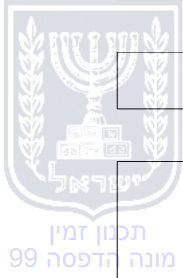


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0508051

הרחבת מושב אניעם ג/24376



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית  
צפון  
גולן  
תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מושב אניעם שוכן במרכז רמת הגולן, סמוך לגדתו הצפונית של יובל נחל יהודיה, ממערב לכביש 808. היישוב הוקם בשנת 1978, ובתחומו קיימות היום 149 בתי אב.

התכנית, אותה מגישה הועדה המקומית גולן בשיתוף עם הישוב, מרחיבה את המושב ל-374 יח"ד, ועומדת בצפיפות הנדרשת של 2 יח"ד לדונם.

בתכנית המאושרת ג/12171 החלה על השטח אושרו 257 יח"ד.

בתכנית המוצעת שונו/בוטלו מתוכן 108 יח"ד (מגרשי מגורים ב' מאושרים - תאי שטח 301-339 ומגורים א' - תאי שטח 399-428).

כמו כן, התכנית מוסיפה 225 יח"ד ל-149 יח"ד מאושרות כלהלן:

א. תוספת 40 נחלות בשטח של 2.5 דונם (תאי שטח 701-740). בכל נחלה מוצעות 2 יח"ד - סה"כ 80 יח"ד, ובנוסף מותרת בתחום כל נחלה יחידת דיור קטנה נוספת, שאינה נמנית במניין יחידות הדיור המותרות ע"פ תמ"א 35/1.

ב. תוספת 40 מגרשים בשטח של 1.5 דונם המהווים מגרשי השלמה ל-40 נחלות שיועדו למגורים ג' בתכנית המאושרת ג/12171 (תאי שטח 801-840 יהוו השלמה לתאי שטח 49-10). בכל נחלה מוצעת 1 יח"ד - סה"כ 40 יח"ד, ובנוסף מותרת בתחום כל נחלה יחידת דיור קטנה נוספת, שאינה נמנית במניין יחידות הדיור המותרות ע"פ תמ"א 35/1.

ג. תוספת 22 מגרשים קהילתיים בשטח של 0.75 דונם למגרש (תאי שטח 106-127). בכל מגרש מוצעת 1 יח"ד - סה"כ 22 יח"ד.

ד. תוספת 41 מגרשים קהילתיים בשטח של 0.5 דונם למגרש (תאי שטח 222-262). בכל מגרש מוצעת 1 יח"ד - סה"כ 41 יח"ד.

ה. תוספת 21 מגרשים קהילתיים בשטח של 0.5 דונם למגרש (תאי שטח 201-221). בכל מגרש מוצעות 2 יח"ד - סה"כ 42 יח"ד.

סה"כ ביישוב לאחר אישור תכנית זו יהיו 374 יח"ד.

בחלק המזרחי המוצע בתכנית כל "מנת פיתוח" תאפשר פיתוח גם של נחלות וגם של מגרשים קהילתיים הנסמכים על אותה דרך.

התכנית קובעת הוראות בנייה באזורי המגורים המוצעים, מתווה את מערכת הדרכים ויעודי הקרקע לשימושים ציבוריים, תיירות ושטחי תעסוקה חדשים.

שטח הספורט בצפון הישוב שאושר במסגרת תכנית ג/12171, בהיקף של 34 דונם, בוטל במסגרת תכנית זו מאחר ונמצא שיש בתכנית המאושרת ובתכנית זו שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מוסדות ציבור בהיקפים אשר יכולים להכיל גם את צרכי הספורט של הישוב במלוא הקיבולת המתוכננת.

שטח התיירות המאושר בצפון היישוב הוסט מערבה והוקטן מעט (עקב התאמתו לגבול משבצת היישוב) ונקבע כשטח אכסון מלונאי ל-100 יחידות אירוח (במקום 50 יח"א שאושרו בתכנית ג/12171) והוא יכול את השימושים המותרים ע"פ תמ"א 12/1 ויעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת מושב אניעים ג/24376

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

219-0508051

שטח התכנית 1.2

1,001.494 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	גולן
קואורדינאטה X	269789
קואורדינאטה Y	762747

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב אניעים והשטחים הצמודים לו מצפון, ממזרח וממערב.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: אניעים

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		82

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2003	4174	5226	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12171 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 12171
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1/35. הוראות תכנית תמא/ 1/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
21/05/2012	4181	6419	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17747 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 17747
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/13/ כנרת	אישור ע"פ תמ"א	הקלה מתמ"א 13 לפי סעיף 1.6.8 לענין השימושים המותרים ביעוד נב"ט	2760		05/11/1981
ג/ 6540	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	3957	1291	26/12/1991



