הפעלה ראשונה" של משרד הבריאות.                  5. הסדרת היתר בניה למפעל הטיפול במים (סינון וחיטוי)                  6. למרות האמור לעיל, מתן היתרי בניה מכח תכנית זו לתוספות חדשות למבני מגורים קיימים בלבד, ולגטימציה למבנים קיימים אשר נבנו ללא היתר בכל תחום התכנית ובלבד שהם נבנו לפני שנת 2000, לא יותנה בקיום סעיף המשנה ב' וזאת במשך תקופת ביניים שתסתיים בתום שלוש שנים ממועד אישור תכנית זו.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>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 הוועדה 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 ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש או במקבצים בקרבת המגרש, בהתאם להוראות תקנות התכנון</p>





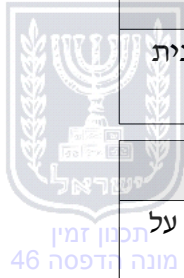
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה במגרש או במקבץ בסמיכות למגרש בכפוף לאשור הקיבוץ בדבר סימון והצמדת החניה למגרש בהתאם לתקנות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר 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 אורירי 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>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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 "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ג. 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 החדש של המבנה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח מונה הדפסה 46 תכנון זמין</p> <p>בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 קולטי שמש על הגג</b></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 והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. 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 הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש או בסמוך לו ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p><b>6.9</b></p>

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>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>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>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><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה : אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p><b>6.12</b></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><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>1 . התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.</p> <p>2 . חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>3 . תנאי להיתר בניה-אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. תשתיות : בתכנית יינתן מענה לנושא התשתיות בישוב- מים, ביוב, ניקוז, הן מבחינת שמירת שטחים נחוצים והן מבחינת הפתרונות המתאימים וזאת בתיאום עם משרד הבריאות ורשות הניקוז.</p> <p>3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה,חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומנהלת הכנרת לכך.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים :</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



<b>6.16 היטל השבחה</b>	<b>6.16</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
<b>6.17 חוות דעת סביבתית</b>	<b>6.17</b>
כל ההנחיות על פי תוכנית תקפה ג/14457 נספח "הנחיות סביבתיות ממשיכות לחול על תוכנית זו.	
<b>6.18 הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.18</b>
כל הוראות התוכניות המאושרות הרלבנטיות אשר לא שונו מכוח תוכנית זו ממשיכות לחול על תוכנית זו.	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אשור התכנית





טבלת מתחמים

מס' מתחם בתכנית 15165/ג	מס' תא שטח לפי תכנית זו	מס' יח"ד מאושר	תוספת יח"ד מוצע לפי מתחם	סה"כ יח"ד למתחם
א	9A-9E	24		24
ב	10A-10F	12	8	20
ג	602	14		14
ד	602	28		28
ד'	602	6		6
ה	602	23		23
ו	5	10		10
ז	7	6		6
ח	8A-8D	23		23
ט	6A-6F	24	-1	23
ט	6A-6F		8	8
י	4	3	1	4
יא	2A-2E	1	17	18
יב	602	13		13
יט	1A-1B	14		14
יג	602	21		21
סה"כ		222	33	255

