

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0314534

תכנית מתאר - מושב יונתן

צפון

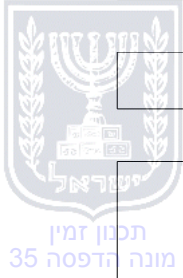
מחוז

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

תכנית זו יזומה ע"י המועצה האזורית, משרד השיכון ומושב יונתן לצורך הרחבת הישוב ב-195 יח"ד (סה"כ יח"ד במאושר ובמוצע יעמוד על 366 יח"ד). עפ"י תמ"א 35 מותרים 450 יח"ד. כמו כן התכנית עוסקת בהסדרת יעודי קרקע בתחום המושב, זכויות בניה, דרכים, חניות, שטחי תעסוקה לעסקים זעירים של התושבים ושטחי ציבור נוספים לחיזוק הציר המרכזי של הישוב. התכנית מלווה בנספחים שונים של יועצים (תחבורה, מים וביוב, נוף וניקוז). התכנית בנויה בצורה שניתן לממשה בשלביות לאורך השנים, מצורף לתכנית זו נספח שלביות ביצוע. מכוח תכנית זו אין לקבוע גבולות תאי שטח/מגרשים (אשר יקבעו לפי תוכנית ג/11545). כל תאי השטח/מגרשים עפ"י תכנית זו יהיה אך ורק בהתאם לגבולות התצ"ר שיאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תכנית מתאר- מושב יונתן

מספר התכנית 219-0314534

1.2 שטח התכנית 1,171.163 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	274654
קואורדינאטה Y	760333

1.5.2 תיאור מקום

מושב יונתן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: יונתן

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יונתן			

שכונה מושב יונתן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
201000	מוסדר	חלק		9

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 14 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14/ ב. הוראות תכנית תמא/ 14/ ב תחולנה על תכנית זו.	7752	6690	08/04/2018
תמא/ 18 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תממ/ 2 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2/ 3. הוראות תכנית תממ/ 2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	3640		26/03/1989
ג/ 11546	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11546 ממשיכות לחול.	5058	1614	07/03/2002
ג/ 5204	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5204 ממשיכות לחול.	3558	2235	15/05/1988
ג/ 17747	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	6419	4181	21/05/2012
ג/ 18657	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18657. הוראות תכנית ג/ 18657 תחולנה על תכנית זו.	6346	1580	22/12/2011
ג/ במ/ 100	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 100 ממשיכות לחול.	4131	3795	05/08/1993

הערה לטבלה:

מכוח תכנית זו אין לקבוע גבולות תאי שטח/מגרשים (אשר יקבעו לפי תוכנית ג/11545). כל תאי השטח/מגרשים עפ"י תכנית זו יהיה אך ורק בהתאם לגבולות התצ"ר שיאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מערך סילוק שפכים	14: 22 16/09/2019	אורי שפריס	16/09/2019	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים ביוב- פרשה טכנית	14: 26 16/09/2019	אורי שפריס	16/09/2019	12	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב צפונית	14: 17 16/09/2019	אורי שפריס	16/09/2019	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים ביוב	14: 11 16/09/2019	אורי שפריס	16/09/2019	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים ביוב דרומית	14: 13 16/09/2019	אורי שפריס	08/08/2018	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	שלביות ביצוע	15: 53 05/12/2018	איתי זהבי	07/08/2018	1	1: 1500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח ניקוז	15: 10 16/09/2019	רן מולכו	15/09/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	15: 12 16/09/2019	רן מולכו	15/09/2019	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- חוברת	11: 18 06/12/2018	רן מולכו	08/08/2018	40		מנחה	ניקוז
לא	נספח נופי	09: 56 11/09/2019	איה שלמון	11/09/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	15: 40 05/12/2018	איה שלמון	09/08/2018	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים- טבלה	15: 41 05/12/2018	איה שלמון	09/08/2018	2		מחייב	סביבה ונוף
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	16: 36 08/11/2017	איתי זהבי	08/11/2017	5	1: 100	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חתכים 1	14: 44 14/08/2018	בוקובזה ארז	14/08/2018	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	חתכים 2	14: 44 14/08/2018	בוקובזה ארז	14/08/2018	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	09: 51 11/09/2019	בוקובזה ארז	10/09/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 14 24/04/2017	איתי זהבי	24/04/2017	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

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		ועדה מקומית לתכנון ובניה "גולן"	קצרין	(1)		04-6969713		ronit@golan.org.il
	פרטי			אגודה חקלאית שיתופית מושב יונתן	יונתן	(2)		04-6960354	04-6555712	sharon@golan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. קצרין 12900.