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		אריאל פרוינד			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אריאל פרוינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז	08: 52 03/01/2021	רן מולכו	09/12/2020	36		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי סביבתי	08: 56 03/01/2021	עמרם ורדי	16/12/2020	12		מנחה	סביבה ונוף
לא		23: 21 05/01/2021	אריאל פרוינד	05/01/2021	1		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים בוגרים	23: 35 05/01/2021	איתן רוזנברג	08/12/2020	71		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב	08: 59 03/01/2021	אורי שיפריס	17/12/2020	9		מנחה	תשתיות
לא	שלבי ביצוע	15: 21 06/06/2021	אריאל פרוינד	06/06/2021		1: 2500	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח ניקוז גיליון 1 מתוך 3	09: 32 07/06/2021	רן מולכו	06/06/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון 2 מתוך 3	09: 33 07/06/2021	רן מולכו	06/06/2021	2	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון 3 מתוך 3	09: 33 07/06/2021	רן מולכו	06/06/2021	3	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבה ונוף. גיליון 1 מתוך 2	12: 12 13/06/2021	עמרם ורדי	08/06/2021	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף. גיליון 2 מתוך 2	12: 13 13/06/2021	עמרם ורדי	08/06/2021	2	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	12: 29 08/06/2021	איתן רוזנברג	07/06/2021		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון 1 מתוך 3	12: 14 14/06/2021	גילה מלול	13/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 2 מתוך 3	12: 14 14/06/2021	גילה מלול	13/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 3 מתוך 3	12: 15 14/06/2021	גילה מלול	13/06/2021	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים, גיליון 1 מתוך 2	12: 15 14/06/2021	גילה מלול	13/06/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים, גיליון 2 מתוך 2	12: 15 14/06/2021	גילה מלול	13/06/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מערכות סילוק שפכים ומים אזוריים	23: 27 05/01/2021	אורי שיפריס	05/01/2021	1	1: 20000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב	15: 52 07/06/2021	אורי שיפריס	07/06/2021	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא		15: 20 06/06/2021	אריאל פרוינד	06/06/2021	1	1: 2500	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 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן	קצרין	(1)		04-6969711	04-6964026	Agaf- handasa@g olan.org.il
	פרטי			אניעים מושב עובדים להתיישבות חקלאית	אניעים	אניעים		04-8621266	04-6822462	aniamm2016 @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 67.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	חרמון	2	04-6558294	04-6558266	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריאל פרוינד		יצחק פרוינד יעוץ תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי סרגוסי	34310	אדריכלות נוף - טוך סרגוסי בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tammy@ts-landscape.co.il
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	רן מולכו	9955549	ליגמ פרוייקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(1)		04-9059397	04-9059397	ran@lygm.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גילה מלול	118713	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה (2)	3	04-8681108	04-8681112	gila-m@amymetom.co.il
יועץ ביוב	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	00119475	שיפריס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	כיאט	6	04-8650396	04-8650390	office@shifris.co.il
סוקר עצים	סוקר עצים	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר (1987) בע"מ	נתניה	הבוניים (4)	22	09-8653065	09-9575114	yarivc@ofek-air.com

(1) כתובת: ד. נ המוביל.

(2) כתובת: ת.ד. 4579.

(3) כתובת: ד.נ. משגב.

(4) כתובת: ת.ד. 8065.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הנחיות מיוחדות בתחום המגורים	הנחיות ביעוד קרקע למגורים, לשם פיצול במגרש ביעוד מגורים ביישוב כפרי (מגורים בנחלה). מיקומו המדויק של המגרש הכולל גישה, יקבע בתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
שימושי פל"ח בנחלות	קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים: <p>* גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. לא יותר גידול בע"ח.</p> <p>* מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>* מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>* סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים. לא יותר גידול בע"ח.</p> <p>קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. תיירות כפרית: מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתישב: הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים וזמנות, המנוהלים על ידי המתישב, כגון:</p>

מונח	הגדרת מונח
	<p>* גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>* עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>* טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>* בריכה טיפולית.</p> <p>* הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>* קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. .</p>



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

הרחבת הישוב אניעם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי קרקע.

ב. תוספת יח"ד, 225 יח"ד ל-149 יח"ד מאושרות בישוב.

ג. תכנון מחדש של אזורי מגורים מאושרים.

ד. הוספת מגרשי מגורים אי' (קהילתיים), נחלות והשלמת נחלות בתחומי היישוב.

ה. הסדרת יעודי קרקע ושימושים באזור התעסוקה ומבני המשק של היישוב.

ו. הסדרת המוקד התיירות/מסחרי ומלונאי ביישוב.

ז. קביעת התכליות וזכויות הבנייה המותרות לכל יעודי הקרקע.

ח. קביעת הנחיות בינוי.

ט. קביעת שלביות והתניות לביצוע.

י. קביעת הנחיות סביבתיות.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	106 - 127, 201 - 262
מגורים בישוב כפרי	10 - 49, 701 - 740, 801 - 840
תעסוקה	404
מתקנים הנדסיים	1000
מבני משק	403
מלונאות (אכסון מלונאי)	402
שטחים פתוחים	600, 601, 605, 607, 643
קרקע חקלאית	603, 638
שטח ציבורי פתוח	104, 609 - 613, 615, 616, 618, 637, 639
נחל/תעלת נחל	900
דרך מאושרת	502, 503
דרך מוצעת	501, 505, 507 - 509, 511 - 515
רצועת תשתיות	80 - 83, 101, 365, 366, 632 - 634
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400, 401
מסחר ותעסוקה	405
מסחר ותיירות	407, 500
יער נטע אדם מוצע	604, 614

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מסחר ותיירות	500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	502, 503
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	501, 507, 509, 512, 515
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	400, 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער נטע אדם מוצע	614
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	227 - 242, 244 - 253, 255 - 262
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	702 - 707, 719, 736 - 740, 809 - 816, 824, 829, 840
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	1000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	נחל/תעלת נחל	900
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	603, 638
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	רצועת תשתיות	82, 83, 633
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	104, 611, 615, 616, 618, 637, 639
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	600, 601, 605, 643

