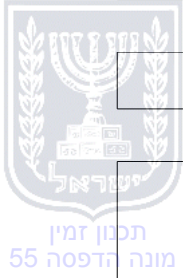


הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0484204

תכנית מתאר עמוקה ג/23565



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מרום הגליל, הגליל העליון
סוג תכנית 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

התכנית חלה על הישוב עמוקה.
 הישוב עמוקה, מועצה אזורית מרום הגליל ומשרד השיכון החליטו ליזום תכנית זו ע"מ לבצע הרחבה של הישוב לצורך קליטת בנים חוזרים וזוגות צעירים על מנת להצטרף את הישוב.
 כמו כן מטרת התכנית להסדיר שימושי קרקע, זכויות בנייה הסדרי תנועה ועוד.
 הישוב והמועצה האזורית מעוניינים בהרחבה והצטרף הישוב אך תוך שמירה על אופיו הכפרי של הישוב ועל המרחב התכנוני.
 התכנית נערכה לאחר תיאום ואישור עם קק"ל בנושא גריעה מיער ביריה (יער נטע אדם קיים).
 התכנית תואמת שינוי מס' 6 לתמ"מ 9/2.
 התכנית מציעה תוספת יח"ד שלישית במגרשים הקיימים (48 מגרשים ביעוד מגורים א') + יח"ד אחת במגרשי ההרחבה (32 מגרשים ביעוד מגורים).
 סה"כ מספר יח"ד המוצע בתכנית זו הינו 176.
 תוספת יח"ד אלו הינם בהתאם לתמ"א 35/1 סעיף 8.1.4.



תכנון זמין
 מונה הדפסה 55



תכנון זמין
 מונה הדפסה 55



תכנון זמין
 מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר עמוקה ג/23565

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

209-0484204

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

201.689 דונם

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מרום הגליל, הגליל העליון

249200 קואורדינאטה X

766800 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מצפה עמוקה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות:

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: עמוקה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עמוקה

שכונה עמוקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14707	לא מוסדר	חלק		9999
14708	לא מוסדר	חלק		9999
14434	מוסדר	חלק		11

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
48 - 1	ג/3890

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 /1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/22. הוראות תכנית תמא/22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/22
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
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
10/08/2015	7906	7091	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /6/9. הוראות תכנית תממ/2 /6/9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9 /6
10/12/2002	746	5137	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/12564 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/12564
12/05/1974	1342	2007	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/364 בתחומה של תוכנית זו.	החלפה	ג/364



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 3890	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 3890 בתחומה של תוכנית זו.	2981	488	10/11/1983
ג/ 8671	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 8671 בתחומה של תוכנית זו.	4457	505	17/11/1996
ג/ 13872	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 13872 בתחומה של תוכנית זו.	5593	458	08/11/2006
ג/ 7618	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית ג/ 7618 בתחומה של תוכנית זו.	4237	4595	04/08/1994
מה/ מק/ 3890 / 1	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית מה/ מק/ 3890 / 1 בתחומה של תוכנית זו.	5037		04/12/2001
מה/ מק/ 7618 / 1	החלפה	תוכנית זו מחליפה את קביעותיה של תוכנית מה/ מק/ 7618 / 1 בתחומה של תוכנית זו.	5145		07/01/2003



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	נספח נופי סביבתי	12: 53 07/04/2019	איריס טל-גולדברג	07/04/2019	18		מנחה	סביבה ונוף
לא	מסמך פרוגרמטי למבני ציבור	10: 30 02/04/2019	איתי זהבי	02/04/2019	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח ביוב	14: 18 26/03/2019	איברהים אבו תאיה	26/03/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח תשתיות- מים וביוב	14: 19 26/03/2019	איברהים אבו תאיה	26/03/2019	9	1: 1	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מים	14: 19 26/03/2019	איברהים אבו תאיה	26/03/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי	14: 20 26/03/2019	איברהים אבו תאיה	27/02/2019	22	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז- מערכת ניקוז- תנוחה	13: 15 26/03/2019	איברהים אבו תאיה	26/03/2019	2	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-אגני ניקוז	14: 21 26/03/2019	איברהים אבו תאיה	26/03/2019	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים	14: 22 26/03/2019	איריס טל-גולדברג	26/03/2019	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	14: 22 26/03/2019	איריס טל-גולדברג	26/03/2019	1	1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחניה- חתכים לאורך, חתכים טיפוסיים	14: 23 26/03/2019	רוני שניידר	26/03/2019	3	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה-תנוחה 1	14: 23 26/03/2019	רוני שניידר	26/03/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה-תנוחה 2	14: 24 26/03/2019	רוני שניידר	26/03/2019	2	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11: 36 27/02/2019	איתי זהבי	27/02/2019	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