(2) כתובת: מושב יונתן.

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	(1)	2	03-9533333	02-5456058	

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית.

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		צפורי	(1)		04-6456678	04-6555712	itay@zehavi.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	ארז בוקובה	512000	ש.קרני מהנדסים	חיפה	דישראלי	46 א	04-8244468	04-8251095	office@karni- eng.co.il
ניקוז	יועץ	רן מולכו	9955549		הרדוף	הרדוף	1	04-9059397		ran@lygm.co- il
אדריכל נוף	יועץ	איה שלמון	106584		שימשית	שמשית	151	04-6021582	04-6021582	mizpetel@net- vision.net.il
מים וביוב	יועץ	אורי שפריס	119475		חיפה	כיאט	6	04-8650396		uri@shifris.c- o.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070		טירת כרמל	יזומה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetzh- azafon.co.il

(1) כתובת : צפרי.



מנהל תכנון ומבנה
הדפסה 35



מנהל תכנון ומבנה
הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

תכנית מתאר לתוספת 195 יח"ד והסדרת שמושי קרקע וזכויות בניה ברחבי הישוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 195 יח"ד, לישוב כפרי הכולל 171 יח"ד מאושרות, ע"י שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים.

2. הגדרת שטח לתכנון עתידי- לצורך הרחבה של היישוב בעתיד.

3. הסדרת מע' דרכים, מבני ציבור ושצ"פ בשכונה החדשה ובישוב הקיים.

4. הסדרת שטח לתעסוקה בכניסה לישוב לצורך הקמת עסקים זעירים לפרנסת התושבים. (שמושי שת"ח).

5. הסדרת יעודים וזכויות בניה ברחבי הישוב הקיים לצורך חיזוק מרכז הישוב ופיתוח עתידי תוך ניצול תשתיות קיימות.

6. מתן הוראות ותנאים להיתר בהתאם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 48, 54 - 77, 159, 164, 165, 934 - 949, 951 - 1128
דיור מיוחד	256
מתקנים הנדסיים	900
מבני משק	800, 801, 803, 804
מבנים ומוסדות ציבור	798, 799, 806 - 808
קרקע חקלאית	257, 258, 805
שטח ציבורי פתוח	302 - 317, 319 - 333, 335, 340 - 344, 369, 376, 809, 810
ספורט ונופש	334
פארק / גן ציבורי	200
דרך מאושרת	401 - 408, 420
דרך מוצעת	409, 421 - 423, 429 - 435
דרך משולבת	410 - 419
תחנת תדלוק	802
שטח לתכנון בעתיד	901, 902
מסחר ותעסוקה	812, 813
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	811
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	816
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	814, 815, 817

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח לתכנון בעתיד	902
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	421
גבול מגבלות בניה	מגורים	1064 - 1072, 1082 - 1089, 1101 - 1124
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	258
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	352 - 357, 360, 363, 369, 810
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	406, 408
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	421
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	800, 801
דרך / מסילה לביטול	מגורים	1058, 1077 - 1079, 1106, 1107
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	816
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	258
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	352, 354, 357, 360
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	815, 817
קו מים 3" ומעלה	שטח לתכנון בעתיד	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 3" ומעלה	קרקע חקלאית	257
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	810
קו ניקוז	דרך מאושרת	420, 407, 405, 403
קו ניקוז	דרך מוצעת	429, 421
קו ניקוז	מבני משק	804, 803
קו ניקוז	מבנים ומוסדות ציבור	799, 798
קו ניקוז	קרקע חקלאית	805, 258, 257
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	307 - 309, 314, 315, 343, 347, 352, 352
קו ניקוז	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	810, 376, 363, 362, 360
קו ניקוז	שטח לתכנון בעתיד	817, 814
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח מוצעת	901
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	423, 421
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	803
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	993 - 986, 977 - 967, 949 - 941
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	805, 257
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	810, 376, 347, 343