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.25	2,470.1	בית עלמין
1.46	14,588.03	דרך מאושרת
6.32	63,286.05	חקלאי
3.48	34,831.01	מבני ציבור
1.54	15,461.04	מגורים א'
5.95	59,571.02	מגורים ב'
1.97	19,766.04	מגורים ג'
1.67	16,765.06	מסחר ואומנות
3.43	34,309.01	ספורט
3.48	34,831.12	ציבור
55.56	556,456.65	שטח ללא תכנון מפורט
7.02	70,264.11	שצ"פ
3.50	35,094.06	תיירות
4.37	43,801.11	תעשייה
<b>100</b>	<b>1,001,494.41</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.64	56,523.49	דרך מאושרת
3.36	33,691.1	דרך מוצעת
24.07	241,067.99	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.77	17,727.87	יער נטע אדם מוצע
6.16	61,647.53	מבני משק
4.75	47,609.63	מגורים א'
17.95	179,794.12	מגורים בישוב כפרי
2.83	28,351.89	מלונאות (אכסון מלונאי)
1.94	19,385.86	מסחר ותיירות
2.47	24,767.59	מסחר ותעסוקה
0.01	140	מתקנים הנדסיים
0.56	5,657.6	נחל/תעלת נחל
7.41	74,186.09	קרקע חקלאית
0.58	5,828.78	רצועת תשתיות
5.84	58,478.33	שטח ציבורי פתוח
11.79	118,113.93	שטחים פתוחים
2.85	28,522.6	תעסוקה
<b>100</b>	<b>1,001,494.41</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תאי שטח 701-740, 801-840.</p> <p>1. מבני מגורים, לרבות יחידת דיור קטנה/יחידת הורים שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה.</p> <p>2. מבני עזר, לרבות מחסן משקי וחניה.</p> <p>3. שימושים חקלאיים, שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים, כמפורט בסעיף 1.9.</p> <p>-שימושים אלו יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא יצרו מטרדים לסביבה.</p> <p>-משרדים או קליניקות ניתן לבנות במבנה המגורים ו/או בנפרד ממנו.</p> <p>ב. תאי שטח 10-49</p> <p>מבני מגורים ומבני עזר, המהווים חלק בלתי נפרד מהמבנים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי המגורים תותר הקמת בריכות שחיה, כמפורט בסעיף 4.1.2 תת סעיף 5.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. ניקוז גג החניה לא יפנה למגרש השכן.</p> <p>2. בתחום המגרשים תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם למפורט להלן:</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה לבריכת שחייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותפרט את הוראות בניית הבריכה בהתאם לתת הסעיפים דלהלן:</p> <p>א.1. תותר הקמתה של בריכת שחייה אחת בשטח החצר במגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 500 מ"ר לפחות.</p> <p>א.2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים המותר במגרש, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>א.3. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.</p> <p>א.4. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים במגרש לשימושים עיקריים.</p> <p>א.5. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש.</p> <p>א.6. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימאלי המותר לבנייה במגרש.</p> <p>א.7. בריכת שחייה פרטית תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה.</p> <p>א.8. התקנת מקפצות בבריכת שחייה פרטית אסורה.</p> <p>א.9. בבריכת שחיה פרטית, שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.</p> <p>א.10. בבקשה להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.</p> <p>א.11. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואדרות), תיקון 2 התשס"ח - 2008.</p> <p>א.12. מיקום המתקנים הטכניים ייקבע במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית והשכנים.</p>