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088232	04-6088233	sivann@moch.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088232	04-6088233	sivann@moch.gov.il
פרטי			עמוקה	עמוקה	עמוקה			04-6555712	yegilo@gmail.com

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
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	צפורי	12	04-6456678	04-6555712	itay@zehavy.com
מים ביוב	יועץ	איברהים אבו תאיה	25051		נצרת	(1)		04-6551217	04-6565267	ibrabu@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	איריס טל-גולדברג	39997	רביב-טל אדריכלות סביבתית	חיפה	מגידו	8	04-8101606	1534-8101606	ravivandtal@gmail.com
גאודט	מודד	ישראל פומרנץ	605		כרמיאל	(2)		04-9881365	04-9889281	
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	רוני שניידר		שניידר תכנון כבישם ומדידות בע"מ	צפרי	(3)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net

(1) כתובת: ת.ד. 9537.

(2) כתובת: ת.ד. 399.

(3) כתובת: ת.ד. 46.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הרחבת הישוב עמוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט ויער נטע אדם למגרשי מגורים, שצ"פ, גן ציבורי, שבילים ודרכים.
2. שינוי יעוד משפ"פ לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים והגדלת שטח בניני ציבור קיים.
3. תוספת יח"ד שלישית במגרשי הישוב הקיים.
4. תוספת זכויות בניה למגרשי הישוב הקיים ולמוסדות ציבור.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופי כפרי של הישוב.
6. מתן הוראות בינוי ותנאים להיתר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	232 - 201
מגורים א'	148 - 101
מתקנים הנדסיים	701
מבנים ומוסדות ציבור	301
אירוח כפרי	304
שטח ציבורי פתוח	522, 511 - 501
פארק / גן ציבורי	603, 602
דרך מאושרת	405 - 401
דרך מוצעת	411 - 406
שביל	417 - 412
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	603, 602
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	522, 510, 508, 507, 504, 501
הנחיות מיוחדות	שביל	417 - 415
מבנה להריסה	דרך מאושרת	404
מבנה להריסה	מגורים א'	115
מבנה להריסה 2	אירוח כפרי	304
מבנה להריסה 2	מגורים א'	129, 105
מבנה להריסה 2	פארק / גן ציבורי	602
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	522, 501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

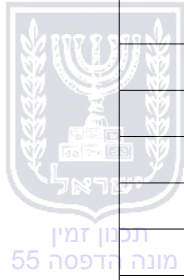
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למגורים	97,070.86	48.16
אזור קיט	750.22	0.37
דרך יער	1,289.61	0.64
דרך מאושרת	17,761.36	8.81
שטח ללא תכנון מפורט	46,182	22.91
שטח למבנה ציבור	5,859.46	2.91
שטח פרטי פתוח	32,647.78	16.20
סה"כ	201,561.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אירוח כפרי	977.59	0.49