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

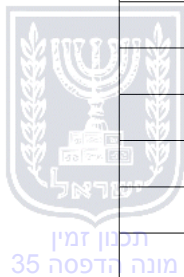
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד (א 3)	4,600.7	0.39
דרך מאושרת	81,040	6.92
דרך משולבת	11,600	0.99
יער קיים	21,000	1.79
מבני משק	238,200	20.34
מבני ציבור	17,400	1.49
מגורים א'	37,860	3.23
מגורים ב'	14,650	1.25
מגורים ג	58,880	5.03
מלאכה	19,500	1.67
משולב מבני ציבור ומסחר	18,700	1.60
שטח חקלאי (ג/16705)	54,700	4.67
שטח ללא תכנון מפורט	370,462.7	31.63
שפ"פ	58,200	4.97
שצ"פ	164,370	14.04
סה"כ	1,171,163.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	93,432.92	7.98
דיור מיוחד	9,206.38	0.79
דרך מאושרת	68,874.1	5.88

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.05	47,448.78	דרך מוצעת
1.10	12,847.44	דרך משולבת
23.56	275,958.6	מבני משק
3.50	41,012.07	מבנים ומוסדות ציבור
21.47	251,467.26	מגורים
1.23	14,443.13	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.93	10,906.44	מסחר ותעסוקה
1.70	19,957.23	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
1.55	18,096.39	מתקנים הנדסיים
1.58	18,485.93	ספורט ונופש
1.36	15,944.18	פארק / גן ציבורי
7.43	87,038.73	קרקע חקלאית
13.05	152,829.45	שטח ציבורי פתוח
2.79	32,715.76	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.04	507.9	תחנת תדלוק
100	1,171,172.68	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים-בשטח זה תותר בניית יח"ד אחת למגרש. כמו כן יותרו מבני עזר, בריכת שחיה, חניות מקורות, מחסן גינון, מ.מ.ד, מרתף. במגרש זה יותר שמוש ליח"א אחת או למשרד/עסק של בעל מקצוע חופשי, כחלק מבית המגורים ולשמוש בעל המגרש בלבד (לבעלי מקצוע חופשי, אמנות מקומית וכד') בתנאי שהיקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום ולא יצרו הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית וכן לא יגרם עומס חניה וכן שהפעילות התעסוקתית תהיה על ידי דיירי הבית בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה בשום מקרה לא תותר הקמת שילוט מסחרי או למטרת פרסום זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 50x50 ס"מ, בתנאי שיווסף מקום חניה ובתנאי שהשימוש אינו מהווה מטרד לסביבה ונתן לגביו אשור משרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות והרשויות הנדרשות לפי חוק. תותר הקמת מחסן לכלי גינה בשטח מירבי של 10 מ"ר בתחום כל מגרש. המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה. ניתן לבנות מחסן זה גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לענין, במקרה זה יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן. רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון מרצפות בטון, אריחים משתלבים או אדמה מהודקת וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה, גגו של המחסן יהיה שטוח.
ב	בינוי ו/או פיתוח תותר הגבהת המבנה מהקרקע בגובה של 1 מ' (המרווח יהא סגור ואטום), לא תותר קומות עמודים מפולשות. תותר חניה במסגרת תכנון הבית בקווי בנין או חניה נפרדת בקו בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי שניקוז הגג יהא לכוון מגרש המבקש
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותרו עד 18 יח"ד לדיור מוגן. בנוסף יותרו עד 50 יח"ד קטנות לטובת דיור זמני לחיילים, משפחות הבונות את ביתם וכן לטובת דיור מוגן לקשישים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבני ציבור כגון גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט, מבני תרבות, מבני ספורט וקהילה כולל משרדי מזכירות והנהלה, צרכניה, גינון