4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>א.13. הגודל המקסימאלי של בריכת שחייה יהיה 200 מ"ר.</p> <p>ב. בסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה לבריכת שחייה לפי תכנית זו, במידה ועל פי שיקול דעתה המקצועי התנאים הפיזיים של המגרש לא מאפשרים את הקמתה.</p> <p>ג. אישור משרד הבריאות יהווה תנאי לקבלת היתר לבניית בריכת שחייה.</p> <p>ד. ריקון הבריכה, במידה ויידרש, ייעשה באופן מבוקר, ולא בבת אחת.</p> <p>הכוונה היא שהבריכה תרוקן ע"י משאבה בספיקות נמוכות, או ע"י וויסות הזרימה בעזרת מגוף ריקון ביציאה, מומלץ ליצור הצרות בצנרת היוצאת מהבריכה, לקוטר של 2" ולאץ ספיקה מקסימאלית מאושרת במוצא.</p> <p>המטרה היא לא ליצור עומסים הידראוליים רגועים גדולים על מערכת האיסוף והטיפול בשפכים, ומניעת גלישות בקווי הביוב המאספים שבמורד הזרימה.</p> <p>פעולת הריקון, תבוצע בשעות הלילה, בהן הספיקות במערכת האיסוף והטיפול בשפכים נמוכות.</p> <p>ה. מי הבריכה יסולקו למערכת ביוב ציבורית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ו. היתר הבנייה לבריכה יוגש בליווי פרשה טכנית שתתאר את ממשק ההפעלה של הבריכה בליווי נתונים וחישובים כמותיים והידראוליים.</p> <p>כמו כן תכיל הפרשה הטכנית את המידע הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מהלך צנרת ומערכת הסחרור, קטרי צנרת, מגופים אם מתוכננים.</li> <li>- נפח מים בבריכה, תדירות ו/או מועדי ריקון והחלפת מים בבריכה.</li> <li>- כמות מים יומית לשיטפת המסננים.</li> <li>- כמות מים יומית שמוספת לרענון מי הבריכה.</li> <li>- חומרים בשימוש, נוהלי איכסון וטיפול בחומרי הטיפול במים.</li> <li>- מיקום מערכת הסחרור, טיפול במניעת רעשים מהפעלת מערכת הסחרור.</li> </ul> <p>ירשמו ויפורטו הדברים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי חיטוי וטיפול המים כגון: כלור (נוזלי, מוצק, גזי), חומצת מלח, מלחים וכו'. ריכוזים בפועל טרם החדרה למערכות הטיפול.</li> <li>- נוהל אכסון חומרי החיטוי במיכלים ומאצרות תקינים, לפי הוראות אכסון חומרים מסוכנים של המשרד להגנת הסביבה.</li> </ul>
ב	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>פיצול מגרש מנחלה:</p> <p>ניתן לחלק המגרש ביעוד כפרי ל-2 מגרשים. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי, והמגרש השני יישאר אף הוא ביעוד של מגורים בישוב כפרי ובו שימוש למגורים בלבד. הפיצול יאושר בכפוף להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל, המיועד למגורים בלבד, המגרש המפוצל יהיה ככל הניתן בקדמת הנחלה (בצמידות לדרך מאושרת). הגישה למגרש תהא מדרך סטטוטורית.</li> <li>2. לתשריט יצורף נספח בינוי. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה למגרש הגדול (הנחלה המקורית) וצבע שונה למגרש המפוצל. תשריט הבינוי יציג את אופן מיצוי מלוא זכויות הבנייה המאושרות הן לנחלה והן למגרש המפוצל.</li> </ol>
4.2	<b>מגורים א'</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	א. מבנה מגורים, מבנה עזר, מחסן, חנייה.



<b>מגורים א'</b>	<b>4.2</b>
<p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, מטפלים, אמנים ונותני שירות - מבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומוזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>ד. השימושים בסעיפים ב-ג יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יצרו מטרדים לסביבה.</p> <p>ה. בתחום מגרשי המגורים תותר הקמת בריכות שחייה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.א תת סעיף 2.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר הקמת חנייה (לרבות חנייה מקורה) בקו בניין קדמי וצידי אפס, בתיאום עם הוועדה המקומית. ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן.</p> <p>2. משרדים או קליניקות ניתן לבנות בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>3. לא יותר להקים חדרי אירוח.</p>	א
<b>קרקע חקלאית</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
<p>א. עיבוד חקלאי בלבד.</p> <p>ב. תותר דרך ביטחון על כל מרכיביה.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>ריסוס יותר לאחר תיאום עם משרד הבריאות.</p>	א
<b>תעסוקה</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
<p>א. משרדים, לרבות בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ב. מעבדות.</p> <p>ג. מבני מלאכה קלה, מבני תעשייה זעירה בלתי מזהמת, מבני תעשייה עתירת ידע.</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ותקנים סביבתיים, ובכפוף להנחיית המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. מוסדות המשרתים את הקהילה, רווחה וספורט.</p> <p>ה. אחסנה ושירותים לוגיסטיים.</p> <p>ו. חנויות מפעל.</p> <p>ז. דרכים וחנויות.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים וגידור.</p> <p>ט. אנטנות ומערכות סולאריות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. יותר לכלול במבנה אחד מס' שימושים, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה.</p> <p>ב. בחניות חוץ ישולבו נטיעות עצי צל וערוגות גינון.</p>	א

<b>4.4</b>	<b>תעסוקה</b>
ב	<b>איכות הסביבה</b> לא יותרו שימושי תעשייה ותחנת תדלוק.
<b>4.5</b>	<b>מסחר ותיירות</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b> בתי מלאכה לאומנויות, גלריות, חנויות, בתי קפה, משרדים וחנייה.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תא שטח 500 מיועד לחנייה בלבד. 2. בתא שטח 500 ישולבו נטיעות עצים וגינון וכן שביל גישה אל מתחם המסחר והאמנות.
<b>4.6</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b> א. מסחר. ב. משרדים, לרבות בעלי מקצועות חופשיים. ג. מעבדות. ד. מבני מלאכה קלה, מבני תעשייה זעירה בלתי מזהמת, מבני תעשייה עתירת ידע. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ותקנים סביבתיים, ובכפוף להנחיית המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. ה. חנויות מפעל. ו. דרכים וחניות. ז. מתקנים הנדסיים וגידור. ח. אנטנות ומערכות סולאריות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> לא יותרו שימושי תעשייה ותחנת תדלוק.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יותר לכלול במבנה אחד מס' שימושים, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. 2. בשטחי החנייה הפתוחים ישולבו נטיעות עצי צל וערוגות גינון.
<b>4.7</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b> מבנים ומתקנים הקשורים ישירות לענפי המשק של המושב, לרבות מבנים חקלאיים כמפורט במדיניות הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות. כמו כן יותרו מבנים ומתקנים לשירות המושב כגון: מתקנים הנדסיים, שטח לפינוי גזם חקלאי, מתקנים להספקת מים, מבני חשמל, שטחי חניה, נגריה, מסגריה, אחסנה, מוסך, אנטנות ומערכות סולאריות על גגות מבנים בלבד ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> מתן היתרי בנייה לשימושים החקלאיים השונים יותרו בכפוף לרשויות איכות הסביבה ובמידת

