

# מחוז הצפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה - הגליל המזרחי

## מועצה מקומית כנרת

תוכנית מס' ג' / 8022

יוזם התוכנית: הועדה המקומית הגליל המזרחי  
עבור מועצה מקומית כנרת

עורך התוכנית: רמר ס. דן - אדריכל  
רחוב הציפורן 10 / 6 א'  
נצרת עלית 17542  
טלפון: 04-6552185  
פקס: 04-6564213

הודעה על אישור תכנית מס. 802217  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5057  
מיום 17.1.02

1184

התכנון  
12 נובמבר 2001

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 802217  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 18-3-00 לאשר את התכנית.  
סגן כ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

## פרק מס' 1

### כללי

תוכנית זו מספרה ג' / 8022

#### 1.1 מקום התוכנית:

מחוז : הצפון

נפה : כנרת

המקום : מועצה מקומית כנרת

גושים : 15302 חלקות בשלמות: 2-79

15307 חלקות בשלמות: 101-133, 29-31

חלקי חלקות: 43, 48-45, 61

15308 חלקות בשלמות:

3-12, 15-21, 25, 30-42, 45-60, 64-82, 90-92, 94, 96-102

104, 107-112, 114-117, 119, 121-123, 125-136, 140-143,

145-156, 159-166, 169, 170, 173, 175, 177, 179, 181,

183, 185, 187, 189, 192-207, 213, 215, 216, 218, 221-228

חלקי חלקות: 103, 105, 106, 113, 118

#### 1.2 תחום התוכנית:

גבולות התוכנית הם כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט והמקיף את אזור התכנון (הצבוע).

#### 1.3 מסמכי התוכנית:

התוכנית מורכבת מתשריט ק"מ 1:2500 (מפוצל לשני חלקים), תשריט מצב קיים ק"מ 1:2500 וכן מהוראות התוכנית, (הכוללת 19 עמודים).

#### 1.4 יחום התוכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגליל המזרחי עבור מועצה מקומית כנרת.

#### 1.5 בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים ואחרים.

#### 1.6 עורך התוכנית:

רמר ס. דן - אדריכל

ת.ד. 5719, נצרת עלית 17542

טל: 04-6552185, פקס: 04-6564213

#### 1.7 יועצים:

לוי שטרק מהנדסים - יעוץ דרכים ותחבורה.

ת.ד. 6087 חיפה 31067

טל: 04-8553655, פקס: 04-8553654

#### 1.8 שטח התוכנית וכמות יחידות דיור:

א. שטח התוכנית כ- 1.051 דונם (מדוד במחשב).

ב. כמות יחידות דיור בתוכנית - 340 יח"ד.

ג. כמות יחידות דיור בתוכניות קיימות (משוער) - 300 יח"ד.

- 1.9 מטרת התוכנית:**
- א. התאמת תוכנית מתאר ג/396 כולל השינויים שנערכו בה לצרכים עתידיים.
  - ב. תכנון מחדש של חיבורי הדרכים הפנימיות לרשת הדרכים הארציות.
  - ג. תכנון מחדש של רשת הדרכים בישוב, תוך יצירת קשר בין השכונות בקטע הצפוני של הישוב והקטנת התלות במעבר בדרך האזורית 767.
  - ד. פיתוח אזורי בניה נוספים בישוב.
  - ה. הגדלת רזרבות הקרקע לצורכי חיבור, תוך יצירת אופציות נוספות ע"פ צרכים עתידיים באזורי הבניה החדשים.
  - ו. מתן פתרונות למסחר ושירותים.
  - ז. הגדרת עבודות פיתוח וקירות תומכים לצורך התאמה מלאה לתוואי הנוף הקיים.
  - ח. העמקה והוספת הגדרות והנחיות בניה בהוראות התוכנית.
  - ט. הגדרת הגרעין ההיסטורי של הישוב כאזור לשימור תוך יצירת דרישות בניה ועיצוב הארכיטקטוני היחודי.
  - י. יצירת יחידות משק חקלאיות לבעלי הקרקע הפרטית אשר נותרו ללא פתרון בעבר במסגרת ההרחבות החקלאיות.
  - יא. מתן מענה לצורך בשילוב חדרי אירוח בבתי המגורים הבא לענות לצרכים קיימים באזור
  - יב. יצירת שלבי פיתוח התכנון והאכלוס העתידי, עקב הלחץ הקיים בדרישה למגורים בישוב זה ע"י תושבי חוץ. דרישה זו באה מתוך רצון תושבי הישוב ליצור בקרה על קצב האכלוס וגידול הישוב.
  - יג. תוספת כ- 40 יח"ד.

