

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0243675

ג/22525 קיבוץ כפר חרוב

צפון

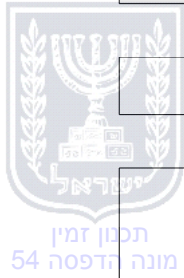
מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קיבוץ כפר חרוב עובר בימים אלו צמיחה דמוגרפית ובניו ובנותיו מבקשים לשוב לקיבוץ ולהקים בו את ביתם. בשנים האחרונות מאז הושלמה התכנית האחרונה לקיבוץ ג/14920 התקדם הקיבוץ במספר תהליכים תכנוניים:

1. פרצלציה ביישוב הוותיק.
2. הרחבת אזור התיירות.
3. ארגון מערך התשתיות.

במקביל מתממש אכלוס שכונת ההרחבה של הקיבוץ, ויש צורך להסדיר את מערך התנועה והחניות ולהנגיש את מבני הציבור למצב החדש.

בנוסף נוצר ביקוש להגדרת אזור תעסוקה לחברי הקיבוץ ולחברי ההרחבה, ליצירת מגוון האפשרויות למגורים ביישוב, ולבסוף צורך להרחבת איזור מבני המשק והמפעל.

מטרות התכנית החדשה:

1. תוספת 16 יח"ד לקיבוץ ל-229 יח"ד המאושרות, סה"כ יח"ד לקיבוץ: 245 יח"ד (כולל 115 יח"ד בשכונת ההרחבה - ייעוד לפי תכנית מאושרת).
2. תוספת 7 יח"ד קטנות ל-93 יח"ד קטנות מאושרות (סה"כ 100 יח"ד קטנות).
3. הגדרת זכויות ומגבלות בניה ביעודים השונים.
4. הגדרת שימושים ותכליות ביעודים השונים.
5. קביעת הוראות בנוגע לאופי הבינוי והעיצוב האדריכלי.
6. הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והחניות.
7. הסדרת מערכת השטחים ציבוריים והשטחים הפתוחים.
8. הנחיות להגנה ושמירה על הסביבה.

בהתאם לנספח המים והביוב של התכנית, השפכים מוסנקים למט"ש אזורי בדרום רמת הגולן - מט"ש מיצר. בהתאם לחו"ד חברת החשמל שהתקבלה בתאריך 16/5/2016, לא עובר ולא מתוכנן לעבור קו חשמל מתח עליון המסומן בתמ"מ 3/2.

יח"ד בתכנית זו:

- 110 יח"ד במגרשים צמודי קרקע - יח"ד אחת למגרש (למעט תא שטח 585 המוגדר כמגרש משותף בו יותרו 3 יח"ד למגרש)
- 20 יח"ד בתא שטח 609
- 115 יח"ד בהרחבה (ייעוד לפי תכנית מאושרת)
- 100 יח"ד קטנות בתאי שטח 610 ו-611.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/22525 קיבוץ כפר חרוב

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

219-0243675

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

802.635 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן
	קואורדינאטה X	262350
	קואורדינאטה Y	741200

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ כפר חרוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: כפר חרוב

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר חרוב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		23, 31, 60

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 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1981		2760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13/ כנרת
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3/ 11/ ב. הוראות תכנית תמא/ 3/ 11/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3/ 11/ ב
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/ 35. הוראות תכנית תמא/ 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
22/12/2011	1562	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 2/ 3/ 5 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 2/ 3/ 5
09/04/2008	2744	5793	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 14920 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 14920



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11924	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 11924 בתחומה של תכנית זו.	5212	3682	31/07/2003
ג/ 21653	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 21653 בתחומה של תכנית זו.	7225	4289	09/03/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דני קידר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 12 26/11/2018	דני קידר	23/10/2018		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח נופי - מסמך	14: 25 22/04/2018	דוד אלחנתי	03/05/2015	23		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תשריט גליון 1/2	15: 23 01/01/2019	דוד אלחנתי	01/01/2019	1	1: 750	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תשריט גליון 2/2	15: 23 01/01/2019	דוד אלחנתי	01/01/2019		1: 750	מנחה	סביבה ונוף
לא	פרשה טכנית נספח תשתיות	17: 30 12/04/2018	אילנה גרשביץ	06/10/2016	6		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים - תנוחה קווי מים קיימים ומתוכננים	15: 39 30/12/2018	אילנה גרשביץ	30/12/2018	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב - תנוחה קווי ביוב קיימים ומתוכננים	15: 39 30/12/2018	אילנה גרשביץ	30/12/2018	1	1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים - תכנית סביבה עם תוואי קווי מקורות	15: 39 30/12/2018	אילנה גרשביץ	30/12/2018	3	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תנועה וחניות	08: 17 09/01/2019	מנאל דאוד	29/11/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים - רשימת עצים	15: 19 15/04/2018	דוד אלחנתי	12/04/2018	2		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - קטע דרום-מערבי	10: 09 09/01/2019	דוד אלחנתי	02/01/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - קטע צפון-מזרחי	10: 09 09/01/2019	דוד אלחנתי	02/01/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			קיבוץ כפר חרוב	כפר חרוב	(1)		04-6761811	04-6761810	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. דרום רמת הגולן.