<b>4.7</b>	<b>מבני משק</b>
	הצורך משרד הבריאות ומשרד החקלאות, ככל שידרש ע"י הועדה המקומית.
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינון, נטיעות, פיתוח נופי סביבתי, מעבר קווי תשתית ודרך ביטחון על כל מרכיביה. 2. בשטחים הפתוחים שלאורך התעלה, משני צדדיה, יותרו דרכי שירות לתחזוקת התעלה.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. לא יותרו גידולים חקלאיים ובנייה למבנים חקלאיים. ב. יש לשמר ולשלב בתכנון ערכי טבע קיימים. ג. יש להשתמש בצמחיה המאפיינת את ערוצי הנחלים בגולן, לחיזוק הקרקע וויסות הנגר.
<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, חורשות, דרכי מעבר/שירות/ביטחון, מתקני ספורט ופנאי, הצללה, שבילים להולכי רגל ושבילי אופניים, מתקני נוי ופיסול סביבתי, מתקני פסולת ומיחזור שכונתיים, תאורה, תחנות טרנספורמציה ומעבר קווי תשתית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. יש להשתלב ולשמור על ערכי טבע קיימים, ככל הניתן, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפול הערכים הנופיים. 2. תוכנית הפיתוח, לרבות פרטי הפיתוח, תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מוסדות הישוב ולאישור הועדה המקומית. 3. גינון והשקיה: -יש להקפיד שבמרבית השטחים הצמחים יתבססו על צמחיה אקסטנסיבית אשר יכולה להתפתח במופע בוגר ללא השקיה. -יש להימנע מעודף שימוש בצמחיה שדורשת תחזוקה באופן שוטף. 4. מתקנים הנדסיים: -עבודות העפר שיעשו על מנת למקם מתקן הנדסי מקומי בתחומי שצ"פ יהיו מינימליות ויתחשבו בטופוגרפיה קיימת ובמצב הקיים. -יש לבצע מינימום דרכים אל המתקנים, ויבוצע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.
<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חניה ומעבר קווי תשתית.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> 1. 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. 2. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 8083 שבאחריות נתיבי ישראל ללא תאום ואישור חבי

<b>4.10</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	נתיבי ישראל.
<b>4.11</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חניה ומעבר קווי תשתית.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	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.
<b>ב</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	דרך הגישה בתא שטח 501 המובילה למתקן ההנדסי תפותח כדרך מצעים.
<b>4.12</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר תשתיות תת קרקעיות ורכב שירות.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות על השטח.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות על השטח.
<b>4.14</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	אכסון תיירותי, לרבות שירותים נלווים כגון: מסעדה, אולם כנסים, חנות מזכרות, משרדי קבלה, תפעול, מתקני נופש וכן הקצאת אזור ללינה באוהלים. יותרו הקמת מגרשי משחקים, פינת חי, שבילים, חניות ומתקנים נלווים הדרושים להפעלה תקינה של האתר, מעברי ומתקני תשתית.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. בחניות חוץ ישולבו נטיעות עצי צל וערוגות גינון. ב. האכסון המלונאי והמתקנים הנלווים לו יעמדו בתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. ג. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
<b>ב</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. תנאים למתן היתרי בנייה ומתן תעודת גמר לאכלוס למגורים (בשטח אשר היה מיועד לתיירות בתכנית ג/12171 - ראו תשריט מצב מאושר) יותנו במתן האישורים הזהים להקמת המלון. ב. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי שתבטא את החלוקה בין השטח המיועד לאכסון מלונאי לשטח המיועד לאכסון קל (לינה באוהלים).

<b>4.14</b>	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
<b>4.15</b>	<b>נחל/תעלת נחל</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	תעלת ניקוז אזורית. בתחום התעלה יותרו עבודות הסדרה, תחזוקה ופיתוח של התעלה. יתאפשר פיתוח נופי סביבתי ככל שיידרש, תותר חציה של תשתיות, דרכים ומרכיבי דרך בטחון.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> הכל באישור רשות הניקוז המקומית.
<b>4.16</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	תחנת שאיבה למים בלבד.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> המתקן ההנדסי לא יצור מטרדים סביבתיים ויעמוד בכל התקנים הרלוונטיים המתעדכנים מעת לעת, ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והמועצה האזורית.
<b>4.17</b>	<b>יער נטע אדם מוצע</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותרו טיפול יערני הכולל נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	מ"ר	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מ"ר	מ"ר	מ"ר					מ"ר	מ"ר				מ"ר	מ"ר	מ"ר	
																			מ"ר
מגורים בישוב כפרי	מגורים	- 701 740	1000	200	335	(2) 8.5	0.8	(1) 2	60	535	מתחת לכניסה הקובעת	2	5	3	3	3	4	5	
מגורים בישוב כפרי	תעסוקה	- 701 740	1000		(4) 140	(6) 5.5			60	(5) 140		1	5	3	3	4	5		
מגורים בישוב כפרי	תירות	- 701 740	1000		(7) 160	(6) 5.5		(8) 2	60	(5) 160		1	5	3	3	4	5		
מגורים בישוב כפרי	קרקע חקלאית	- 701 740	1000		(9) 200	(10)			60	200		1	5	3	3	4	5		
מגורים בישוב כפרי	מגורים	49 - 10	470	10%	40%	(2) 8.5	2	1	30	50%		2	4	3	3	5	4		
מגורים בישוב כפרי	מגורים	- 801 840	500	146	(11) 195	(2) 8.5	1.3	(12) 1	60	341		2	5	3	3	4	5		
מגורים בישוב כפרי	תעסוקה	- 801 840	500		(13) 140	(6) 5.5			60	(5) 140		1	5	3	3	4	5		
מגורים בישוב כפרי	תירות	- 801 840	500		(7) 160	(6) 5.5		(8) 2	60	(5) 160		1	5	3	3	4	5		
מגורים בישוב כפרי	קרקע חקלאית	- 801 840	500		(9) 200	(10)			60	200		1	5	3	3	4	5		
מגורים א'		- 201 221	500	(15) 112	(14) 240	(2) 8.5	4	2	60	(16) 352		2	5	3	3	3	5		