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
9.51	19,051.04	דרך מאושרת
5.06	10,144.7	דרך מוצעת
3.83	7,680.38	מבנים ומוסדות ציבור
7.90	15,831.91	מגורים
48.45	97,075.29	מגורים א'
0.04	86.12	מתקנים הנדסיים
4.15	8,316.58	פארק / גן ציבורי
2.09	4,184.89	שביל
14.53	29,117.36	שטח ציבורי פתוח
3.94	7,888.31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	200,354.19	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסן וחניה מקורה כמו כן תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם, במגרש זה יותר שימוש למשרד/עסק לבעלי מקצוע חופשיים, כחלק מבית המגורים ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. גובה הקירות התומכים והמעקות יקבע בהתאם להנחיות הנספח הנופי ולהנחיות הרשות המקומית. ב. ארונות הסעף למיניהם יוצנעו בתוך קירות בגבול המגרשים או יוצבו בניצב לרצועת הדרך. ג. מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתחום המגרש בלבד. המתקנים יוצנעו ע"י קירות הסתרה. ד. לא יותרו גדרות ויריעות פלסטיק או גדרות רשת שזורה מכל סוג שהוא.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מגורים, מחסן וחניה מקורה, כמו כן יותרו הקמת יח' אירוח בכפוף להנחיות משרד התיירות, תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית לשימוש בלעדי של דיירי בית המגורים ובאחריותם, במגרש זה יותר שימוש למשרד/עסק לבעלי מקצוע חופשיים, כחלק מבית המגורים ובתנאי שאינו מהווה מטרד לסביבה
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא יותרו גדרות ויריעות פלסטיק או גדרות רשת שזורה מכל סוג שהוא.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	1. בזמן הגשת בקשה להיתר בנייה יחייב סקר עצים ואישור פקיד היערות. 2. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג פולגון שסומן לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-25% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט לפי סעיף 188 לחוק לרבות גני ילדים, פעוטונים, מוסדות דת ותרבות, מוסדות חינוך, משרדי הועד, צרכניה, חניות, דרכים, שבילים ותשתיות תת קרעיות. מונה הדפסה 55
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. גובה הקירות התומכים והמעקות יקבע בהתאם להנחיות הנספח הנופי ולהנחיות הרשות המקומית. ב. ארונות הסעף למיניהם יוצנעו בתוך קירות בגבול המגרשים או יוצבו בניצב לרצועת הדרך. ג. מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתחום המגרש בלבד. המתקנים יוצנעו ע"י קירות הסתרה.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	ד. לא יותרו גדרות ויריעות פלסטיק או גדרות רשת שזורה מכל סוג שהוא.
4.4	אירוח כפרי
4.4.1	שימושים מיועד להקמת מבנים לאירוח כפרי.
4.4.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים א. בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס', מתקני מים וביוב, גדר בטחון ומתקני בטחון). ב. יותרו קירות תמך ומסלעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק וספורט, מתקני פיקניק, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, מעבר רכב בטחון/חקלאי ובצוע דרך וגדר בטחונית. גינון ופיתוח, פינות מיחזור ופינוי גזם מרוכזות, מקלטים ותשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים. ב. נטיעות בשטחים פתוחים יתואמו עם רט"ג למניעת פגיעה בערכי טבע ג. צירים להולכי רגל ואופניים יהיו רציפים לאורך כל תא שטח. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נתיב האופניים יתוכנן ויאופיין ברוחב, מרקם וצבע לפי הנחיות משרד התחבורה. ד. שכבת הקרקע העליונה בשטחי השצ"פ לפיתוח אינטנסיבי (30 ס"מ עליונים-topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות. ה. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים מתוך מטרה לייצר צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות או בקבוצות, שיאפשרו מעברים ואיזורי פעילות מוצלים. ו. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים.
ב	סביבה ונוף א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצוף קשית.

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">פארק / גן ציבורי</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>4.6.1</p> <p>א. בשטח זה לא תותר כל בניה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנס, מתקני מים וביוב, גדר בטחון ומתקני בטחון)</p> <p>ב. יותרו קירות תמך ומסלעות, פרגולות, ריהוט גן, מתקני משחק וספורט, מתקני פיקניק, הקמת שבילים להולכי רגל ואופניים, חניה למשתמשים בשטח הציבורי הפתוח, מעבר רכב בטחון/חקלאי ובצוע דרך וגדר בטחונית. גינון ופיתוח, פינות מיחזור ופינוי גזם מרוכזות, מקלטים ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.6.2</p>
<p style="text-align: center;">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. במסגרת הפיתוח יש לשמר את מערכת הניקוז הטבעית תוך ניצול מי נגר ושימוש באמצעים למיתון סחף קרקע. תותר הקמת מאגרי מי נגר תת קרקעיים המחברים למערכת מרזבים ואמצעי קליטה והשהייה אחרים.</p> <p>ב. נטיעות בשטחים פתוחים יתואמו עם רט"ג למניעת פגיעה בערכי טבע</p> <p>ג. צירים להולכי רגל ואופניים יהיו רציפים לאורך כל תא שטח. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום ובעלי גוון בהיר אך לא בוהק. נתיב האופניים יתוכנן ויאופיין ברוחב, מרקם וצבע לפי הנחיות משרד התחבורה.</p> <p>ד. שכבת הקרקע העליונה בשטחי השצ"פ לפיתוח אינטנסיבי (30 ס"מ עליונים-topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות.</p> <p>ה. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים מתוך מטרה ליצר צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות או בקבוצות, שיאפשרו מעברים ואיזור פעילות מוצלים.</p> <p>ו. יעשה שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים המותאמת לאקלים.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.7</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.7.1</p>
<p>בשטח זה יותרו מבני ציבור וספורט וכל המתקנים הנלווים לכך. שטח זה יתוכנן כך שלפחות 40% ממנו ישארו מגוננים או שמורים כטבעם כולל עצים קיימים.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.7.2</p>
<p style="text-align: center;">עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א</p> <p>תנאי להיתר הינו אישור תכנית נופית לכל מרכז הישוב: תאי שטח 302, 301, 502 ערוכה ע"י אדריכל נוף, כולל שבילים, נטיעות, פינות ישיבה, רחבות וכד'.</p>	
<p style="text-align: center;">תכנית בינוי</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p>תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לכל מרכז הישוב: תאי שטח 302, 301, 502. תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.</p>	
<p style="text-align: center;">מתקנים הנדסיים</p>	<p style="text-align: center;">4.8</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.8.1</p>