- 1.10 יחס לתוכניות אחרות:**
- עם אישור תוכנית זו יהיו הוראותיה עדיפות על כל תוכנית אחרת החלה על השטח. התוכנית משנה את קווי הבנין ביחס לת.מ.א/3 (באישור המועצה הארצית). כן משנה התוכנית את הוראות ת.מ.א./13 ע"י הגדלת שטח הישוב בקטעים מסויימים ויצר רצף תכנוני ואת ת.מ.א./8 באשר לשינויים מזעריים בקו הגבול המיועד לשמורת נוף והתאמתו לתוכנית ולמצב הטופוגרפי. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/396 ו/או כל תוכנית אחרת החלה בשטחה למעט האמור בסעיף 1.10.1.

**1.10.1 רשימת התוכניות שימשיכו להתקיים ובאילו תנאים:**

1. תשריט תוכנית ג/8022 משנה את התוכניות המפורטות:
2. הוראות תוכניות מס. ג/3573, ג/4893, ג/6694, ג/7396, ג/7639 ישארו בעניין למעט האמור בסעיף 1.10.2.
3. ישארו בתוקף בגבול הכחול המקווקו והמגדיר את השטח שנותר מהן.
3. תוכניות ג/5274 ותוכנית ג/7991 ישארו בתוקף רק בגבול הכחול המקווקו והמגדיר את השטח שנותר מהן.

**הערה:** אין תוכנית זו חלה על תוכנית ג/11464 אשר הוגשה לאחר הפקדת תוכנית זו.

**1.10.2 הוראות החלות על כל התוכניות הנ"ל:**

- סעיף 3.1.19
- סעיף 5.2
- סעיף 5.3
- סעיף 5.4
- סעיף 5.5
- סעיף 5.6
- סעיף 5.7

**1.11 יחס לכבישים מס. 90 ומס. 727**

- ייאסר מעבר רכב בין דרך מס. 90 לדרך מס. 29.
- מ.ע.צ. לא תהייה אחראית למתן מיגון למפגעים הנוצרים כתוצאה מתנועת כלי רכב בדרכים שבאחזקתה.

## פרק מס' 2

### 2.1 ציונים בתשריט

<u>פירוש וצבע הציון</u>	<u>ציונים בתשריט</u>
קו כחול עבה	גבול התוכנית
קו כחול מקווקו	גבול תוכנית מאושרת / מופקדת
קו ירוק משונן	גבול גוש
קו ירוק	גבול חלקה קיימת
קו שחור מקווקו	גבול מגרש מוצע
חמש ספרות בירוק	מספר גוש קיים
ספרות בירוק	מספר חלקה קיימת
מספר בשחור תחום בעיגול	מספר מגרש מוצע
פסים אלכסוניים כתום וירוק לסירוגין	שטח ישוב חקלאי
שטח תחום בקוים ונקודות לסירוגין בצבע ירוק כהה	שמורת נוף (גבול בתוכנית בק"מ
קו המורכב מקווים קצרים אלכסוניים	1:10,000 בלבד)
	קו איסור לחסימת מראה
	הנוף הכפוף להוראות
	אי חסימה נופית
	שירותים הנדסיים
אות נ בתוך עיגול	אזור מגורים א'
האות ה בתוך עיגול ע"ג השטח	אזור מגורים ב'
צבוע כתום	אזור מגורים ג' ומספרו
צבוע תכלת	אזור מגורים ד'
צבוע צהוב תחום קו אדום ומספר רומי	אזור מגורים ה' ומספרו
כתום תחום קו אדום	מגורים משולב מסחר
פסים צהובים אלכסוניים תחומים באדום ומספר רומי	שטח מסחרי
פסים כתומים ואפורים לסירוגין	שטח לבנייני ציבור
צבוע אפור	שטח ציבורי פתוח
חום	שטח שמורת נוף (ת.מ.א. 8)
צבוע ירוק	שטח פרטי פתוח
ירוק מכוסה קווים מצטלבים ותחום קווים ירוקים כהים	2 יחיד לחלקה
ירוק תחום קו ירוק כהה	אזור לשימור
רשת אלכסונית מקוים מקווקוים	
פסים שחורים אלכסוניים תחום קו שחור	אתר לאומי/אתר עתיקות
מקווקו על רקע לבן או חום	שטח בנייני משק
תחום קו שחור מקווקו	אזור חקלאי מיוחד
צבוע חום ומקווקו ע"ג הצבע	שטח חקלאי
פסים ירוקים אלכסוניים ע"ג כתום או רקע בלתי צבוע	דרך קיימת או מאושרת
פסים ירוקים אלכסוניים	דרך מוצעת, הרחבת דרך, חניה
צבוע חום	דרך לביטול
צבוע אדום	דרך שירות
קוים אדומים אלכסוניים	דרך הולכי רגל
אדום ( או חום) ופסים אלכסוניים ירוקים	מספר הדרך
צבוע אדום (או חום) וירוק לחילופין	קו בנין מצד הדרך
ברבע העליון של העיגול	רוחב הדרך
ברבעים הצדדים של העיגול	
ברבע התחתון של העיגול	