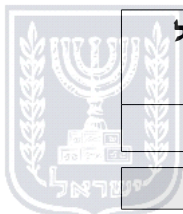
1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור נוימן		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
מהנדסת	יועץ תשתיות	אילנה גרשביץ	54567	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	ilana@abt.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד הנדסת כבישים ופיתוח	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951	04-9924951	medad@012.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ronen@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: קיבוץ רמות מנשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

ארגון מחדש של שטחי המגורים המאושרים ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 16 יח"ד לקיבוץ ל-229 המאושרות, סה"כ יח"ד לקיבוץ: 245 יח"ד.
2. תוספת 7 יח"ד קטנות ל-93 יח"ד קטנות מאושרות (סה"כ 100 יח"ד קטנות).
3. שינויי ייעוד והגדרת זכויות ומגבלות בניה בייעודים השונים.
4. הגדרת שימושים ותכליות בייעודים השונים.
5. קביעת הוראות בנוגע לאופי הבינוי והעישוב האדריכלי.
6. הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והחניות.
7. הסדרת מערכת השטחים ציבוריים והשטחים הפתוחים.
8. הרחבת אזור התעשייה, אזור מבני המשק ושטחי התעסוקה בקיבוץ.
9. הנחיות להגנה ושמירה על הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	501 - 588, 585 - 613
תעסוקה	6
תעשיה	19
מבני משק	21
מבנים ומוסדות ציבור	10 - 13
קרקע חקלאית	135
שטח ציבורי פתוח	22 - 25, 33, 41, 66, 70, 160 - 165
שטח פרטי פתוח	26 - 32, 34, 35, 37, 40 - 42, 49, 51, 52, 54, 56 - 58, 61 - 65, 67 - 69, 71 - 73, 78, 79
ספורט ונופש	17, 18
טיילת	101, 102
דרך מאושרת	140 - 145
דרך מוצעת	146 - 157
שביל	60, 74, 76, 105 - 132
חניון	80 - 98
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	99, 967, 998, 999
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1 - 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	99
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	140
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	154
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	998, 967
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	135
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	141 - 145
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	150, 154
דרך / מסילה לביטול	חניון	85, 89, 94 - 96, 98
דרך / מסילה לביטול	טיילת	102
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	21
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	12
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	518 - 523, 525, 526, 529 - 531, 533 - 535, 538, 539
דרך / מסילה לביטול	שביל	60, 109, 113, 118, 125, 127, 128
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	61 - 65, 72
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	22, 23, 164
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	6
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1, 3 - 5
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	142
הנחיות מיוחדות	חניון	89,85
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	609 - 613,611
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	17
הנחיות מיוחדות	שביל	110,74
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	41,23
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	5,4
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	140
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	156,154
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	998,967
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	21
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	135

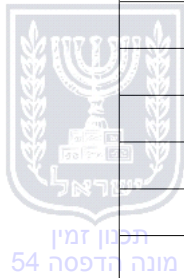
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.69	69,760	אזור מבני משק
1.73	13,840	אזור מגורים ב'
18.25	146,450	אזור פרטי פתוח
4.34	34,810	אזור קייט ונופש
5.70	45,740	אזור תעשייה
0.31	2,500	בית עלמין
0.22	1,770	דרך נוף וטיילת
13.49	108,220	דרך קיימת או מאושרת
1.03	8,270	חניה
11.77	94,450	חקלאות
0.76	6,130	טיילת
2.49	19,980	מבנים ומוסדות ציבור
17.95	144,070	מגורים א'
0.75	6,000	מסחר ותיירות
1.79	14,340	מרכז שירותים ותעסוקה
6.25	50,180	ציבורי פתוח
0.05	390	שביל
1.11	8,910	שטח לתכנון בעתיד
2.92	23,430	שטח ספורט
0.40	3,200	שטח ציבורי פתוח משולב בחניות
100	802,440	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.71	37,829.33	דרך מאושרת
2.67	21,454.3	דרך מוצעת
1.10	8,816.49	חניון