4.8	מתקנים הנדסיים
	בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים כגון מתקן שאיבת ביוב וכן כל השמושים הנלווים כגון ח. חשמל, גנרטור, אנטנה סלולרית, מתקני ניטור, גדר היקפית, גישה וחניה.
4.8.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור רשות ניקוז .
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.9.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 8675 ללא תיאום ואישור חב' נתיבי ישראל. 2. דרך גישה למושב: תנאי לביצוע החיבור החדש הינו סגירה של החיבור הקיים ממערב לכיכר הקיימת.
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר קווי תשתית תת קרקעיים. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.10.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. לא תותר כל עבודה בתחום דרך מס' 8675 ללא תיאום ואישור חב' נתיבי ישראל. 2. דרך גישה למושב: תנאי לביצוע החיבור החדש הינו סגירה של החיבור הקיים ממערב לכיכר הקיימת.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר הולכי רגל משולב בצמחיה וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. השביל יהיה ברוחב מינימלי, כך שיוותר מקום לצמחיה בשולי השביל. ב. הנטיעות יהיו עצי צל מקומיים ארץ ישראלים. הצמחיה תהיה "אקסטנסיבית", כזו שלא תדרוש השקיה לאחר התבססות. ג. תותר העברת מערכות תת"ק בתחום השביל. תוואי המערכות יתוכנן כך שיאפשר נטיעות להצללת השביל משני צדיו. ד. תתאפשר גישה ומעבר לצורך טיפול בתשתיות המוטמנות. ה. יש לשמר אפשרות לניקוז עילי במקומות הנדרשים.

שביל	4.11
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתאי שטח מס' 415-417, המסומנים בהנחיות מיוחדות תותר דרך בטחון, מרכיבי בטחון, חירום ושירות ברמת מצעים בלבד וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות כולל אמצעי כבוי שריפות. תתאפשר גישה ומעבר חירום לצורך טיפול בתשתיות ובשריפה.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	3	3 (4)	7.5 (3)	1.5	3	35	700 (2)			150 מ"ר	550 (1)	1900	148 - 101	מגורים א'	מגורים א'		
3	3	3	2	7.5 (3)		6 (5)	35	200 מ"ר				200 מ"ר	1900	148 - 101	אירוח כפרי	מגורים א'		
3	3	3	2	7.5 (3)	2	1	35	210 מ"ר			60 (6)	150 (1)	400	232 - 201	מגורים	מגורים		
0	0	0	2	7.5		8	35	70			20	50	750	304	אירוח כפרי	אירוח כפרי		
4	3	3	2	8.5			55	55			10	45	1500	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	2	7.5			55	55			10	45	1500	302	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	1	3			10	10			5	5	100	511 - 501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		
1	1	1	1	5			63	80 מ"ר		30 מ"ר		50 מ"ר	80	701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	148 - 101	מגורים א'	מגורים א'
5	148 - 101	אירוח כפרי	מגורים א'
4	232 - 201	מגורים	מגורים
4	304	אירוח כפרי	אירוח כפרי
5	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	302	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	511 - 501	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
1	701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(א) גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

(ב) בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

(ג) מבנים קיימים בעת אשור תכנית זו יאושרו בקווי בנין כפי שהם כפוף לסעיף 6.21.

(ד) תותר חניה מקורה כחלק מזכויות הבניה בקו בנין 0 לשכן ולדרך בתנאי של הסכמת השכן ובתנאי שהניקוז יופנה כולו למגרש המבקש. במקרים של תנאי טופוגרפיה המאפשרים, יותר מחסן מתחת או בצמוד לחניה בקווי בנין 0 כחלק מזכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מתוכם עד 50 מ"ר למשרד/עסק לבעלי מקצוע חופשיים.