## ציונים מיוחדים לתוכנית מצב קיים

<b><u>פירוש וצבע הציון</u></b>	<b><u>ציונים בתשריט</u></b>
צבוע ירוק וקו שחור מקווקו מסביב	מתקן הנדסי
צבוע אדום וירוק לסירוגין	דרך גישה
קו שחור מרוסק מסביב לשטח צבוע חום	אתר התישבות

### 2.2 טבלת שטחים ואחוזים בתשריט:

תוכנית מצב קיים		תוכנית מצב מוצע		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	אחוזים	שטח בדונם	
15.63	164.10	17.02	178.94	אזור מגורים א'
8.01	84.20	1.05	10.88	אזור מגורים ב'
		4.80	51.41	אזור מגורים ג'
		3.12	32.82	אזור מגורים ד'
		0.3	3.21	מגורים משולב מסחר
		0.11	1.25	אזור מסחרי
2.58	27.20	1.68	17.69	שטח מבני ציבור
5.55	58.40	5.85	61.50	שטח ציבורי פתוח
		1.44	15.17	שמורת נוף
		0.1	0.99	שטח פרטי פתוח
		1.44	15.14	אזור לשימור
		1.47	15.49	שטח אתר לאומי
1.17	12.30	0.38	4.07	אזור למבני משק
		2.53	26.61	אזור חקלאי מיוחד
54.40	571.70	44.20	463.40	אזור חקלאי
12.66	133.10	13.80	145.00	דרכים
		0.42	4.33	דרכי שירות
		0.07	0.81	דרכים להולכי רגל
		0.22	2.29	שירותים הנדסיים
100	1051.00	100	1051.00	סה"כ

### 2.3 פירוש מונחים:

**הועדה:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה הממונה על שטח התוכנית.  
**קומות:** עפ"י הגדרות חוק התכנון והבניה.  
**גובה המבנה:** ימדד בכל נקודה בחתך כשלהו שיעבור דרך המבנה, מרום הגג באותה הנקודה לפני הקרקע הסופיים תחת המסד, וכן בצד המבנה מפני הקרקע הסופיים בצמוד למבנה ועד לרום המבנה המכסימלי מעליו.

## פרק מס' 3

### תקנות כלליות

#### הוראות בנושא חזות מבנים ופיתוח

3.1 על מנת לאפשר פיקוח נאות על פיתוח השכונה יהיה מסמכותה ומחובתה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בתכנון וביצוע בנושאים הבאים:

- 3.1.1 חובה להשלים הבניין לפי התוכנית:**  
כל בעל היתר בנין חייב להשלים את בנייתו לפי תוכנית הבניה המאושרת.
- 3.1.2 אנטנות רדיו וטלביזיה, דוודים, קולטי שמש וארובות:**  
בבקשות להיתר בניה יסומנו הנ"ל. קולטי שמש ישולבו בגגות דוודיים יוסתרו במתקנים מיוחדים לשביעות רצון הועדה.
- 3.1.3 צנרת מים, ביוב, טלפון, חשמל, טלביזיה וגז:**  
לא יועברו על הקירות החיצוניים של המבנה.
- 3.1.4 ניקוז מי גשם:**  
צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתוכנית ובמידה ויועברו לאורך קירות חוץ יש לפרט בתוכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור הועדה.
- 3.1.5 מיכלים לאספקת גז:**  
לא יוצבו לאורך חזיתות הבניינים אלא במקומות מיוחדים מאווררים ומוסתרים מעיני עוברים ושבים, ומאושרים ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.6 תכנון ופיתוח המגרש:**  
לבקשת היתר בניה תצורף תוכנית פיתוח סופי של המגרש בק"מ 1:250, במסגרת התוכנית יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר וגדרות בגבול המגרש, פתרונות ניקוז, יסומנו קווי חשמל, טלפון, מים וביוב. יסומנו מתקני גז ואשפה, מקומות לחליית כביסה ושעון מים. יסומנו הגדרות וכן יינתן מפרט הכולל חומרי הבניה, צבעם ודוגמתם. יסומנו חניות ויינתן מפרט בנושא זה.  
במגרשים ששיפועם מעל 10% יוגשו גם חתכים בק"מ 1:100 הכוללים טופוגרפיה טבעית, השינויים בה ומבט לקירות תמך בהיקף המגרש ומרכזו עפ"י הנחיות הועדה המקומית.
- 3.1.7 קירות תומכים:**  
- יבנו אבן לקט מקומית או בטון מצופה אבן קלט מקומית.  
- כדי למנוע פגיעה במבט לנוף לא יותרו קירות תמך בגבול הצדדי בין מגרשים בגובה מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הטבעית.  
- בנוסף לכך לא יעלה גובה קירות צד בין מגרשים על 3.5 מ'.  
- גובה קיר תמך מכסימלי בגבול הקדמי והאחורי לא יעלה על 4 מ'.

**3.1.8 גגות:**

במקרה של בניית גגות שטוחים, ירוצפו. לחילופין יטופלו בצורה ובחומרים עמידים המאפשרים חזות נאה, לשביעות רצון מהנדס הועדה. לחילופין יבנו בגגות רעפים. כן יותר שילוב של רעפים ומרפסות מרוצפות.