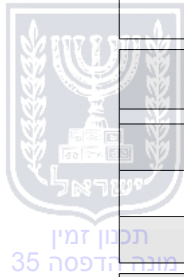
4.3 מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>ופיתוח, בריכת שחיה, רחבות ישיבה וחניה וכל פונקציה ציבורית על פי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך.</p>	
4.3.2 הוראות	4.3.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p>	א
<p>ב תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטחים אלו הינו הכנת תכנית בינוי מפורטת המראה את מיצוי כל זכויות הבניה במגרש לרבות פתרון חניה ותחנות להסעות תלמידים.</p>	ב
4.4 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.4
4.4.1 שימושים	4.4.1
<p>בשטח זה יותרו מבני ציבור כגון גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט, מבני תרבות, מבני ספורט וקהילה כולל משרדי מזכירות והנהלה, צרכניה, גינון ופיתוח, בריכת שחיה, רחבות ישיבה וחניה וכל פונקציה ציבורית על פי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך. בנוסף יותרו שמושים מסחריים מקומיים כגון: צרכניה, דואר, בנק, משרדים מרכולית וכד'.</p>	
4.4.2 הוראות	4.4.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי המפרידה בין השימושים וכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p>	א
4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
4.5.1 שימושים	4.5.1
<p>בשטח זה יותרו מבני ציבור כגון גני ילדים, מוסדות דת, בריאות ותרבות, פעוטונים, מגרשי משחקים וספורט, מבני תרבות, מבני ספורט וקהילה כולל משרדי מזכירות והנהלה, צרכניה, גינון ופיתוח, בריכת שחיה, רחבות ישיבה וחניה וכל פונקציה ציבורית על פי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך. בשטח זה ישמרו שטחים פתוחים לכלל הציבור בהיקף של לפחות 40%.</p>	
4.5.2 הוראות	4.5.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p>	א
4.6 מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	4.6
4.6.1 שימושים	4.6.1
<p>ישמש למבני תעשייה קלה ומלאכה כגון: מסגריות, נגריות, מוסכים וכן לתעשייה עתירת</p>	

4.6	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
	ידע, משרדים וכד'.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בשטח זה הינו אשור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות .
ב	בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	שימושים
	שטח זה ישמש לצורכי תעסוקה הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצה להלן : א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כשר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של של המתיישב במקצועות כגון : אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון : 1. גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית 2. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו 3. טיפול וריפוי טבעי כגון רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד 4. קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.
ב	איכות הסביבה הוראות להקמת שמושי תעסוקה זעירה : הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה : א. ככלל, פעילות זו תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. לא תותר פעילות תעסוקה הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים : חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות תותנה באשור משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות. ג. לא תותר פעילות תעסוקה המשמשת אך ורק לאחסנה גלויה או פתוחה. ד. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה

4.7	מסחר ותעסוקה
	<p>ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.</p> <p>ה. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשמוש חוזר וכד'.</p> <p>ו. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שמושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זו לא יעלה על 50 מ'.</p> <p>ז. איכות האויר-</p> <p>ככל שפעילות התעסוקה, הועדה המקומית תעביר הבקשה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה לצורך קביעת האמצעים הנדרשים למניעת מטרדי אוויר, ריח, רעש וכד' כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.</p> <p>ח. רעש-</p> <p>מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי.</p> <p>יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים כפרי לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - עד DBA 45 בשעות הלילה מ-00:22 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.</p> <p>ט. בשלב הבקשה להיתר ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים עמידה בתנאים אלה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות להקמת שמושי תעסוקה זעירה:</p> <p>הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי: א. מבנה המיועד לפעילות זו יהא 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 השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה. במגרש בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על ס"מ 40 X 60 ס"מ, או גודל אחר לשיקול דעת מהנדס הוועדה.</p>
ד	<p>זרכים</p> <p>הכניסה למגרשים המוצעים בייעוד "מסחר ותעסוקה" תבצע מתוך דרך הגישה ל"מבני משק" ולא מתוך כביש הכניסה לישוב.</p>
4.8	מבני משק
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש עבור מבני משק כגון: רפתות, לולים, מבנים לגידול בע"ח אחרים, מכון תערובת, מאזני גשר, מתקנים טכניים, סככות אחסנה, משרדים נלווים, מוסך לחנייה ולאחזקת ותפעול כלים חקלאיים, ומתקנים הנדסיים.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי</p>

