

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0572834

רה תכנון לשכונה דרומית בקיבוץ גנוסר



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
עמק הירדן
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

תכנית זו חלה על השכונה הדרומית המאושרת (אך טרם שווקה) של קיבוץ גינוסר. הנהלת הקיבוץ קיבלה החלטה לתקן ולתכנן מחדש את תכנון השכונה כך שתהיה בעלת אופי "קיבוצי" ותשמור על איכות חיים וסגנון חיים קיבוצי (כולל חניית היקפיות או מרוכזות, שבילי הולכי רגל ומדשאות בתוך תחום המגורים, שמירה על בטחון הילדים בתנועה למרכז הקיבוץ ובתוכו ועוד). תכנית זו למעשה מבצעת תכנון מחדש לשכונה במסגרת אחוד וחלוקה ושמירה על מס' יח"ד וזכויות בניה בהתאם. בתחום התכנית 72 יח"ד (64 יח"ד במגורים א' ו- 8 יח"ד במגורים ב'). התכנית מלווה ע"י משרד השיכון והמועצה וכוללת נספחי תחבורה, נוף, מים וביוב. התכנית הינה בסמכות מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

רה תכנון לשכונה דרומית בקיבוץ גנוסר

214-0572834

מספר התכנית

65.203 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (2), 62א (א) (3), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
קואורדינאטה X	249133
קואורדינאטה Y	750426

1.5.2 תיאור מקום

שכונה דרומית קיבוץ גנוסר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: גנוסר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גנוסר	גינוסר		

שכונה שכונה דרומית קיבוץ גנוסר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15553	מוסדר	חלק		10, 26, 50, 62, 82-83

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/12073	1 - 64, 65 - 68

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/12/2005	745	5467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12073 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 12073
18/04/2017	5123	7485	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21099 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21099



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	שלביות ביצוע	10: 00 23/10/2017	איתי זהבי	19/10/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נופי - חתכים	08: 44 30/05/2018	מיקי סייג	24/10/2017	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תכנית	14: 20 29/10/2017	מיקי סייג	29/10/2017	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה	15: 27 09/10/2018	מיכאל שמיס	07/10/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	10: 21 30/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	20		מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	15: 36 24/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	15: 37 24/05/2018	ענבל אברהם	24/05/2018	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	12: 29 23/05/2018	איתי זהבי	23/05/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	פרטי			קיבוץ גנוסר	גנוסר	גינוסר		04-6798853	04-6798877	yorginnosar@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	מסד		04-6778733		inbaleng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פוטו-מאפ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8395202		halabi@halab il.co.il
אדריכל נוף	אדריכל	מיקי סייג	114668		חיפה	חיפה		04-8203717	04-8203717	office- landscape@0 12.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177		נוף הגליל	נצרת עילית		04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

תכנון מחדש של שכונת מגורים הדרומית המאושרת ושינויה לאופי קיבוצי- קבוץ גינוסר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. אחוד וחלוקה תכנוני לפי סעיף 62(א)א 1 לחוק התו"ב.

2. שינוי גודל מגרש מינימלי. לפי סעיף 62(א)א 7 לחוק התו"ב.

3. הגדרת קווי בנין בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 4 לחוק התו"ב.

4. שינוי מערך הדרכים וחניות, שצ"פ ומע' תשתית בהתאם לנספחי היועצים המצורפים. לפי סעיף 62(א)א 2, 19 לחוק התו"ב.

5. הגדלת שטחי ציבור (שבילים, שצ"פ) לפי סעיף 62(א)א 3 לחוק התו"ב

6. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר בהתאם. לפי סעיף 62(א)א 5 לחוק התו"ב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 110, 112 - 165
מגורים ב'	166 - 169
שטח ציבורי פתוח	301 - 320
דרך מאושרת	401 - 403, 406
דרך מוצעת	404, 405, 407 - 409
דרך משולבת	410, 411
שביל	412 - 418

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	401, 403
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	410, 411
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	101 - 108, 104 - 110, 114, 117 - 123, 127, 129 - 131, 134 - 138, 141, 143 - 147, 149, 150, 152 - 155, 160, 163
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	168, 169
דרך / מסילה לביטול	שביל	412, 413, 415, 416, 418
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	302 - 320

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	31,979	49.05
אזור מגורים ב	3,441	5.28
דרך גישה למגרשים	1,989	3.05
דרך מאושרת	15,553	23.85
דרך משולבת	3,096.47	4.75
שביל	11	0.02
שטח ציבורי פתוח	8,383.65	12.86
שטחים פתוחים	749.87	1.15
סה"כ	65,202.99	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,551.87	10.05
דרך מוצעת	8,879.62	13.62
דרך משולבת	3,301.52	5.06
מגורים א'	25,900.37	39.72
מגורים ב'	3,441.91	5.28