**3.1.9 ציפוי חוץ:**

בבקשה להיתר בניה יסומנו ע"ג תוכנית החזיתות חומרי ציפוי חוץ של המבנה.

**3.1.10 דרך גישה:**

לא יוצא היתר בניה ללא הבטחת דרך גישה למבנה.

**3.1.11 תעודת גמר:**

תנאי לקבלת תעודת גמר, יסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, בניית החניות כנדרש, יוסרו מבנים זמניים ופסולת ועודפי בניה. כן יעשו חיבורים סופיים לרשת המים, ביוב, חשמל וטלפון.

**3.1.12 פינוי אשפה:**

יעשה עפ"י דרישות ומיקום אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

**3.1.13 קומות עמודים מפולשות:**

תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים.

**3.1.14 חניות מקורות וכניסת רכב למגרש:**

יתרו חניות מקורות באחד מן האופנים הבאים:

- א. שילוב במבנה.
- ב. הבניה תהיה בקו חזית המגרש לדרך עפ"י מפתח של 15 מ"ר מקורה לכל חניה נדרשת עפ"י התקן.
  1. תותר הצמדת החניה בחזית המגרש לגבול השכן ובהסכמתו.
  2. במגרשים הנמוכים מן הדרך יותר קירוי בבניה קלה ללא קירות צד לשמירת המבט לנוף הפתוח.
  3. במגרשים גבוהים מן הדרך יותר קירוי כנ"ל או לחילופין בניית גג קשיח שטוח ובתנאי שגובהו לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הטבעית.
    - ג. תאסר כניסה מן הדרך לחניה בשיפוע העולה על 15%.
    - ד. לא יותר רצף של יותר משלוש חניות מקורות באזורי מגורים א'-ד'.
    - ה. בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית בינוי מחייבת באשר ל: חומרים, גבהים וצורות למבני החניה.
    - ו. גובה מירבי למבנה חניה יהיה 2.2 מ' עד תחתית בטיס הגג.



**3.1.15 מבני עזר נוספים:**

- באזורי מגורים א ו-ד' בלבד, יותר מחסן נפרד מבית המגורים בתנאים הבאים:
- גובהו הפנימי המכסימלי 2.2 מ'.
  - מרחק מינימלי לבית המגורים 5 מ'.
  - המחסן יבנה במרחק מינימלי של 10 מ' מן הדרך.
  - הבניה תהייה מחומרים לא קשיחים. לא תותר הצבת קרוואנים.
  - הועדה המקומית תהיה רשאית לאסור שימוש בחומרים העשויים עפ"י דעתה לאפשר שימוש שונה מן היעוד המוגדר בבקשה להיתר הבניה.

**3.1.16 נטיעות:**

יהא זה בסמכותה של הועדה לאסור נטיעת עצים אשר עשויים להוות מסתור רצוף לנוף או מטריד עפ"י חוות דעתה ואף לצוות על הסרתם במידה והגיעה למסקנה זו.

**3.1.17 קווי מים וביוב ציבוריים במגרשים פרטיים:**

קווי המים והביוב העתידיים יבוצעו ברצועות תשתיות במקרים בהם הקווים מצויים בתחום מגרשים פרטיים תישמר זכות הגישה של הרשות המקומית לקווים אלה לצורך אחזקתה ותיקון תקלות.

**3.1.18 פנסי תאורת רחוב וריהוט רחוב:**

יעשו עפ"י אישור מהנדס הרשות.

**3.1.19 חדרי אירוח:**

- יותרו חדרי אירוח עפ"י המפתח הבא:
- החדרים יוצמדו לכל אחת מדירות המגורים אך תותר גם כניסה נפרדת.
  - יחידת הנופש אשר תכלול חדר, מטבחון ושירותים תהיה בשטח מכסימלי 20 מ"ר שטח כללי.
  - יותר חיבור פנימי של שתי יחידות נופש יחד לשם יצירת יחידת נופש משפחתית הכוללת חדר שינה, חדר מגורים, מטבחון ושירותים בשטח כולל של 40 מ"ר.
  - לכל יחידת נופש תוצמד חניה בתוך המגרש.
  - בכל חדר ביחידת הנופש יותר אכסון של שתי מיטות.
  - אזור מגורים א', ב', ג', ד', מגורים ומסחר משולב - 2 חדרי נופש ( או לחילופין יחידה משפחתית) ליחידת דיור. (בכל מצב בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר).
  - אזור חקלאי מיוחד - 3 חדרי נופש ליחידת דיור. (בשטח כולל מכסימלי של 60 מ"ר).
  - שטחי חדרי האירוח יהיו מסה"כ המותר בזכויות הבניה בפרק 6.