(2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: מעבר למבנים הקיימים בעת אשור תענית זו, מבנה מגורים חדש לא יעלה על 250 מ"ר כולל שטחי שירות..

(3) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג רעפים.

(4) כולל קומת עמודים.

(5) יח"א

(6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח השרות כולל חניה מקורה בשטח 35 מ"ר, מ.מ.ד. 12.5 מ"ר, מחסן גינה 6 מ"ר, מחסן דירתי 6 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. כל ההוראות לעצוב אדריכלי יהיו בהתאם למפורט בהנחיות מרחביות שאושרו ע"י הישוב והוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי לקבלת תעודת גמר הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש. ב. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות. ג. לא ינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו- ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע. ד. תנאי למתן היתר בנייה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור תחום כנרת. ה. תנאי למתן היתר בניה ליח"ד חדשה הינו שדרוג מט"ש צח"ר כך שיעמוד בדרישות החוק. ו. תנאי למתן היתר לבניה חדשה הינו בצוע הכנה להפרדת מים אפורים בתיאום עם הנהלת הישוב. ז. תנאי למתן היתר בניה-תכנית פיתוח מפורטת שתוגש לכל תא שטח, ותאושר ע"י הוועדה המקומית. ח. תנאי למתן היתר בניה למבני ציבור הינו אישור תכנית בינוי לתא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות ופיתוח סביבתי. ט. לא ינתנו היתרי בניה ליח"ד חדשה אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה, לרבות תכנון מפורט של בריכת הוויסות למוצא הדרומי של הישוב אל נחל מחניים, עפ הנחיות נספח הניקוז. התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>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>6.3</p>
<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>צירי תנועה - כבישים, מדרכות וחניות- א. כל החניות תהיינה בתחומי המגרשים. ב. כל הדרכים לרבות אזורי חניה, המסומנות בתשריט, יסללו בהתאם להנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתוכנית נופית מפורטת. ג. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצידי הדרכים. ד. לאורך הצירים ינטעו עצים במרחקים של 8-10 מ' מקסימום לפי תכנית נטיעות. התוכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים לאורך הציר. ה. תכנון נטיעות העצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן. ו. בכל מקרה של פרוק והריסת צירים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי. תכנית פיתוח ברמת המגרש- א. תכנית פיתוח המגרש תוגש לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כחלק מהבקשה להיתר עבור המבנים במגרש. התכנית תתואם עם נספח הבינוי והנספח הנופי שאושר כתנאי להיתר בניה. ב. כל תכניות הפיתוח יוגשו לאישור מהנדס המועצה.</p>	<p>6.4</p>

6.4

סביבה ונוף

ג. תכנית הפיתוח תכלול: כניסות לבניינים, שבילי גישה ומדרגות, חניות עם סימון מקומות חניה, גובה 0.00 של המבנה, גבהי גמר סופיים של פיתוח המגרש, העמדת המבנה, תוואי קירות וגדרות, חומרי גמר, נישות למערכות, תוואי ושוחות מערכות תת"ק, מסתורי כביסה, פרגולות.

ד. תצורף תכנית נטיעות ועקירות (באישור מהנדס המועצה) של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקיה עקרונית, רשימת עצים לנטיעה ולעקירה. כולל הכנת נספח עצים בוגרים לפי חוק 89.

ה. בחזית כל מגרש ינטעו לפחות שני עצים.

6.5

סביבה ונוף

1) הוראות סביבתיות והנחיות נופיות:

א. הוראות מוצעות לתכנית למזעור הפגיעה באיכויות הנופיות.

ב. הוראות כלליות לעיצוב נופי בכל שטח התכנית (מגרשים, דרכים, מבני ציבור ושיחים ציבוריים).

-שפך ועודפי קרקע-

א. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה הרלוונטיות ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת בשטח התכנית.

ב. לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן חומר מילוי או סלעים אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס המועצה.

-קירות תומכים (הפרשי גבהים)-

א. הפרשי הגובה כלפי דרכים, ושיחים ציבוריים ייתמכו ע"י קירות בחיפוי מאבן. גמר הקירות יהיה באבן טבעית מקומית. גובה הקירות התומכים והמעקות יקבע בהתאם להנחיות הנספח הנופי ולהנחיות הרשות המקומית. לא יותרו גדרות ויריעות פלסטיק או גדר רשת שזורה מכל סוג שהוא.

ב. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבניה יש לפרט את כל הקירות התומכים: חומרי הקיר, צורת הבניה, גבהי ראש קירות וגבהים לפני ומאחורי הקיר.

2. הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים

-כללי-

א. תכנית הפיתוח לשצ"פים יכללו: תוכנית פירוקים, עבודות עפר, פיתוח מפורט, צמחיה והשקיה וחוברת פרטים מפורטת. התוכנית טעונות אישור מהנדס המועצה.

ב. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שרות וחרום.

ג. תכנון נטיעת עצים יעשה עפ"י קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, הגבהים המותרים ולכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן.

ד. כל השצ"פים הגובלים בקו הכחול של המושב יישתלו כשטחים אקסטנסיביים בצמחיה האפיינית לאזור. השטחים ינטעו לפי "הנחיות להקמה ותחזוקה של איזורי חיץ להגנת ישובים משרפות" (של המשרד להגנת הסביבה, קק"ל, רט"ג ומשרד החקלאות).

-צמחיה-

א. בשטחי הציבור הפתוחים ולאורך הכבישים יושם דגש על שתילת עצים מקומיים. בשטח השצ"פ הגובל מצפון לשטח התיירות יושם דגש על שתילה צפופה למיסוך מהכביש.

ב. הצמחיה תהיה בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית חסכונית במים.

ג. תנתן רשימת צמחיה במסגרת התכנית הנופית

ד. בתכנית צמחיה יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור ו/או העתקה -למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. בכל שטחי התכנית בהם קיים שינוי יעוד לבניה יש לבצע נספח עצים בוגרים

6.5	סביבה ונוף	
	<p>בו יסומנו עצים לשימור, כריתה והעתקה-למעט עצים בשטחי מטעים ופרדסים. ככלל אין לכרות עצים שאינם בגבולות המגרשים לבניה. בשטחי שצ"פ אינטנסיביים ישומרו כל העצים הבוגרים אלא אם בגלל אופי העץ או מיקומו תוכח פגיעה בתכנית המוצעת. במקרה כזה תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה.</p>	
6.6	עתיקות	
	<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.7	חניה	
	<p>החניה תהיה בתוך תחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות החניה, 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
6.8	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 התו"ב 1965.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
6.9	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 השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>הקמתן של תחנות השנאה 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 השנאה 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>	

6.9

חשמל

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.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן 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 אוירי 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 עבודות 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

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)

6.10

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. מים:

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.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כרת.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>4. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>א. מי הנגר מגגות המבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, 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 אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים, כמו כן יתוכננו בצידי הדרכים תעלות פתוחות לקליטה, השהייה וחלחול מי הנגר. ד. 20% משטח המגרש יהיה שטח מחלחל. ה. בשטח המגרש יבוצע קידוח בור חלחול לקליטת מי הנגר לפי הנחיית יועץ הקרקע וההידרולוג. ו. במגרשים הגובלים בשצ"פ ניתן להפנות עודפי הנגר לשצ"פ.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא / 38</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. 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 הידרש. 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. ז. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ח. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. ט. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p>	

6.13

שמירה על עצים בוגרים

י. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
 כ. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.
 ל. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
 מ. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

2. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים שיש לתעדף:

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.

3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.14

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

6.15

פסולת בניין

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות מבקש ההיתר 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.

תנאי לקבלת תעודת גמר 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.

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.

פסולת בניין	6.15
<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. בהיעדר איזון:</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 אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>פיקוד העורף</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>	6.16
<p>תשתיות</p> <p>שמירה על תשתיות מים:</p> <p>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' מדופו קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים-תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח היזם בתיאום עם חברת "מקורות" ובביצוע "מקורות".</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.</p>	6.17
<p>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 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.</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>	6.18

<p>6.18 פיתוח תשתית</p>	<p>6.18</p>
<p>4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p>6.19 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.19</p>
<p>בשטח לשמור משאבי מים-הקמת מערכות הולכה וטיהור שפכים יותרו באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.</p>	
<p>6.20 שרותי כבאות</p>	<p>6.20</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>6.21 מבנים קיימים</p>	<p>6.21</p>
<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.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	
<p>6.22 הריסות ופינויים</p>	<p>6.22</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת מבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	
<p>6.23 ניהול מי נגר</p>	<p>6.23</p>
<p>א. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האיזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר 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 ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.24 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.24</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.25 היטל השבחה</p>	<p>6.25</p>
<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	תשתיות	בצוע תשתיות נדרשות בפועל, כולל שדרוג מט"ש צח"ר כך שיעמוד בדרישות החוק

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 7 שנים מיום אישורה.