מצב מוצע

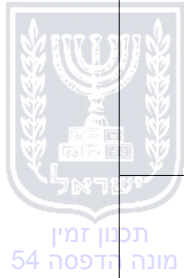
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.34	2,733.56	טיילת
43.82	351,713.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
14.58	117,024.55	מבני משק
2.06	16,535.09	מבנים ומוסדות ציבור
7.60	61,028.74	מגורים א'
1.56	12,545.66	ספורט ונופש
4.66	37,374.33	קרקע חקלאית
1.41	11,337.27	שביל
5	40,125.97	שטח פרטי פתוח
0.59	4,704.84	שטח ציבורי פתוח
0.46	3,663.37	תעסוקה
1.84	14,786.37	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
7.60	60,962.48	תעשייה
100	802,635.84	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים א':</p> <p>מיועד למבני מגורים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים או תלת-משפחתיים. תותר הקמת חניה פרטית, מחסנים, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא יגרמו למטרדים סביבתיים.</p> <p>מגורים א' עם הנחיות מיוחדות (תא שטח 609):</p> <p>מיועד להקמת יח"ד בבנייני מגורים.</p> <p>יח"ד אלו ניתנות לשיוך.</p> <p>מגורים א' עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 610, 611):</p> <p>מיועד להקמת יחידות מגורים קטנות ביישוב הכפרי.</p> <p>מבני המגורים באזור זה מיועדים לאוכלוסייה זמנית בקיבוץ, צעירים, חיילים, סטודנטים ולאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים. תאי שטח אלה לא יחולקו למגרשים ואינם ניתנים לשיוך.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. מחסן:</p> <p>מבנה המחסן ימוקם בחזית האחורית או הצידי של מגרש המגורים. יותר מבנה אחד בלבד. ניקוז המחסן לא יהיה בתחום המגרש השכן. בסמכות הועדה המקומית לאפשר חריגה מהוראות אלו לאחר ששוכנעה בנחיצות החריגה.</p> <p>ב. חניה:</p> <p>בתחומי המגרש יותר קירווי חניה בלבד, ללא סגירה של קירות היקפיים ושער קדמי. ניתן יהיה להציב מחסום. בסמכות הועדה המקומית לאפשר חריגה מהוראות אלו לאחר ששוכנעה בנחיצות החריגה.</p> <p>ג. גדרות:</p> <p>1. גובהן של הגדרות לא יעלה על 1 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.</p> <p>2. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, רשת (רק כבסיס לגדר חיה צומחת), אלומיניום.</p> <p>3. גדרות לחזית הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית או חומרים אחרים כמו: עץ מתכת, בלוק דקורטיבי, בטון חזות, אך לא מחומרים כמו: רשת, פח, בטון חשוף.</p> <p>4. במגרשים פינתיים גובה הגדר לחזית לא יעלה על 1 מ', הן בגדר קבועה והן בגדר חיה. בסמכות הועדה המקומית לאפשר חריגה מהוראות אלו לאחר ששוכנעה בנחיצות החריגה.</p>