## פרק מס' 4

### אזורים ותכליות

- 4.1 אזור מגורים א':**
- תותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש, חד או דו קומתי.
  - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סטודיו של אומנים (עד 40 מ"ר מתוך השטח המותר לבניה) משולב בבית המגורים תוך התרת כניסה נפרדת.
  - מבנה חניה כמפורט בסעיף 3.1.14.
  - פיתוח גנני ודרכי גישה פרטיות.
  - כן תותר בניית מחסן בשטח 50 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים לבניה על פי הנחיות סעיף 3.1.15.
  - שימושים עפ"י סעיף 3.1.19.
- 4.2 אזור מגורים ב':**
- תותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש, חד או דו קומתי.
  - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סטודיו של אומנים (עד 40 מ"ר מתוך השטח המותר לבניה) משולב בבית המגורים תוך התרת כניסה נפרדת.
  - מבנה חניה כמפורט בסעיף 3.1.14.
  - פיתוח גנני ודרכי גישה פרטיות.
  - שימושים עפ"י סעיף 3.1.19.
- 4.3 אזור מגורים ג':**
- א. באזור זה תותר הבניה לאחר עריכה ואישור תוכנית מפורטת.
  - ב. גבולות התוכנית המפורטת תחומים בקו האדום המקיף את השטח הצהוב המבוקש לתכנון.
  - ג. במסגרת התכנון המפורט יוקצו שטחי ציבור עפ"י הנחיות תוכנית זו, ובהתאם לצורכי המועצה לזמן התכנון.
  - ד. במטרה להגדיר את הדרישות הנכונות של המועצה לצורכי ציבור יוגשו תוכניות המפורטות סמוך למועד הביצוע.
  - ה. זכויות והגבלות הבניה לצורכי מגורים בתוכנית המפורטת יהיו בהתאם להגדרת אזור מגורים ב' בפרקים 4.2 ופרק 6 בהתאם.
  - ו. זכויות והגבלות הבניה בשטחים המיועדים לצורכי ציבור בתוכנית המפורטת יהיו בהתאם לאותו היעוד אשר בפרק 4 ופרק 6 לתוכנית זו.
  - ז. התכנון ילווה באדריכל נוף.
  - ח. יותרו השימוש עפ"י סעיף 3.1.19.
  - ט. בגוש 15308 חלקה 98 קיימות הוראות מיוחדות באשר לגישה למגדל המים. ההוראות רשומות בפרק 4.1.18.

- 4.4 אזור מגורים ד':**
- תותר הקמת אחד או שני מבני מגורים חד או דו קומתיים.
  - במקרה של בניית שני בתי מגורים יהיה המרחק המינימלי ביניהם 5 מ'.
  - משרדים של בעלי מקצוע חופשיים, סטודיו של אומנים (עד 40 מ"ר מתוך השטח המותר לבניה) משולב בבית המגורים תוך התרת כניסה נפרדת.
  - מבנה חניה כמפורט בסעיף 3.1.14.
  - פיתוח גני ודרכי גישה פרטיות.
  - כן תותר בניית מחסן בשטח 50 מ"ר מתוך השטחים העיקריים המותרים לבניה על פי הנחיות סעיף 3.1.15.

- 4.5 מגורים משולב מסחר:**
- תותר בניה כמותר באזור מגורים א' ובאזור מסחרי באחת הדרכים הבאות:
    - א. מסחר בקומת קרקע ומגורים בקומה העליונה תוך הפרדת הכניסה לדירת המגורים.
    - ב. מבנה לצורכי מסחר בנפרד מבית המגורים ובתנאי מרווח מינימלי של 6 מ' לבית המגורים.
    - ג. יותרו השימושים עפ"י סעיף 3.1.19.

- 4.6 אזור מסחרי:**
- יוקם מבנה בו תותרנה הפונקציות הבאות: חניות לצורכי מזון וצריכה, מזנונים ומסעדות, מספרה, סינפי דאר ובנק, עבודה לבעלי מלאכה, משרדים ופונקציות מסחריות עפ"י צורכי הישוב.
  - כל הפונקציות הנ"ל ובתנאי שאין בהן מטריד סביבתי לדעת הרשות הסביבתית המוסמכת, (הועדה המקומית והמועצה המקומית), בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
  - חניות תפעוליות במגרש.
  - 16 חניות לרכב פרטי ימוקמו במגרש 901. במגרש זה תוכן תוכנית בינוי, יסומנו החניות המשויכות למגרש 701 ותדרשם זיכת הנאה בנושא זה, בתיאום עם המועצה המקומית.

- 4.7 אזור לשימור:**
- תנאי לקבלת היתר בניה, אישור תוכנית מפורטת לשימור ושחזור או לחילופין ביצוע תנאים מיוחדים של הועדה המקומית בתיאום עם המועצה לשימור אתרים ובהתאם לזכויות והגבלות בניה שאושרו בתוכנית ג' / 396.
  - במסגרת הכנת תוכנית מפורטת לאזור זה, יינתן פתרון מיוחד לגבי מגבלות הבניה הקיימות בחלקה 80 אשר בגוש 15308.