תכנון זמין  
99 מונה הדפסה



תכנון זמין  
99 מונה הדפסה

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
5	3	3	3	1 (3)	2	8.5 (2)	2	1	60	256		56	200	500	- 222 262	מגורים א'		
5	3	3	3	1 (3)	2	8.5 (2)	1.3	1	60	296		56	240 (17)	750	- 106 127	מגורים א'		
5	5	5	5	1 (3)	2	8.5 (2)			30	20%		5%	15%	1000	407	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	1 (3)	2	12 (18)			15	15%		5%	10%	1000	405	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	1 (3)	2	12 (18)			25	25%		5%	20%	1000	405	מסחר ותעסוקה		
5	5	5	5	1 (3)	2	12 (18)			60	75%		5%	70%	1000	404	תעסוקה		
5	3	3	3		1	(10)			40	40%		5%	35%	1000	403	מבני משק		
5	5	5	5	1 (3)	2	8.5 (2)		100 (20)	60	60%		10%	50 (19)	5000	402	מלונאות (אכסון מלונאי)		
5	5	5	5		1	3			36	50			50	140	1000	מתקנים הנדסיים		
0	0	0	0		1	3			30	30			30 (21)	25	- 609 615,613 618,616 639,637	מתקנים הנדסיים		

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

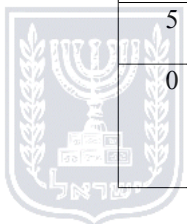
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הוועדה המקומית להעבר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבנייה תשמרנה.
- בתאי שטח 801-840 שהינם מגרשים המהווים השלמה לנחלות קיימות (לתאי שטח 49-10) סה"כ הזכויות לשימושי פלי"ח יהיו לכל שטח הנחלה.
- בכלל מגרשי המגורים בתכנית, למעט במגרשי הנחלות החדשות, תותר הקמת חנייה מקורה בקו בנין צידי וקדמי אפס בהסכמת השכן בכתב.
- גובה התכנית המאושר יהווה את המדרגה העליונה לבנייה, ויכלול מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה, לרבות מנופים ועגורנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



- ו. במידה ויידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יהיה צורך להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
- ז. בתאי שטח 10-49 תותר הקמת מבנה חניה בקו בנין קדמי וצידי 0 ותותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ואחורי 0.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99

- (1) בכל מגרש יותר להקים שני מבני מגורים ויחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (2) גובה המבנה בגג משופע יהיה 8.5 מ' ובגג שטוח יהיה 7.5 מ'.
- (3) גובה הקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה עד 2.7 מ' ובלבד שתקרת הקומה לא תבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסופיים וששטח הקומה כולה יהיה מתחת להיטל המבנה.
- (4) יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית בלבד, כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 1.9 שלעיל.
- (5) ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי תעסוקה לשימושי תיירות ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לשימושים אלו וסך כל זכויות הבנייה לשימושים לתעסוקה ותיירות לא יעלו על 300 מ"ר.
- (6) גובה המבנה בגג משופע יהיה 5.5 מ' ובגג שטוח יהיה 4.5 מ'.
- (7) יותרו שימושים תומכי חקלאים פעילים בלבד, כמפורט בקבוצה מס' 3 בסעיף 1.9 שלעיל גודל יחידות האירוח יהיה 20-55 מ"ר נטו כמוגדר בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- (8) יחידות נופש לכל נחלה.
- (9) יותרו שימושים חקלאיים בלבד, כמפורט בקבוצה מס' 1 בסעיף 1.9 שלעיל.
- (10) גובה המבנה יקבע בהתאם להנחיות ולקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.
- (11) עבור יחידת דיור ויחידת דיור קטנה.
- (12) בכל מגרש יותר להקים יחידת אחת ויחידת דיור קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (13) יותרו שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית בלבד, כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 1.9 שלעיל.
- (14) 120 מ"ר לכל יחיד.
- (15) 56 מ"ר לכל יחיד.
- (16) 176 מ"ר לכל יחיד.
- (17) מתוכם יותרו עד 40 מ"ר לשימושי תעסוקה.
- (18) גובה המבנה בגג משופע יהיה 12 מ' ובגג שטוח יהיה 9 מ'.
- (19) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 5000 מ"ר מתוך הזכויות יהיו עבור יחידות האירוח ויתרת השטח יהיה לטובת שימושים תיירותיים אחרים.
- (20) יחידות נופש.
- (21) בכל תאי השטח יחד.