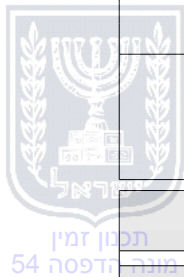
מגורים א'	4.1
<p>ד. בהיתר הבניה יסומנו מחסנים, קירוי חניה, מתקני כביסה, דודי שמש, מערכות סולריות, מזגנים, מערכות חימום והסקה וכדומה וכן יצוינו חומרי הגמר. היתר הבניה יכלול פתרון אדריכלי לשילובם במבנה ובמגרש באופן שלא יהווה מפגע אדריכלי.</p> <p>ה. כל ההוראות הנ"ל יחולו על תאי שטח 610-611, למעט מחסנים.</p>	
אדריכלות	ב
<p>לא תותר הקמת חדרי אירוח.</p>	
גגות	ג
<p>תאי שטח 501 - 511, 516 - 523, 529 : יותרו גגות שטוחים בלבד. לא יותרו גגות משופעים.</p>	
תכנית בניוי	ד
<p>תא שטח 609 : תנאי למתן היתר בניה לתא שטח זה הינו הכנת תכנית בניוי עקרונית ומנחה למיקום בנייני המגורים, חניות לפי תקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות באישור הועדה המקומית.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.2
שימושים	4.2.1
<p>משרדי קהילה (מזכירות הקיבוץ, הנהלת חשבונות הקיבוץ וכדומה), מוסדות דת, תרבות, חינוך, רווחה ושירותי בריאות, מועדון, ספרייה, שירותי רווחה וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, שבילי גישה, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים לאנרגיה סולארית כמו מתקנים פוטו-וולטאיים ע"ג גגות מבנים בלבד, ועל פי הנחיות תמ"א 10/ד/10. בתאי שטח 10, 11 יותרו מקלטים קיימים.</p>	
הוראות	4.2.2
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מבנים לצרכי ציבור, שירותים ותעסוקה, ומתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, אולמות תצוגה וחנות המפעל, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגריות, מסגריות וכיוב'. שירותי בריאות ויופי, סדנאות, חדרי טיפולים, מתפרות, מאפיות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות לממכר התוצרת, הסעדה ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טרפו, חדר קירור, צוואר גז וכו'.</p>	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה	א
<p>יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה. יותרו שימושי מסחר קמעונאי.</p>	

<p align="center">תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>לא ינתן היתר בניה לשימושי תעסוקה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - תוכנית בינוי אשר תחלק את השטח לפי השימושים (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור).</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">תעסוקה</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>מבני שירותים ותעסוקה, מתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, אולמות תצוגה וחנות מפעל, בתי מלאכה, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגריות, מסגריות וכיוב'. שירותי בריאות ויופי, סדנאות, חדרי טיפולים, מתפרות, מאפיות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות לממכר התוצרת, הסעדה ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טרפו, חדר קירור, צוואר גז וכו'. יותרו שימושי מסחר קמעונאי.</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>לא ינתן היתר בניה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">תעשייה</p>	<p align="center">4.5</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>מבני תעשייה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר כגון: מבני קיטור, מבנה חשמל, צוברים לאחסון דלקים וגז, אולמות תצוגה וחנות המפעל.</p> <p>בתא שטח 19 יותר המשך עיבוד חקלאי עד לקבלת היתר בייעוד תעשייה. בעת העיבוד החקלאי, לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p>	<p align="center">4.5.1</p>
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.5.2</p>
<p align="center">אדריכלות</p> <p>היתר הבניה יכלול התייחסות למשטחי האחסנה. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה וגידור.</p> <p>יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בשטחי מגורים ו/או בשטחים לצרכי ציבור. הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור</p>	<p align="center">א</p>

4.5	תעשיה
	<p>השטח.</p>
<p>ב</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>יחולו ההוראות הסביבתיות לשטחי תעשיה המפורטות בנספח הנופי-סביבתי שאושר במסגרת תכנית ג/11924 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על אזור התעשיה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה והבריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשיה (בתכנית מפורטת / מתאר מקומי) יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו. 2. בתחום התכנית יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. 3. לא תותר הקמת מפעלים באזור התעשיה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ- 50 מ' מגבול אזור התעשיה. 4. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשיה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטח חניה. 5. במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן. 6. הכשרת / 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 להגנה על הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשיה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים. 7. נגר עילי יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך. <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשיה :</p> <p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקויפר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור ואחסנה של חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט, בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p> <p>הוראות כלליות - הגנת הסביבה :</p> <p>כל הפליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שפכים : על השפכים המוזרמים למערכת הביוב האזורית לעמוד בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"ד 2014, או כללים עדכניים אחרים. 2. פסולת גושית (מוצקה) : הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום



4.5	תעשיה
	<p>ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>3. רעש: בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>4. איכות אויר: תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בחוק אויר נקי ובתקנות העדכניות לאותה עת.</p> <p>5. חומרים מסוכנים: כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס. במידה ויהיה שימוש בחומרים מסוכנים בשטח התכנית, התכנית תועבר לקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, לצורך הטמעת האמצעים למניעת זיהום מים.</p> <p>6. פסולת רעילה: תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור תחום כנרת- רשות המים.</p> <p>2. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה - עמידה בתנאים המפורטים בהוראות הסביבתיות לשטחי תעשיה המפורטות בנספח הנופי-סביבתי שאושר במסגרת תכנית ג/11924.</p>
4.6	מבני משק
4.6.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד לפעילויות משקיות שונות, קרי: אריזה של תוצרת חקלאית, גידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, מתקנים הנדסיים, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח.</p> <p>כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה, העמסה ואחסון.</p> <p>בתא שטח 21 יותר המשך עיבוד חקלאי עד לקבלת היתר בייעוד מבני משק. בעת העיבוד החקלאי, לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>היתר הבניה יכלול התייחסות למשטחי האחסנה, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצוין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>יחולו ההוראות הסביבתיות לשטחי מבני משק המפורטות בנספח הנופי-סביבתי שאושר במסגרת תכנית ג/11924:</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</p> <p>2. למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים וסביבתם.</p> <p>3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים: במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה</p>



<p>מבני משק</p> <p>4.6</p> <p>האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 4. פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה. 5. נגר עילי: מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים/סככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז הישובית. 6. משטחי התפעול, המבנים והמתקנים החקלאיים יבנו כך שלא יחדור אליהם נגר עילי.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה. ב. לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד למבני משק ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש. ג. תנאי למתן היתר בניה - עמידה בתנאים המפורטים בהוראות הסביבתיות לשטחי מבני משק המפורטות בנספח הנופי-סביבתי שאושר במסגרת תכנית ג/11924.</p>	ג
<p>תשתיות</p> <p>ד בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.</p>	ד
<p>ספורט ונופש</p> <p>4.7</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.7.1</p> <p>מבני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מלתחות, מחסנים, מזנון, דרכי גישה וחניות, מתקנים הנדסיים כגון חדרי הסקה, חדרי מכונות וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.7.2</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>א שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p>	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית אשר תצורף לבקשה להיתר ותאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי זו תכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	ב
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג אישור תכנית בינוי עקרונית ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח.</p>	ג
<p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>4.8</p>	
<p>שימושים</p> <p>4.8.1</p> <p>גינון, חורשות, דרכי מעבר, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו או תחנת סניקה (במרחק מינימלי של 20 מ' ממגורים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר קווי תשתית.</p>	

4.8	שטח ציבורי פתוח
	יותר מקלטים הקיימים בייעוד זה ערב אישור התוכנית.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי פיתוח השטח ייעשה תוך התחשבות בסביבה והשתלבות בה.
4.9	שטח פרטי פתוח
4.9.1	שימושים
	גינון, חורשות, דרכי מעבר, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טרפו או תחנת סניקה (במרחק מינימלי של 20 מ' ממגורים), מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר קווי תשתית.
4.9.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות תאי שטח 42, 43 וחלק מתא שטח 62 המסומנים בתשריט התכנית ב'קו מגבלות בניה משרד הביטחון': א. קו זה כולל מגבלות בניה לכיוון צפון-מערב. ב. כל תכנון מפורט והיתר בניה מכוח תכנית זו צפונית-מערבית לקו זה מחייב ביצוע סיור בשטח ע"י מפקד הנדסה פיקוד צפון ואישור צה"ל.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות, שבילים ודרכי שירות פנימיות, נטיעות, מעבר קווי תשתיות.
4.10.2	הוראות
א	תשתיות לא יונח בתחום השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני השביל מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בשביל.
ב	בטחון ובטיחות תאי שטח 118 ו-119 המסומנים בתשריט התכנית ב'קו מגבלות בניה משרד הביטחון': א. קו זה כולל מגבלות בניה לכיוון צפון-מערב. ב. כל תכנון מפורט והיתר בניה מכוח תכנית זו צפונית-מערבית לקו זה מחייב ביצוע סיור בשטח ע"י מפקד הנדסה פיקוד צפון ואישור צה"ל.
4.11	קרקע חקלאית
4.11.1	שימושים
	כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. יותר עיבוד חקלאי ומתקנים הנדסיים.