- 4.8 אתר לאומי:**
- לפי המותר בתוכנית ג' / 3573.

- 4.9 שטח מבני ציבור:**
- באזור זה תותר הקמת מבנים לצרכים הבאים:
    - מבנים למטרות חינוך, תרבות, דת, מוסדות קהילתיים ומוסדות בריאות.
    - חניות.
    - גינות ופיתוח שטח.

- כן יותרו הפונקציות המותרות באזור שטח ציבורי פתוח.
- כן יותרו מגרשי ספורט ומבנים האמורים לשמש לפעילות ספורטיבית.
- כל השימושים המותרים בסעיף 4.11.
- הגישה למגרש 803 תעשה דרך רצועת השטח ציבורי הפתוח הצמודה לו מדרום.

#### **4.10 שטח ציבורי פתוח:**

- ישמש פעילות פנאי ונופש כגון:
- פיתוח ונטיעות, מתקני משחק וספורט, ריהוט גן, שבילים ותאורה, מתקנים הנדסיים ומבני שירות הקשורים לתכליות הנ"ל.
- כן יותרו דרכי מעבר לכלי רכב באישור המועצה ובאישור משרד התחבורה.

#### **4.11 שטח שמורת נוף:**

- שטח זה הינו שמורת נוף מוכרזת וכל חוקי ת.מ.א 8 יחולו עליו לצורך איסור בניה בו. עם זאת בקטעים הצמודים לדרך מס. 6 ודרך מס. 27 תותרנה עבודות ייצוב הדרך מתוך מטרה למנוע פגיעה בנוף. כל זאת עפ"י הנחיות אדריכל נוף ובהתאם להחלטת המועצה לגנים ולשמורות מתאריך 17.7.2001 הפרשנות להחלטה זו וכן אישורה במועצה הארצית מתאריך 11.9.2001.

#### **4.12 שטח פרטי פתוח:**

- גינון ופיתוח שטח.
- דרכי גישה פרטיות.
- עיבודים חקלאיים שאין בהם לפגוע באפשרות הבניה של מגרשי הבניה הסמוכים ולהגביל בהם הבניה, בהתאם להנחיות משרד החקלאות.

#### **4.13 אזור מבני משק:**

- אזור המיועד למבני משק בבעלות פרטית או משותפת.
- יותר הפונקציות המותרות בתוכנית ג' / 6540 בסעיפים:
- 3.1 - בתי צמחיה
  - 3.2 - בתי אריזה
  - 3.9 - מחסן חקלאי
  - 3.10 - סככה חקלאית
- לבניית מחסנים חקלאיים גדולים יותר תוכן תוכנית מפורטת.

#### **4.14 אזור חקלאי מיוחד:**

- באזור החזית (האזור הכתום) ימוקם בית מגורים חד משפחתי, חד או דו קומתי. כן יותרו מחסנים חקלאיים לאכסון כלי בית ומכונות חקלאיות. שטחם המכסימלי 150 מ"ר, גובהם המכסימלי 5 מ' ומרחקם המינימלי מבית מגורים או ביניהם - 5 מ'. רוחב חזית מגרש מינימלית באזור זה - 30 מ'. מחוץ לאזור הכתום במגרשים אלו יותרו הפונקציות עפ"י תוכנית ג' / 6540 ובהתאם להנחיות משרד החקלאות.

#### **4.15 אזור חקלאי:**

- עפ"י הנחיות תוכנית ג' / 6540 ובהתאם להנחיות משרד החקלאות. מודגש בזאת שהועדה תהיה רשאית לאסור או להגביל באזור זה בניה עשויה לפגוע לדעתה בנוף.

4.16

**דרכים ודרכי שירות:**

יבוצעו עפ"י תוכנית מאושרת.  
 הדרכים והחניות יבוצעו עפ"י תקן משרד התחבורה. החניות הנדרשות באזורים השונים בתחום המגרשים.  
 הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניית כלי רכב והעברת שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון אספקת חשמל, מים, ביוב, גז, טלפון וניקוז, רשת תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.  
 דרכים עליהם חלה חובת תוכנית שימור יכללו במסגרת תוכנית מפורטת לשימור אתרים.

- א. לאורך כביש 767 קיימים שני סוגי קווי בנין.  
 - לאורך השטחים המיועדים לבניה, קיימת הקלה המוגדרת ברוחבה.  
 - לאורך השטחים המוגדרים כחקלאיים ושטחים ציבוריים פתוחים אין הקלה בקו הבניין.  
 ב. כביש מס' 27 לא יבוצע ללא אישור מראש של רשות העתיקות.
- לאורך הדרכים מס. 6 ומס. 27 בצמידות לשמורת הנוף ייעשו עבודות התכנון רק בליווי אדריכל נוף.

4.17

**דרך הולכי רגל:**

ישמש לתנועה רגלית בלבד, שבילים ומדרכות, ניקוז ותשתיות ציבוריות, רשת תאורה, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות.