	4.8																				
<p style="text-align: center;">מבני משק</p> <p>הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח. התכנית תציין אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, מטרדים ויזואלים וכד' ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p>																					
<p style="text-align: center;">בטחון ובטיחות</p> <p>א. תנאי לכל שימוש/בנייה, פיתוח, והיתר בניה בשטח התכנית החופף לשטח האש יהיה פינוי נפלים וגריעת שטח האש ואישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית. נקודות הציון שלהלן ומערבה מהווים את תחום שטח האש :</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Y</th> <th style="text-align: center;">X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="text-align: center;">759988.8</td><td style="text-align: center;">274237.7</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760011.0</td><td style="text-align: center;">274247.2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760101.5</td><td style="text-align: center;">274248.0</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760123.7</td><td style="text-align: center;">274232.9</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760173.7</td><td style="text-align: center;">274221.0</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760186.4</td><td style="text-align: center;">274193.2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760221.3</td><td style="text-align: center;">274166.2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760259.4</td><td style="text-align: center;">274124.2</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">760298.3</td><td style="text-align: center;">274109.9</td></tr> </tbody> </table>	Y	X	759988.8	274237.7	760011.0	274247.2	760101.5	274248.0	760123.7	274232.9	760173.7	274221.0	760186.4	274193.2	760221.3	274166.2	760259.4	274124.2	760298.3	274109.9	ב
Y	X																				
759988.8	274237.7																				
760011.0	274247.2																				
760101.5	274248.0																				
760123.7	274232.9																				
760173.7	274221.0																				
760186.4	274193.2																				
760221.3	274166.2																				
760259.4	274124.2																				
760298.3	274109.9																				
	4.9																				
	4.9.1																				
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו מבני ספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל וכד', בריכת שחייה ציבורית וכל המתקנים הנלווים לכך. כמו כן יותרו מבני ציבור הנלווים לשימוש הספורט.</p>																					
	4.9.2																				
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">א</p> <p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי הכוללת פתרונות חניה, גישה רגלית ומוטורית, פיתוח שטח וגינון ותשתיות-לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח.</p>																					
	4.10																				
	4.10.1																				
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתית.</p>																					
	4.10.2																				
	4.11																				
	4.11.1																				
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתית.</p>																					
	4.11.2																				





4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים
	בשטח זה יותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות, לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתית.
4.12.2	הוראות
א	תכנון הנדסי
	דרך זו תתוכן ע"י יועץ תחבורה ואדריכל נוף כדרך משולבת (רח' הולנדי) ובאשור מהנדס הוועדה המקומית.
4.13	מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
	ישמש להקמת מתקנים הנדסיים : לביוב, מים, אנטנה, תחנת סניקה, חדר טרספ' וכד'.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי לאשור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציין את חומרי הגמר הרצויים למבנים ולפיתוח השטח. התכנית תציין אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, מטרדים ויזואלים וכד' ותאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
4.14	קרקע חקלאית
4.14.1	שימושים
	יותר לבנות מבנים חקלאים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.
4.14.2	הוראות
4.15	שטח ציבורי פתוח
4.15.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בניה אלא גינון, רצוף, מתקני גן, חניה, שבילים, מתקני הצללה, טיילות, שבילי אפניים, מעברים מקורים, מעבר תשתיות (לרבות תשתיות מים) עליות ותת קרקעיות. רצועות השצ"פ בין המגרשים ישמשו לרצועות תשתית. בתא שטח 810 תותווה רצועה למרכיבי ביטחון הכולל דרך, גדר ותאורה וכן מתקנים הנדסיים.
4.15.2	הוראות
4.16	פארק / גן ציבורי
4.16.1	שימושים
	שטח זה ישמש להקמת פארק ציבורי וכל השימושים הנלווים לכך. בשטח לפיתוח שמסביב יותרו אמפי מופעים, מתקני משחק, שטחי פיקניק, שטחי שהיה ונופש בטבע, פיתוח אמות מים ובריכות, שבילי הליכה, גני פסלים- שטח תצוגות פתוח, גינון ונטיעות. פעילויות יצירה ובילוי בחיק הטבע, וכל פעילות נלוות. שטח זה יפותח עפ"י תכנית פתוח וגינון שתעשה על ידי אדריכל נוף ותאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה (כולל חניות, שבילים ורחבות).
4.16.2	הוראות
4.17	תחנת תדלוק
4.17.1	שימושים