4.11	קרקע חקלאית
	בתחום מגבלות קו בניין מדרך 982 - תא שטח 135 : יותר עיבוד חקלאי בלבד ולא יותר בו כל בינוי.
4.11.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>1. לא יותר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה. 2. תיאסר בניית מבנים לבעלי-חיים. 3. מתקני המים יעמדו בדרישות תמ"א 5/ב/34.</p>
4.12	טיילת
4.12.1	שימושים
	תנועת הולכי רגל, הכשרת הדרך כולל סלילתה, הצבת ריהוט רחוב כמו : ספסלים, מצללות, ברזיה, מיכלי אשפה, תאורה.
4.12.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p>לטיילת תוכן תוכנית פיתוח סביבתי בה תודגש החזית לנוף כפתוחה ולא מוסתרת ע"י צמחייה גבוהה וסבוכה. כמו כן, יפורטו בה חומרי הבינוי והמתקנים שלאורכה. תנאי למתן היתר בניה, תוכנית פיתוח סביבתית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>
4.13	דרך מאושרת
4.13.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, מתקני דרך, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר קוי תשתית.
4.13.2	הוראות
א	<p style="text-align: center;">תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. לא יונח בתחום הדרך 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. מהנדס המועצה האזורית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.14	דרך מוצעת
4.14.1	שימושים
	דרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, מפרצי חניה, תחנות לכלי רכב ציבוריים, ריהוט רחוב, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מעבר קווי תשתית.

4.14	דרך מוצעת
4.14.2	הוראות
א	תשתיות אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. לא יונח בתחום הדרך 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. מהנדס המועצה האזורית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
ב	פעילות חקלאית בתאי שטח 153, 154 יותר המשך עיבוד חקלאי עד לקבלת היתר בייעוד דרך. בעת העיבוד החקלאי, לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.



4.15	חניון
4.15.1	שימושים חניית כלי רכב, סככות צל, נטיעות, ביתן שומר, קווי תשתית, חדרי טרפו ומתקנים הנדסיים.
4.15.2	הוראות
א	אדריכלות לא ניתן יהיה להקים קירוי עבור חניה בודדת בחניות הציבורית, אלא קירוי רצוף ואחיד לתא שטח המוגדר כחניון.
ב	חניה החניה תהיה בהתאם למפורט בנספח התנועה וכתנאי מתן היתרי בניה.



4.16	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.16.1	שימושים תא שטח 99 : בהתאם לתכנית ג/11924 המאושרת. תאי שטח 997-999 : בהתאם לתכנית ג/11924 המאושרת.
4.16.2	הוראות
א	בטחון ובטיחות חלק מתא שטח 999 מסומן בתשריט התכנית ב'קו מגבלות בניה משרד הביטחון': א. קו זה כולל מגבלות בניה לכיוון צפון-מערב. ב. כל תכנון מפורט והיתר בניה מכוח תכנית זו צפונית-מערבית לקו זה מחייב ביצוע סיור בשטח ע"י מפקד הנדסה פיקוד צפון ואישור צה"ל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
												ש"כ שטחי בניה	עיקרי					
(4)	(3)	(3)	(3)	1	1	(2) 5.5	2	1	50		(1) 250	50	200	450	,511 - 501 ,523 - 516 529		מגורים אי	
(4)	(3)	(3)	(3)	1	2	(5) 9	2	1	40		(1) 250	50	200	450	,528 - 524 ,543 - 530 515 - 512		מגורים אי	
(6)	(3)	(3)	(3)	1	2	(5) 9	2.6	1	40		(1) 250	50	200	250	,566 - 544 ,585 - 567 ,608 - 588 613,612		מגורים אי	
4	4	3	3		2	9	3.2	20	60		120	10	110	300	609		מגורים אי	
4	5	3	3		3	10	13	(7) 100			55		55	1000	611,610		מגורים אי	
4	3	3	3		2	10			40	40		5%	35%	250	13 - 10		מבנים ומוסדות ציבור	
(8) 5	4	3	3		2	9			40	30		5%	25%	250	5 - 1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(8) 5	4	3	3		2	9			40	30		5%	25%	250	5 - 1	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	3	3		2	9			40	60		10%	50%	250	6		תעסוקה	
(10) 5	4	3	3		2	12			40	(9) 60		10%	50%	250	19		תעשייה	
4	3	3	3		2	13			45	45		5%	40%	250	21		מבני משק	
4	4	3	3		2	10			25	25		5%	20%	250	18,17		ספורט ונפש	
3	3	3	3		1	4					(11) 250		(11) 250		,165 - 160 ,25 - 22 ,41,33 70,66		שטח ציבורי פתוח	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				
3	3	3	3	3	1	4				(12) 250	(12) 250		26 - 32, 37, 35, 34 - 42, 40 - 51, 49, 56, 54, 52 - 61, 58 - 67, 65 - 71, 69, 79, 78, 73		שטח פרטי פתוח
					1	4				(12) 250	(12) 250		102, 101		טיילת
					1	3				(13) 10	(13) 10		145 - 140		דרך מאושרת
					1	3				(13) 10	(13) 10		156 - 146		דרך מוצעת
3	3	3	3	3	2	4				(12) 250	(12) 250		98 - 80		חניון