4.18

**שירותים הנדסיים:**

ישמש להקמת מבנים ומתקנים המיועדים לשירותים הנדסיים לטובת כלל הציבור כגון: מרכזית "בזק" או תקשורת, חשמל, וכו'.  
 - דרך הגישה לבריכת המים בגוש 15308 חלקה 94 תבוטל בפועל רק לאחר שתיסלל דרך חלופית לבריכת המים.

## פרק מס' 5

### פיתוח תשתית והנחיות כלליות

- 5.1 מים:**  
ביצוע קווי מים בתחום התוכנית יהיה בהתאם לתוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות ובהנחיית הרשות המקומית.
- 5.2 ביוב:**  
חיוב לרשת אזורית בתאום עם נציג שר הבריאות ואיכות הסביבה ובהנחיית הרשות המקומית, ובאישור מנהלת הכנרת.
- 5.3 ניקוח:**  
ניקוח מי גשם עי חלחול, ע"י ניקוח טבעי או ע"י ניקוח בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוח הנוגעים לדבר ובאישור מנהלת הכנרת.
- 5.4 חשמל:**  
יעשה פיתוח רשת החשמל וחיבורה לרשת הארצית. רשת החשמל מתח נמוך וחיבורי החשמל למבנים יהיו בקווים תת קרקעיים ותהיה כפופה לתקנות חברת החשמל.

### **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

**ה ע ר ה:**

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

- בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטי והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

**5.5 טלביזית כבלים:**

תעשה הכנה לרשת טלביזית כבלים בקווים תת קרקעיים.

**5.6 קוי טלפון ותקשורת:**

יעשו במערכת תת קרקעית.

**5.7 חניות:**

החניות יבנו בתחומי המגרשים עפ"י תקנון התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 נספחיו המאושרים ליום הוצאת היתר הבניה.

**5.8 הפקעות לצורכי ציבור:**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחומי התוכנית יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה. כל הוצאות התכנון לרבות הפיזיויים יחולו על יזם התוכנית סעיף (12)69.

**5.9 חלוקה לצורכי רישום:**

בהוראות כל תוכנית מפורטת יובטח רישום המגרשים ויערך תשריט חלוקה לצורכי רישום.

**5.10 מקלוט:**

המקלוט יבוצע עפ"י הנחיות הג"א.

**5.11 תנאי למתן היתר בניה:**

1. היתר בניה יוצא על ידי הועדה המקומית, רק לאחר שיוכח לשביעות רצונה ביצוע תשתיות מלא לחלקה או למגרש לגביהם מבוקש ההיתר.
2. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התוכנית לכל בניין (מגורים, מסחר ותיירות וכו') שעתיד להתחבר למערכת מי שתיה, ואין לחברם למערכת המים כנ"ל אלא בכפוף למתן פתרון לסילוק השפכים בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ומשרד הבריאות ובהתאם לשלבי ביצוע שיקבעו בתוכנית הביוב הנ"ל. כל זאת, למעט אזורים הנמצאים בתחום תוכניות מאושרות.

**5.12 עתיקות**

- חלק מהתוכנית נמצא בתחום אתר עתיקות
- מוכרז כל עבודות בשטח הנ"ל כפופות לסעיף 29א' לחוק העתיקות תשל"ח המחייב אישור מראש מרשות העתיקות.
  - לא תבוצע דרך מסי 27 ללא אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאיה. בעת ביצוע הדרך יעשה מיפוי מדויק של התעלה העתיקה.



פרק מס' 6

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי חקונת התכנון והבניה חדישוב שסודים.  
 אחוזי בניה בתוכנית ובחיתרים תשנ"ב 1982

מס' יחיד סה"כ	צפיפות נטה/מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה ושטח בניה מקסימלי										גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים מקבילים)
		מס' קומות	במטרים	מס' יחיד	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימושים עיקריים	למפלט כניסה	מחוזות	מפלס למפלט	קדמי	אחורי	צדדי		
255	1 למגרש (6)	2	8.5	35+ %	28 %	30 מ"ר	35 %	(3)	35+ %	5 מ' 30	5 מ' 4	5 מ' 3.5	700	מגורים א	
15	1 למגרש	2	8.5	35+ %	28 %	30 מ"ר	35 %	(3)	35+ %	5 מ' 30	5 מ' 4	5 מ' 3.5	700	מגורים ב	
	1 למגרש	2	8.5	35+ %	28 %	30 מ"ר	35 %	(3)	35+ %	5 מ' 30	5 מ' 4	5 מ' 3.5		מגורים ג	
46	2 למגרש	2	8.5	35+ %	28 %	30 מ"ר	35 %	(3)	35+ %	5 מ' 30	5 מ' 4	5 מ' 3.5	1000	מגורים ד	
5	1 למגרש (1)	2	8.5	35+ %	30 %	80 מ"ר	35 %	(3)	35+ %	5 מ' 30	5 מ' 4	5 מ' 3.5	1000 או לפי הקיים ומאושר	מגורים משולב מסחר לפי הקיים ומאושר	
		2	10.5	40 %	50 %	100 מ"ר	40 %	(3)	50 %	5 מ' 100	5 מ' 4	5 מ' 4	1000	אזור מסחרי	
		2	9	60 %	40 %		60 %	(3)	60 %	5 מ' 100	5 מ' 4	5 מ' 4	1000	שטח מבני ציבור	
3		2	8.5	450 מ"ר	450 מ"ר	150 מ"ר	300 מ"ר	(3)	450 מ"ר	5 מ' 4	5 מ' 4	5 מ' 4	5000 או לפי (4) הקיים	אזור תקלאי מיוחד (2) הקיים (4)	
		2	8.5	60 %	50 %	100 מ"ר	60 %	(3)	60 %	5 מ' 100	5 מ' 4	5 מ' 4	1000	שרותים המסיים	
														אזור מבני משק	
														אזור לשימור	
														אזור לאומי	