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.03	6,539.14	שביל
16.24	10,588.6	שטח ציבורי פתוח
100	65,203.04	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שטח זה ישמש לבניית בתי מגורים. ניתן לבנות על מגרש אחד יחידת מגורים אחת בלבד. בשטח זה יותר שימוש תעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח במגרשים 103-110, 112, 113, 118-121, 124-127, 129, 130, 132-165 תהיה עדיפות לבניה משותפת- בתיים חד משפחתיים בבניה בקיר משותף בקו בניין 0 (כדוגמת בית דו- משפחתי עם קיר משותף). על בעלי ההיתר להציג בניה משותפת זו על כל צמד מגרשים ולאשרה כתכנית בינוי (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) כתנאי להוצאת היתר לכל מגרש. בקרים של בניית בית בודד במגרש שלא בקיר משותף קו בנין צידי יהיה 3 מ' מכל צד.
ב	הוראות בינוי כל בינוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות בניה (טבלה 5), כאשר שימוש לתעסוקה ייחשב מאחוזי הבניה המותרים לשימוש עיקרי ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר.
ג	תנאי להפעלה שימושי תעסוקה אלה יהיו בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה לביתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה והיתר לתעסוקה כפוף באישור לרישוי העסקים.
ד	עיצוב אדריכלי בהתאם למסמך הנחיות תכנוניות לשכונה שיאושר ע"י מוסדות הקיבוץ ויקבל תוקף של הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן



4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לבניית בתי מגורים. יותרו שתי יחידות למגרש כולל מבני עזר כגון חניה מקורה, מ.מ.ד ומחסן. בנוסף יותר שמוש לתעסוקה כדלהלן: אמנות, משרדים ומקצועות חופשיים.
4.2.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. בהתאם למסמך הנחיות תכנוניות לשכונה שיאושר ע"י מוסדות הקיבוץ ויקבל תוקף של הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן. 2. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי: א. פעילות תעסוקה תהיה כחלק ממבנה המגורים ויהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית. ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים. ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על

4.2	מגורים ב'
	<p>השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. במגרש בו נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ X 60 40 ס"מ.</p> <p>הבניה תהיה במידת האפשר "בניה מרוכזת" ע"י הקיבוץ ובלווי אדריכל מלווה. במידה והבניה תהיה עצמאית - תנאי להיתר הינו הגשת מגרש בשלמותו (2 יח"ד) ובתאום עם אדריכל משותף. תנאי להיתר בחלופה זו יהיה אישור חזיתות ועיצוב אדריכלי ע"י אדריכל הקיבוץ ועמידה בהנחיות מרחביות.</p>
ב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>שימושי תעסוקה אלה יהיו בתנאי שימשו לפרנסתם של אלה הגרים פיזית בבית שבחלקה, ובתנאי שיקבע ע"י הוועד המקומי ורשויות המדינה המוסמכות, שאינם מהווים מטרד סביבתי. כל בקשה לביתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תלויה בהסבר ותאור מילולי מפורט של מהות התעסוקה וכל הכרוך בה והיתר לתעסוקה כפוף באישור לרישוי העסקים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות: לא יותרו גדרות בנויים בין מגרשים אלא גדר חי בלבד. יותרו גדרות בנויים לכיוון דרכים/חניות בלבד. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה נכרת.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>כל בינוי בשטח זה כפוף להוראות בטבלת זכויות בניה (טבלה 5), כאשר שימוש לתעסוקה ייחשב מאחוזי הבניה המותרים לשימוש עיקרי ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בהתאם לנספח החניות המצורף לתכנית זו ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות (בתחום המגרש או בחניה מרוכזת).</p> <p>2. הצגת פתרון חניה בתחום המגרש או בחניה מרוכזת עבור שימוש עסקי בנוסף לחניה למגורים הינו תנאי לקבלת אישור לשימוש המבוקש.</p> <p>3. ניקוז חניה מקורה לא יופנה לכיוון מגרש שכן.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו ככרות וגנים לרבות נטיעות ופארקים, מתקני גן, מגרשי משחקים ומגרשי ספורט, מגרשים לשעשועים.</p> <p>כמו כן יותרו מתקנים הנדסיים כגון חדר טרנס', מבנים למשאבות סניקה וכו', בתאום עם המחלקה הטכנית של המועצה האזורית עמק הירדן.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>1. שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט, נטיעות, מתקני דרך ותשתית.</p> <p>2. אסורה כל בניה או שימוש מלבד סלילתה ואחזקה. מותר להניח קווי תשתיות עלות קרקעיות</p>