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. בייעודים מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש ניתן יהיה לנייד שטחי בניה באותו ייעוד מתא שטח אחד לשני, באישור ועדה מקומית.
- ב. גובה מבנה ימדם מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ג. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ד. קווי בניין: לפי המפורט בטבלה שלעיל, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.
- ה. סה"כ זכויות הבניה שתותרנה בכל שטח הישוב עבור שימושים מסחריים לא תעלה על 1,000 מ"ר סה"כ.
- ו. גובה מקסימלי למבנים בתכנית- 16 מ' מעל פני השטח / 341 מ' מעל פני הים. גובה זה מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה וידרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמה, תוגש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר משרד/סדנא למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר. שימוש זה יהיה בתוך בית המגורים ושטחו יהיה על חשבון זכויות הבניה (שטח עיקרי) המצוינות בטבלה שלעיל. שטח מקסימלי למחסן לא יעלה על 15 מ"ר, על חשבון זכויות הבניה במגרש.
- (2) מחסן: בחיפוי גג שטוח הגובה המותר לא יעלה על 2.5 מ'. בחיפוי גג רעפים הגובה לא יעלה על 3.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו. מחסן: יותר למקם את המחסן בקו בניין אפס בהסכמת שכן בכתב.
- (4) כמסומן בתשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

- (5) יותר 9 מ' עבור מבנה עם גג משופע ו-8.5 מ' עבור מבנה עם גג שטוח. מחסן: בחיפוי גג שטוח הגובה המותר לא יעלה על 2.5 מ'. בחיפוי גג רעפים הגובה לא יעלה על 3.5 מ'.
- (6) כמסומן בתשריט, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו. מחסן: בתאי שטח 567-585, 608-588 יותר למקם את המחסן גם בחזית הקדמית בקו בניין אפס.
- (7) סה"כ מספר יחיד לתאי שטח 610 ו-611 יחד. לא יותר ריכוז של כל יחידות הדיור בתא שטח אחד. תותר חלוקה של יחיד עד ליחס של 20%-80% בין תאי השטח.
- (8) 5 מ' לכביש מסי 5, 4 מ' לכביש מסי 3, 4 מ' לכביש מסי 2.
- (9) יותרו עד 100 מ"ר לשימוש מסחרי.
- (10) 5 מ' לכביש מסי 5, 5 מ' לכביש 102, 4 מ' לכביש מסי 3.
- (11) סה"כ זכויות הבניה שתותרנה בייעוד זה, בנוסף למקלטים הקיימים ערב אישור תכנית זו.
- (12) סה"כ זכויות הבניה שתותרנה בייעוד זה.
- (13) סה"כ זכויות הבניה שתותרנה בייעודים דרך מאושרת ודרך מוצעת- 10 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1	סביבה ונוף
	<p>הנחיות נופיות:</p> <p>א. ייעשה שימוש רב בצומח לקבלת שכונה ירוקה ועשירה בצמחייה, המשתלבת עם סביבתה.</p> <p>ב. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, תכניות הדרכים המשולבות ושבילי הולכי רגל ותכנית השיקום הנופי למדרונות של מילוי וחציבה בצידי הדרכים, יוכנו ויוגשו לאישור יחד עם תכניות הכבישים.</p> <p>ג. פרטי הפיתוח בשכונה יהיו אחידים ובעלי אופי דומה, כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>ד. יש לשמור על קו המצוק הטבעי וליצור התחברות טבעית מהטיילת, תוך שימוש בצמחייה נמוכה להסדרת החיבור בין החדש לקיים.</p> <p>ה. אין לשפוך עודפי עפר בשטח הטיילת ובקו המדרון הטבעי.</p> <p>ו. צמחיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - עצי צל לאורך הטיילת יישתלו בקו בין המגרשים בכדי למנוע הסתרת הנוף. - סוגי הצמחייה יהיו שילוב של הקיים בקיבוץ, צמחייה מקומית וצמחייה לטיפול אינטנסיבי. - ייעשה שימוש בצמחייה חסכונית במים. - יש להימנע משימוש במיני צומח פולש ומתפרץ על מנת למנוע את הסיכון לזיהום והתפרצות של מיני צומח פולשים ולא מקומיים, עפ"י רשימת צמחי הנוי הזרים הלא-רצויים בישראל. <p>ז. סמיכות לשמורת הנוף:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תאורה: למניעת זיהום אור לכיוון השמורה תאורת הכביש ההיקפי והטיילת תהיה נמוכה ובעלת איפיון פוטומטרי שלא יחרוג מגבולות הכביש וימנע סינוור למרחק. 2. לפני תחילת העבודות יסומן גבול השמורה ע"י מודד מוסמך. 3. בזמן העבודות, למניעת זיהום השמורה בפסולת בנייה, תוקם גדר איסכורית על גבול האתר באזור הצמוד לשמורה. 4. העבודות יבוצעו בפיקוח רט"ג.