4.17	תחנת תדלוק
	בשטח זה תותר תחנת דלק וכל השמושים הנלווים לכך לפי הוראות תמ"א 18 תיקון 4
4.17.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח 802 תותר תחנת דלק פנימית (קיימת בפועל). תחנה זו תעמוד בכל הוראות תמ"א 4/18 על כל שינוייה בהתאם לסעיף 6.5
4.18	שטח לתכנון בעתיד
4.18.1	שימושים
	שטח זה הינו מיועד לתכנון יחידות דיור בעתיד. שטח זה יתוכנן וימומש רק לאחר מיצוי 70% מהמגרשים המאושרים.
4.18.2	הוראות
א	הוראות פיתוח קו מקורות יועתק לאחר תכנון השטח המיועד למגורים. בפינה הצפון מזרחית של תא שטח מס' 801 תותר הנחת תשתית "מקורות" וחיבור צרכן לישוב ללא הכנת נספח נופי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידו- ימני	צידו- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	3	3	1	2	9 (3)	366 (2)	35		340 (1)			40 מ"ר	300 מ"ר	500	1 - 48, 54 - 74, 77 - 159, 164 - 934, 165 - 949, 951 - 1128	מגורים	מגורים
5	4	4	1	3	11		50	80		20		15	45	1000	798 - 806, 799 - 808	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	1	3	11		50	55		10		10	35	1000	816	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	1	3	11		50	25		10		5	10	1000	816	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	4	4	1	3	11		40	80		15		15	50	1000	814, 815, 817	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	1	2	11		40	80		15		15	50	1500	334	ספורט ונופש	ספורט ונופש
4	3	3	1	2	9 (3)	18 (4)	50	80		20		10	70	1000	256	דיר מיוחד	דיר מיוחד
5	4	4	1	2	11		35	45				10	35	500	800 - 803, 801 - 804	מבני משק	מבני משק



אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 35



תכנון זמין מונה הדפסה 35

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטה)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטה)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטה	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	4	4	1	2	11	30	(5) 30			4	26	500	802	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
(6) 4	(6) 3	(6) 3		1	6	50	27			7	20	250	- 812 813	מסחר	מסחר ותעסוקה
(6) 4	(6) 3	(6) 3		1	6	50	15			5	10	250	- 812 813	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	4	4	1	3	13	50	(7) 15		20	5	10	1000	811	מסחר	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4	4	4	1	3	13	50	95		20	20	55	1000	811	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
4	4	4	1	1	5	10	2			1	1	2000	900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(8)	(8)	(8)		(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין
ההדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1 - 54,48 - 77,74 - 164,159 - 934,165 - 1128 - 951,949	מגורים	מגורים
5	808 - 806,799 - 798	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	816	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	816	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	817,815,814	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	334	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5	256	דיור מיוחד	דיור מיוחד
5	804 - 803,801 - 800	מבני משק	מבני משק
5	802	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק
5	813 - 812	מסחר	מסחר ותעסוקה
5	813 - 812	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	811	מסחר	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
5	811	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
5	900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(8)		קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

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

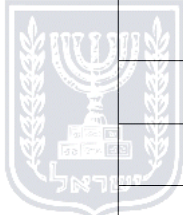
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (1) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (2) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי ששה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (3) יחי' הארוח יהיו בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.
- (4) תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות. במקרים בהם גבול המגרש הצידי המיועד למגורים/פלי"ח הינו בתוך תחום הנחלה וגובל בשטח חקלאי השייך לאותה נחלה, יותר קו בנין צידי 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למי"ר, הערה: מתוכם עד 40 מי"ר למשרד לבעל מקצוע חופשי.
- (2) יחי"ד אחת למגרש.
- (3) 9 מ' לגג משופע 8 מ' לגג שטוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

(4) ובנוסף יותרו 50 יח"ד קטנות בשטח עד 55 מ"ר כל אחת.