4.4	דרך מאושרת
	<p>לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנות טרנס' בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס הקרקע.</p> <p>4. עם ביצוע דרך מס' 105 תנותק הדרך הקיימת מזרחית לה.</p>
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	<p>שטח זה מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט, נטיעות, מתקני דרך ותשתית.</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש מלבד סלילתה ואחזקה. מותר להניח קווי תשתיות עלותת קרקעיות לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.</p> <p>לא תותר הקמת תחנות טרנס' בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס הקרקע.</p>
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית המיועדת לשימוש משולב של הולכי רגל ורכב, מפרצי חניה, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כולל ריהוט רחוב וערוגות לנטיעות, מעבר קווי תשתית ציבורית.</p>
4.6.2	הוראות
4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<p>שטח זה מיועד לדרכי גישה למגרשים. רוחב זכות הדרך לא יפחת מ-5.5 מטר.</p>
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>אסורה כל בניה בשטח זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 8.5	(3) 64	35	242			(2) 48	(1) 194	300	101 - 112, 110 165 -	מגורים	א' מגורים
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 8.5	(9) 8	(8) 35	250			(7) 50	(1) 200	(6) 830	166 - 169	מגורים	ב' מגורים

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:

- (א) הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (ב) גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ג) היתרי בניה ינתנו לאחר בדיקת השפעות סביבתיות של הרפת על אזור המגורים. תוצאות הבדיקה יועברו למשרד הגנת הסביבה ויקבלו את אשורו. לאחר בדיקת המסמך יקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה המרחק הדרוש מהרפת הקיימת ובצוע פתרונות למניעת מטרד ויזואלי ע"י סוללה, שתילה וכד' בתאי שטח 304-305.
- (ד) כל חריגה מקווי בניין או מתכסית אשר נקבעו בתכנית זו (למעט מקרים בהם תכסית 35% מהווה פחות מ-140 מ"ר ליח"ד) תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 50 מ"ר עבור אמנות, משרדים ובעלי מקצועות חופשיים.
- (2) 27 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר לממ"ד, 8.5 מ"ר למחסן.
- (3) יח"ד אחת למגרש.
- (4) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.
- (5) עפ"י תשריט.
- (6) או כפי שקיים.
- (7) 25 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר לממ"ד, 8.5 מ"ר למחסן.
- (8) כל חריגה מתכסית זו תהיה סטייה נכרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל, ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה, ייקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.
- ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, להנחת דעתו של מהנדס הועדה.
- ד. תשתיות חדשות בתחום התכנית יהיו תת קרקעיות.

6.2**עיצוב אדריכלי**

1. לא יותנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים ע"י הקירות החיצוניים של הבנינים.
2. לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתלית כבסים מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י הענין, ע"י הטמנתם בקרקע.
3. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט חומרי גמר.
4. לא יותר חיבור חשמל, טלפונים, תקשורת וטלוויזיה בכבלים לבנינים אלא ע"י כבל תת קרקעי.
5. לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בתכנון האדריכלי של המבנה. התקנת מזגני חלון, התקנת מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלו לא תעשה אלא לפי אישור הועדה המקומית, שינתן בהתאם לתכנית אשר תראה את המתקנים המוצעים ואופן שילובם הארכיטקטוני במבנה, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ולשביעות רצונו.

6.3**הוראות בינוי**

1. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.
2. קירות וגדרות- במגרשים לבניה יתוכננו קירות בהתאם לנספח הנחיות תכנוניות לשכונה שיאושר ע"י מוסדות הקיבוץ ויקבל תוקף של הנחיות מרחביות ע"י הועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן. יש לדאוג לשילוב נאות של פילרים עבור חשמל, תקשורת, מים וכו' כחלק מהחזית.
- א. פתחים לחניה יהיו ברוחב מקסימלי של 6 מ' וימוקמו בהתאם לתשריט בכחלק מהקירות וע"פ נספח הנחיות מרחביות (רק בתאי השטח בהם החניה המוצעת בתחום המגרש).
- ב. חזית לשצ"פ או למגרש שכך- אין חובה לבנות קירגדר. במידה והדייר מעוניין בכך יש לבנות לפי נספח הנחיות מרחביות.
3. מערכת השצ"פים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני. סוגי הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקיה נמוכות, כמו כן יתנו מענה לצורך בהצללה משמעותית ובנפח נופי מירבי.
- עבודות הפיתוח בשצ"פים יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.
4. תיחום השטח:
- בהתאם למסמך הנחיות תכנוניות לשכונה שיאושר ע"י מוסדות הקיבוץ ויקבל תוקף של הנחיות