## 6. הוראות נוספות

6.1

## בינוי ו/או פיתוח

א. טרם הוצאת היתרי בניה תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, סימון כניסות (שערים, כניסות לחניות), גדרות ומסלעות עם גובהם, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

ב. עקרונות תכנון נופיים:

-לכל עבודות הפיתוח והבינוי במתחמים המפותחים יבוצע שיקום נופי, בדגש על שיקום השוליים החיצוניים של המתחמים והטמעתם בנוף הטבעי של המקום. יש להתאים גבהי קרקע בין המתחם המפותח לסביבתו באמצעות עבודות עפר ותימוך.  
-בתוך המתחמים המפותחים, ברחובות ובשולי הפיתוח תשולב צמחיה טבעית וטבעית למחצה (חסכונית במים).

-גבהי הכבישים והמגרשים יותאמו ככל שניתן לגבהי הקרקע הקיימים.

-מפלסי הבינוי יותאמו לצרכי ניקוז מים גרביטציוני, ולהנחיות שימור מי נגר, לצורך החדרת מי הנגר, על פי נספח הניקוז.

-תכניות הפיתוח יעשו ע"י אדריכל נוף.

-יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש עם תוכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור על מנת להתאים את הגבהים ולבחון את "חזית הרחוב".

ג. עבודות עפר

-כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה ע"י תוכנית עבודות עפר שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

-לפני תחילת ביצוע עבודות העפר יעשה איתור סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור וסימון עצים המיועדים לשימור/לעקירה/להעתקה על פי נספח עצים בוגרים. יש לנקוט את כל האמצעים הדרושים לשימור האלמנטים הנ"ל ולשימוש חוזר על פי המפורט בנספח הנופי.

ד. תשתיות

-פיתוח התשתיות בישוב יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים. העברת תשתיות בשצ"פים תעשה לאחר בחינת חלופות תכנוניות והשפעות התשתיות על השטח ותפקודו.

-מרכזי מיחזור, מתקני איסוף אשפה, פינות גזם וגומחות לתשתיות ייקבעו בהתאם לדרישות המועצה האזורית והועד המקומי, ועל פי פרט שיאושר על ידם. מיקומם יהיה חלק מתוכניות הפיתוח המפורטות המוגשות לאישור הוועדה.

ה. קירות תומכים, מסלעות וגדרות

-תימוך ו/או הסדרה של הקרקע יבוצע ע"י האפשרויות הבאות: שורת סלעים, מסלעות, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים.

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>גובה קירות התומכים מגרשים ושצ"פים הפונים למרחב הפרטי והציבורי, לדרכים, לשבילים וכן קירות תומכים בין מגרשים למגורים לא יעלה על 3 מ'.                      ככל הניתן, הסדרת הפרשי גובה בפיתוח תעשה ע"י קירות/מסלעות עד 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות.                      לא יותרו קירות תומכים או קירות גדר מבטון ללא חיפוי.                      תותרת הקמת מסלעות בהתאם לפרט שייקבע בתוכנית הבינוי ובאישור מהנדס המועצה.                      גובהן המקסימלי של המסלעות יהיה 1.5 מ'. בכל המסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה.                      ככל שתבוצע גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה בראש קיר, החומרים יהיו ברזל, עץ או גדר חיה. תינתן עדיפות לגדר חיה עצמאית או משולבת בקיר.</p> <p>ו. שיקום סביבתי                      שיקום מדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצעו עם סיום עבודות הפיתוח. שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במהלך הבניה, ישוקמו ויוחזרו למצבם טרם הבניה. לא יינתן אישור לאיכלוס או לסיום העבודה בטרם בוצעו עבודות השיקום ובאישור מהנדס והוועדה המקומית לתכנון ובנייה.</p> <p>ז. הנחיות סביבתיות לתקופת הפיתוח                      הנחיות סביבתיות לתקופת הבניה יקבעו על ידי המועצה האזורית והועד המקומי של הישוב.</p> <p>ח. פיתוח רחובות                      רצף מקסימלי של חניות מקבילות: 4 מקומות חניה. בחניות ניצבות יינטעו עצי צל בגבול החניות ובמעברים ביניהם בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 חניות.                      בין מפרצי החניה ובחניונים מרוכזים יש לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף, בהתאם לתכנית מפורטת שישולב בה אדריכל נוף.                      יינטעו עצים רבים ככל האפשר לאורך המדרכות או בפתחי עצים בריצוף.                      תכנון הרחובות בשכונות המוצעות יבוצע כיחידה אחת (ללא קשר לשלבי ביצוע).                      תוכנית הפיתוח תוכן על ידי אדריכל נוף.</p>



6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>

6.3	תשתיות
	<p>א. מים                      1. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.                      2. תכנון תשתיות המים יעשה בתיאום עם חברת קולחי גולן. אישור בכתב מהחברה לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.                      3. אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בנייה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p>



## 6.3

## תשתיות

4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור חברת "מקורות" לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם חברת "מקורות" ע"י יזם התכנית.

ב. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז המהווה חלק ממסמכי התכנית. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

ג. ביוב

1. פתרון הקצה לביוב הינו מט"ש דינור, או כל פתרון אחר שיאושר על ידי המועצה האזורית גולן והגופים הרלוונטיים.

2. תנאי לקבלת היתר בניה הינו חיבור למערכת הביוב של הישוב ומתן פתרון קצה, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות המים, קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך.