(5) זכויות הבניה לתחנת התדלוק יהיו בהתאם לקיים בהיתר. שדרוג התחנה יהיה בהתאם להוראות תמ"א 18 תיקון 4 ועד לשטח של 130 מ"ר (לא כולל גגון התחנה)..

(6) או 0 בהסכמת השכן הגובל באותו יעוד קרקע.

(7) לחנויות מפעל ומסחר נלווה לשימוש העיקרי כגון מפעל או מלאכה.

(8) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/ 21904 ובכפוף לה בהתאם למותר באזורי רגישות 6 בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149.

דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים : בתי צמחיה, מחסן חקלאי , סככה חקלאית , משרד ניהול הענף החקלאי , מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות , גידור , מרעה סככה , מתקני מרעה



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	כל הוראות ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית, בנושא עיצוב אדריכלי, יחולו על תכנית זו.
6.2	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה. מסתור עפ"י דרישות הוועדה.</p>
6.3	חשמל
	<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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>הקמתן של תחנות ההשנאה תותר בתחום מגרשי הייעודים שלהלן עד קו בניין אפס : שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, אטרקציה תיירותית, מסחר ומשרדים ובתאום עם חברת החשמל ומהנדס העיר. לא תותר בניית תחנות טרנספורמציה על עמודים וניתן להקימן רק במבנים המיועדים לכך. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל הניתן במבנים עצמאים בפיתוח המגרשים לפי סעיף 1 בהעדר אפשרות להקמתן במבנים עצמאיים תותר הקמתן כחלק מהמבנים ובכפוף לחוק הקרינה והיתרי הסוג להקמה והפעלה הניתנים על ידי המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה.</p> <p>2. 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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב</p>

<p>6.3</p>	<p>חשמל</p>
<p>לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>תנאי לשווק/הוצאת היתר בניה למגרשים מס' 1058,1077-1079,1106-1107 הינו העתקת כבל מ"ג העובר במגרשים הנ"ל</p>	
<p>6.4</p>	<p>חניה</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>א. שמירה על מרווח חיץ הגדול פי 2-3 מתעלות הזרימה של הוואדיות על מנת לאפשר וויסות נכון של המים ולמנוע הצפות ונזקים. תוואי זה יכול לשמש לפיתוח נופי לטובת הציבור.</p> <p>ב. שמירה על רצף שטחים פתוחים ציבוריים וניצולם לשימור והחדרת נגר.</p> <p>ג. הקצאת שטחים פתוחים בהם ישתלו עצים ושיחים ובינם חיפוי קרקע מתאים. שטחים אלו יהיו באזורים נמוכים יחסית והנגר יגיע אליהם בצורה גרביטציונית.</p> <p>ד. חצרות הבתים יהיו משופעות כלפי פנים ובעלי חגורה היקפית מוגבהת על מנת ליצור תנאים לחידור מקסימלי במרחב החצר, תוך צמצום פגיעה אפשרית ביסודות המבנה.</p> <p>ה. השארת מרווח עבה של אזורים מגוננים לאורך דרכי גישה, כדרכי מים המאפשרות וויסות, סינון, האטת הזרם ועצירת מזהמים. מפלסי האזורים הנ"ל יהיו נמוכים ממפלס הכביש.</p> <p>ו. באזורי בינוי, חניות וכבישים יתוכננו אזורים נמוכים, אשר יאפשרו אצירה והשהייה של הנגר העילי.</p> <p>ז. מרזבי המבנים יופנו לעבר נקודה נמוכה במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים.</p> <p>ח. בכדי למנוע איטום קרקע כתוצאה מגשם, אין להותיר קרקע באזור המגורים המפותח ללא כיסוי צמחי או חיפוי.</p> <p>ט. הנגר מהכבישים יופנה בשיפוע צד אל צידי הכביש לאורך אבני השפה, כאשר יש לחספס אזור זה ככל הניתן בעזרת מרצפות מתאימות.</p> <p>תחזוקה שוטפת של צינורות ההולכה וקולטני המים, במיוחד בתחילת עונת החורף, למניעת סתימות והצפות. תחזוקה ושדרוג של תעלות אזוריות והיקפיות.</p>	
<p>6.6</p>	<p>הוראות פיתוח</p>
<p>בהתאם להוראות תמ"א 14/ב סעיף 6.4 בטרם תאושר תכנית פיתוח לאתר מגרשי ההרחבה</p>	