לפי חוקנית 6540/ג' בתגבלות 1982

לפי חוקנית שימור אתרים

לפי חוקנית 3573/ג'

- (1) במקרה של שילוב פונקציות מסחריות תותר תוספת גובה בסך 1 מ'.
  - (2) הזכויות בטבלה שייכות לקטע הצבוע כתום במגרש. על זכויות אלו יתווספו בקטע המגרש שאינו צבוע בכתום הזכויות המוגדרות בפרק 4.15.
  - (3) יותר לוועדה המקומית לאשר שטחי בניה מתוך המותר מתחת למפלס הכניסה עפ"י שיקולים הנובעים ממצב טופוגרפי ספציפי במגרש.
  - (4) רוחב חזית מינימלית 30 מ'
  - (5) למרות הנחיות התוכנית יותרו בגוש 15308 חל' 149-150, 140-143, 134, 91, 81, 67-69, 59, 10-11, 6-7, 3 שתי יח"ד במגרש.
  - (6) מגרשים המוצעים בתוכנית ג' / 8022, שהינם בעלי פוטנציאל חלוקה לשניים (שטחם 1,400 מ"ר עד 2,099 מ"ר) ובהם קיים בעת הכנת התוכנית בית מגורים אשר מיקומו מונע בפועל ביצוע החלוקה.
- במקרים אלו תותר בניית שני בתים נפרדים ובתנאי מרחק מינימלי 5 מ' ביניהם.

### הנחיות נוספות:

- מגרשים הקטנים מן המותר שאושרו קודם הכנת תוכנית זו ימשיכו להתקיים כמאשר עפ"י הזכויות והגבלות הבניה המוגדרות בתוכנית זו.
- במגרשים הגדולים מן המינימום המותר תותר צבירת מס' יחידות דיור במבנה אחד ביחס ישר למספר המכפלות של השטח המינימלי המותר באותו איזור.  
(לדוגמא: באיזור בו מותרת 1 יח"ד במבנה כאשר שטח המגרש המינימלי 700 מ"ר, יותרו 2 יח"ד במבנה אחד כאשר שטח המגרש 1400 מ"ר)
- למרות הנחיות התוכנית יותרו בגוש 15308 חל' 149-150, 134, 91, 81, 67-69, 59, 10-11, 6-7, 3 - 2 יח"ד במגרש.
- במגרשים בהם יש סתירה בין קוי הבנין שבהוראות פרק 6 לבין קוי הבנין הנובעים מן הרחטות בדרכים תבוצע הבניה על פי המרווח הגבוה יותר.
- בתי מגורים ומבנים לצרכי ציבור שניבנו שלא בהתאם לקוי הבנין המוצעים בתוכנית זו יותרו לרישוי ובתנאי שבנייתם בוצעה לפני שנת 1995.
- כל תוספת עתידית במבנים הנ"ל תבוצע בהתאם להנחיות התוכנית.
- בגוש 15308 חלקה 70 תותר הקמת שתי יחידות דיור. במקרה וייבנו בשני מבנים נפרדים יהיה המרחק המינימלי ביניהם 5 מ'.
- בגוש 15308 חלקה 151 יותר לחלק את החלקה ל- 3 מגרשים תוך התרת סטייה של 10% מגודל המגרש המינימלי המותר באזור הזה.
- גודל מגרש מינימלי בגוש 15308 חלקה 18 יהיה 1,000 מ"ר או כפי שקיים.
- בגוש 15308 בחלקה 90 תותר חלוקה ל- 2 מגרשים ובחלקה 187 תותר חלוקה ל- 3 מגרשים, תוך שמירה על שטח הקרוב ביותר לגודל מגרש מינימלי המצויין בתשריט.

אדריכל דמר ס.ד.  
רשיון מס' 23905

**חתימה**

**עורך התוכנית**

**חתימה**

**יוזם התוכנית**

מועצה מקומית  
כ י ר ת

**חתימה**

**בעל הקרקע**