6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>

6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים, מקומות חניה משוייכים או בחניונים בהתאם להוראות תקנות</p>

	6.3	חניה	
		<p>התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש.</p>	
	6.4	חלוקה ו/ או רישום	
		<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
	6.5	הפקעות ו/או רישום	
		<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
	6.6	חשמל	
		<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל 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 בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' 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 בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תא"מ על עמוד): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו. 6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו. 7. כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת החשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.. 10. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן. 11. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>	



חשמל	6.6
<p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>מים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 2. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 3. אסורה בניה בשטח המיועד להעברת קו מים, אלא לאחר אישור רשות המים ואישור מקורות. 4. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות, ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכנית ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"י יזם התכנית. 5. במידה ויהיה שימוש בחומרים מסוכנים בשטח התכנית, התכנית תועבר לקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים לצורך הטמעת האמצעים למניעת זיהום מים. <p>ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות המים, קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך. 2. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, עפ"י הוראות משרד הבריאות להנחיות מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות. 	

6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.7
<p>3. בשלב בקשת היתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת - רשות המים.</p> <p>4. מערכות הולכה וטיהור שפכים יוקמו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות הכנרת ואת זיהום מי התהום.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי הפסולת של השכונה ויסומן בהיתר הבניה.</p>	



6.8 ניהול מי נגר	6.8
<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, 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 אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. מתא שטח 19 (ייעוד תעשייה) ותא שטח 21 (ייעוד מבני משק) יועברו מי הנגר העילי למערכת הניקוז המקומית וזאת מהחשש לזיהום מי תהום.</p>	



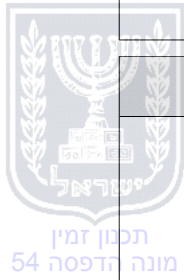
6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	

6.10 שמירה על עצים בוגרים	6.10
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה- קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	



<p>6.11 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.12 פסולת בניין</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p>	
<p>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.14 פיתוח תשתית</p>	<p>6.14</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.15 שרותי כבאות</p>	<p>6.15</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.16 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>	



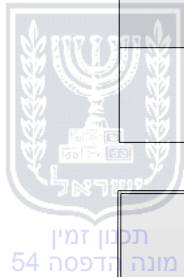


6.16	חומרי חפירה ומילוי
	<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. - הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
6.17	מבנים קיימים
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p>
6.18	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.19	בטחון ובטיחות
	<p>1. גדר ביטחון ודרך היקפית יוקמו בהתאם למפרט פיקוד העורף וע"פ האיום הביטחוני בגזרה הרלוונטית.</p> <p>2. מרכיבי ביטחון וגדר ביטחון יותרו בייעוד דרך.</p>
6.20	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה הינו אישור תכניות הסדרי תנועה וחניה ברשות תמרוור מוסמכת.</p> <p>ג. תנאי לתעודת גמר הינו ביצוע הסדרי תנועה וחניה, בהתאם לתכניות תנועה וחניה המאושרות.</p>



6.21	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>

6.22	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>



6.23	אדריכלות
	<p>חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה.</p> <p>מבנים יבנו מחומרים קשיחים ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