<p>6.6 הוראות פיתוח</p>	<p>6.6</p>
<p>תבדק אפשרות לניצול מקסימלי של מרבץ חומרי הגלם באתר (בזלת) ולשמוש בהם, כשלב מקדים לפיתוח המוצע</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>1. מימוש התכנית יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p>	
<p>6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.8</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.9</p>
<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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל היידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה, קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה- קבלת רישיון פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.11 עתיקות</p>	<p>6.11</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט או שפרטיו מפורטים להלן (33425/0 "נגיל" מזרח) "י"פ : 5291 עמ" 2631 מיום : 20/04/2004 ; 35000/0 "יונתן" צפון-מזרח) "י"פ : 5410 עמ" 3147 מיום : 28/06/2005 ; 34925/0 "מסיל נגיל" "י"פ : 5410 עמ" 3163 מיום : 28/06/2005 ; 35001/0 "יונתן" צפון) "י"פ : 5410 עמ" 3147 מיום : 28/06/2005 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשלח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה, יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי</p>	

<p>6.11 עתיקות</p> <p>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>	<p>6.11</p>
<p>6.12 פסולת בניין</p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. למעט חומרי הגלם (בזלת) אשר במידה וימצאו מתאימים, יועברו לפרויקטים אחרים ולא לאתרים מורשים לצורך ניצול החומר באופן מיטבי במשק הבנייה והסלילה ובתיאום אגף המחצבות ממשרד התשתיות הלאומיות.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות הישוב 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>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</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- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי:</p> <p>א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<p>6.14 שרותי כבאות</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.15 פיתוח תשתית</p> <p>1. 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 קוי 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.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.16</p>
<p>הקמת מערכות הולכה וטיהור שפכים יותרו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.</p>	
<p>6.17 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.17</p>
<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. 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>ג. ביוב:</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, מכוח תכנית זו יהיה החלפת קווי הביוב ביישוב העשויים אסבסט צמנט וקווי PVC אשר עברו את הקיים, בהתאם להתפתחות היישוב או, לכל המאוחר בהתאם ללוח הזמנים המפורט בתכנית, אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.</p> <p>א. טיפול הקדם כהגנה על המשאבות, ניתן להיעשות או באמצעות מגוב מכני חשמלי, או בניית בור רקב נוסף במקביל לבור הקיים. המתקן יהיה דרוש בשנת 2023.</p> <p>ב. הספקת והתקנת משאבות תעשה ב-2 שלבים כדלקמן:</p> <p>* הנדסה אזרחית כולל הכנות לשלב פיתוח מלא והספקת חלק מהמשאבות, שלב זה יבוצע עד שנת 2028.</p> <p>* תוספת משאבות לשלב פיתוח מלא תבוצע עד שנת 2037 (20 שנה).</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה בהרחבה, חיבור למערכת הביוב הציבורית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מים וביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת- רשות המים, תאגיד מים וביוב קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. סידורי סילוק האשפה יהיו לאתר "תאנים" או בהתאם להוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6.18	חלוקה ו/ או רישום
<p>תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p> <p>מכוח תכנית זו אין לקבוע גבולות תאי שטח/מגרשים (אשר יקבעו לפי תוכנית ג/11545). כל תאי השטח/מגרשים עפ"י תכנית זו יהיה אך ורק בהתאם לגבולות התצ"ר שיאושר.</p>	
6.19	מבנים קיימים
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
6.20	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית.</p>	
6.21	היטל השבחה
<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	הוצאת היתרי בניה בכל שלב	ביצוע תשתיות כולל דרכים, מים וביוב
2	ביצוע השכונה תהיה בהתאם לנספח שלביות ביצוע מצ"ב	לא יחל ביצוע של נוסף אלא לאחר מימוש של לפחות 75% משלב הקודם

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.