<p>6.3 הוראות בינוי</p> <p>מרחביות ע"י הועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח סביבתי</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה של מגרשים לבנייה, כבישים או שצ"פים, יש להגיש תכנית פיתוח לרשות המקומית בקני"מ 1:100 או 1:250 בהתאם להנחיות הרשות המקומית ובכפוף לנספח הנופי.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול: גבהים סופיים, סימון כניסות וגובה כניסות, מערכת דרכים ושבילים, פתרונות לחניה, פתרונות ניקוז, תוואי קירות מעקות גדרות, פרישת קירות, מתקני אשפה, פילרים לחשמל, תקשורת ומים.</p> <p>בשצ"פים: שטחי גינון, מתקני גינון, מתקני משחק, ריהוט גן, מדרכות וחניה בתחום השצ"פ, ופרטים מיוחדים של הגן.</p> <p>ברחובות: סימון מערכות תת קרקעיות, שטחי גינון.</p> <p>3. יש לתאם את תכנון הפיתוח של כל מגרש לבנייה או שצ"פ עם תכניות הפיתוח של המגרשים השכנים, הרחובות ושטחי הציבור.</p> <p>הנחיות לתכנון ופיתוח שצ"פים:</p> <p>1. מערכת השצ"פים כולה תעוצב תוך התאמה למבנה השטח, דרכי ניקוז, נוף מקומי ואופייני.</p> <p>2. סוג הצמחיה המתוכננים יותאמו לתנאי הקרקע והאקלים ולדרישות השקייה נמוכות, כמו כן יתנו מענה לצורך בהצללה משמעותית ובנפח נופי מירבי.</p> <p>3. עבודות הפיתוח בשצ"פים יבוצעו על בסיס תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים תוך שמירה על רציפות עיצוב לאורך צירים.</p> <p>כבישים ודרכים:</p> <p>1. רחובות מאספים מס' A,105,106 - יעוצבו עם מדרכות, מפרצי חניה וערוגות גינון לסירוגין.</p> <p>יינטעו עצים גבוהים ובינוניים משני צידי הרחוב. במקומות שמתאפשר ו/או באזור מבני ציבור, שצ"פים וכ"ו תהיה הפסקה בחניות האורך לצורך הרחבת המדרכה עם נטיעות וריהוט רחוב. יתוכננו מרווחי נטיעה של 7-10 מ' בין עצי הרחוב. יינטעו 3 עצים לכל הפחות בחזית כל מגרש.</p> <p>2. רחובות משולבים B, C - ישולבו פינות ישיבה מוצלות, עצים בגודל קטן ובינוני, גינון, חניות, ונתיב נסיעה מוגדר.</p> <p>3. לכל רחוב יתוכנן סוג עץ אחד או מספר סוגים בעלי מאפיינים דומים.</p> <p>4. כל הרחובות המוגדרים כסיווג אחד יתוכננו בתכנון דומה עפ"י החתכים וההנחיות. כל סיווג יאופיין בפרטים דומים כגון: סוג צמחיה, גופי תאורה, סוג ריצוף וריהוט רחוב.</p> <p>5. תצורף תכנית גינון והשקייה ובמידת הצורך רשימת עקירות לאישור הרשות המקומית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום מקומות מרוכזים בהתאם לנספח חניה ולהוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.6 חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או</p>	

6.6

חשמל

המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות

ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור

בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 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 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.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות

ההתגוננות האזרחית.

6.8

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי

להוצאת היתר בניה.

6.9

תשתיות

1. מיים:

תשתיות	6.9
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לפתרון ביוב אזורי בפועל מאושר ע"י משרד הבריאות ובמשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>4. אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת האשפה המתוכננת שתקבע ע"י הרשות המקומית ותסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>עודפי קרקע יפוננו ע"י מפתחי המגרשים אך ורק לאתרים שיאושרו להם ע"י המועצה המקומית.</p>	
ניהול מי נגר	6.10
<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו משטח המגורים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השקיה, החדרה והעשרת מי תהום ועל מנת להבטיח מניעת זיהום מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח בין השאר, קליטה, השעייה 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. בתכנון דרכים וחניות, ניתן יהיה לשלב רצועות של שטחים נטועים סופגי מים, בהתאם לצמחיה המקומית.</p> <p>ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.11
<p>רישום:</p> <p>תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>חלוקה:</p> <p>א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.</p> <p>ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 137, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
היטל השבחה	6.13
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש שלב א'	בהתאם לנספח שלביות ביצוע. יתאפשר שינוי בשלביות באישור מהנדס הועדה המקומית
2	מימוש שלב ב'	בהתאם לנספח שלביות ביצוע. יתאפשר שינוי בשלביות באישור מהנדס הועדה המקומית
3	מימוש שלב ג'	בהתאם לנספח שלביות ביצוע. יתאפשר שינוי בשלביות באישור מהנדס הועדה המקומית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33