3. תכנון תשתיות הביוב יעשה בתיאום עם חברת קולחי גולן. אישור בכתב מהחברה לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

4. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

ד. חשמל, טלפון, כבלים ותקשורת

התשתיות לנ"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הוועדה והגורמים המוסמכים לכך. במקרים בהם תשתיות קיימות-יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.

ה. במסגרת כל שלב ביצוע יובטח ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לאותו שלב.

ו. אנרגיה חלופית

תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד בתחום תכנית זו ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.

ז. סידורי סילוק האשפה

1. פתרון הקצה לפינוי הפסולת משטח התכנית הינו אתר תאנים, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י המועצה האזורית גולן. זרמי המחזור השונים יפוננו ליעדים הרלוונטים ברחבי הארץ בהתאם לסוג הפסולת.

2. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

## 6.4

## חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

- א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'
- ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'
- ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל
- ח. ארון רשת - 1 מ'
- ט. שנאי על עמוד - 3 מ'

מציר הקו

- א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'
- ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 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.

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



<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>	
<p style="text-align: right;"><b>שרותי כבאות</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא מונה הדפסה 99 תכנון זמין</p> <p>היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.7</b></p>
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע בתחומי המגרש או בתחומי שטחים ציבוריים פתוחים סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>3. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</li> <li>4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>5. בתאי השטח המיועדים לתעשייה קלה ומלאכה תנאי להיתר בניה יהיה מתן פתרון למי נגר מזוהם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> </ol> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית 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.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. בתחום יעוד מבני משק יועברו מי הנגר העילי משטח המבנים למערכת הניקוז המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פסולת בניין</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.8</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p>	

6.8

## פסולת בניין

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. חובת גריסה - היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

2. חציבה ומילוי:

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

ב. בהעדר איזון:

- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.

- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר מאוגר ביניים.

- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.9

## שמירה על עצים בוגרים

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של



## 6.9

## שמירה על עצים בוגרים

האגרונום שפיקח על העתקת העץ.  
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לכריתה - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

- יותר שינוי מהמסומן בנספח עצים בוגרים בכפוף לאישור פקיד היערות.

ד. עצים המצויים בתחום שטח בו לא מבוקש שינוי בייעוד קרקע:

בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו לא תוכנן שינוי בייעוד הקרקע יגיש היזם סקר עצים למתחם המבוקש כנדרש בחוק.

ה. תנאי לרישוי:

1. יש להתנות הנחיות לשימור העצים השטח.
2. בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.
3. בכפוף למימוש ערך חלופי - קבלת כתב התחייבות / ערבות בנקאית.
4. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

## 6.10

## תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. היתרי בנייה יוצאו ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

ג. תנאים למתן היתר בנייה לשימוש עסקי/תעסוקות יקבעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסוג השימוש/הפעילות המבוקשת ובהתאם לשיקול דעתה.

ד. לא ינתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.

ה. מתן היתרי הבניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

6.10

**תנאים למתן היתרי בניה**

ו. תנאים למתן היתר בנייה לשימושים המפורטים בסעיף 1.9 - שימושי פל"ח בנחלות, לפעילויות החקלאיות/ הלא חקלאיות בנחלה:

1. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.
  2. היתר בנייה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 שבסעיף 1.9 - שימושי פל"ח בנחלות, יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.
  3. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.
  4. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון, לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.
  5. חווי"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים.
  6. חווי"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים.
  7. חווי"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.
  8. לא יינתן היתר בנייה לשימושים הנ"ל, במידה ובהתאם לחווי"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ז. תנאי למתן היתר בניה בנחלות יהיה הצגת פתרון תכנוני למיצוי כל הזכויות בנחלה.

ח. הנחיות למנגנון ניטור ובקרה ל"שימושים קולטי מבקרים":

לאחר ניצול של 50% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 20 שימושים "מושכי קהל" (כדוגמת: הסעדה, שירותי בילוי ונופש, גלריה סדנאות, אומן, ספא, מרכז מבקרים), לא יינתנו עוד היתרי בניה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות" הבוחן את כושר הנשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית ליישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).

6.11

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

- לא יינתן היתר איכלוס לפני ביצוע:
- א. פינוי פסולת הקשורה לבנייה מהמגרש לאתר מוסדר לקבלת החומר.
  - ב. תיקון נזק שנגרם למדרכות ו/או כל פיתוח אחר בתחום הציבורי כתוצאה מהבנייה.
  - ג. סילוק מבנים זמניים ששימשו את תהליך הבנייה ואינם כלולים בהיתר הבנייה.

6.12

**היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי דין.

6.13

**הפקעות לצרכי ציבור**

ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

6.14

**עתיקות**

- א. השטח המסומן בתשריט הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/הם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.



<b>עתיקות</b>	<b>6.14</b>
<p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח: חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.15</b>
א. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימאלי הקבוע בטבלה 5.	
<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.16</b>
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.	
<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.17</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.18</b>
<p>מבנים להריסה:</p> <p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או</p>	

**הריסות ופינויים****6.18**

שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מגרשי המגורים.	ביצוע מערכת התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2	פיתוח מתחמי המגורים יבוצע ע"פ נספח שלבי הביצוע המהווה חלק ממסמכי התכנית.	שינוי השלבים שנקבעו בתכנית זו יהיו בסמכות הוועדה המקומית.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99



תכנון זמין  
מונה הדפסה 99