

הוראות התכנית

תכנית מס' 214-0552422

קבוצת כנרת - תכנון מחדש וחלוקה של מתחמי המגורים

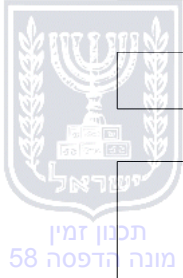
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

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

לקיבוץ תכנית מאושרת משנת 2011 (ג/17703) ותכנית 214-0470724 (2019).
התכנית ג/17703 קבעה מתחמי מגורים ללא חלוקה למגרשים (פרצלציה).
בהתאם להליך הפרצלציה שנערך בקיבוץ נדרש ניוד יח"ד בין המתחמים וכן התאמות לייעודי הקרקע המתאמים.
שיוך הדירות מול רשות מקרקעי ישראל מחייב חלוקה למגרשים באופן התואם לתכנית סטטוטורית, ותכנית זו מטפלת בנושא זה.

התכנית המוצעת אינה חורגת מהקו הכחול המאושר.

השינויים העיקריים:

1. חלוקת מתחמי המגורים למגרשים, שינוי גבולות מתחמים, וניוד יח"ד בין המתחמים (חישוב הניוד בין המתחמים מופיע בנספח חישוב יח"ד וזכויות בניה מצב מאושר ומצב מוצע).
2. שינויים במערכת התחבורה כבישים וחניה.
3. תכנון מחדש של מספר אזורים בקיבוץ.
4. גיוון סוגי יח"ד - תוספת של בניה אינטנסיבית (תאי שטח 490 ו-493).
5. תוספת של 20 יח"ד.

להלן פירוט כמות יח"ד וזכויות הבניה לכל סוג יח"ד -

- מגרשים משותפים: 193 יח"ד, 200 מ"ר ליח"ד.
מגרשים לא משותפים: 219 יח"ד, 250 מ"ר ליח"ד.
בניה אינטנסיבית (תאי שטח 490 ו-493): 38 יח"ד, 160 מ"ר ליח"ד.
מגורי צעירים (יח"ד קטנות): 100 יח"ד, 55 מ"ר ליח"ד.
סה"כ בתכנית: 450 יח"ד, 100 יח"ד קטנות.

המרחק המינימלי בין חניה מוצעת לבתי המגורים הינו 70 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קבוצת כנרת - תכנון מחדש וחלוקה של מתחמי המגורים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

214-0552422

מספר התכנית

730.291 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (17), א62 (א) (19),
(א) (2), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4),
(א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

עמק הירדן

קואורדינאטה X

252978

קואורדינאטה Y

735494

1.5.2 תיאור מקום

קבוצת כנרת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: כנרת (קבוצה)

נפה

כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

קבוצת כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15162	מוסדר	חלק	1-2, 4, 6-30, 32-35, 42-43	31, 36-40, 44, 46, 48, 55
15163	מוסדר	חלק		8-9, 19
15308	מוסדר	חלק	43-44	45-46, 99, 105-106, 123, 221
15456	מוסדר	חלק		2-4, 16, 28

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17703 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 17703 רק בתחומה של תכנית זו.	6270	5670	21/07/2011
214-0441162	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 214-0441162 רק בתחומה של תכנית זו.	7445	3384	09/02/2017
214-0470724	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 214-0470724 רק בתחומה של תכנית זו.	8093	6956	30/01/2019

הערה לטבלה:

הנספח הנופי של תכנית ג/ 17703 ממשיך לחול על תכנית זו, למעט בשינויים המחויבים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דני קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			דני קידר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500		01/12/2020	דני קידר	15: 12 01/12/2020		לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		30/12/2020	דני קידר	17: 30 04/01/2021	תכנית בינוי - גיליון 1 - קווי בנין מחיבים	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500		30/12/2020	דני קידר	13: 32 31/12/2020	תכנית בינוי - גיליון 2 - קווי בנין מחיבים	לא
עקרונות תכנון	רקע		3	23/10/2019	מוריה יבור-נוימן	11: 28 23/10/2019	פירוט לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 1 / 35	לא
עקרונות תכנון	רקע		1	17/01/2021	מוריה יבור-נוימן	11: 43 17/01/2021	נספח חישוב שטחי ייעודים מצב מאושר ומצב מוצע	לא
עקרונות תכנון	רקע		1	17/01/2021	מוריה יבור-נוימן	11: 43 17/01/2021	נספח חישוב יח"ד וזכויות בניה מצב מאושר ומצב מוצע	לא
עקרונות תכנון	רקע		1	28/01/2020	מוריה יבור-נוימן	09: 25 29/01/2020	נספח חישוב תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)17	לא
תשתיות	מנחה		11	01/12/2020	מאיר רוזנטל	12: 47 31/12/2020	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	31/12/2020	מאיר רוזנטל	12: 42 31/12/2020	נספח מים וביוב - תשריט מים	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	31/12/2020	מאיר רוזנטל	12: 45 31/12/2020	נספח מים וביוב - תשריט ביוב	לא
ניקוז	מנחה		14	02/12/2020	מאיר רוזנטל	12: 39 31/12/2020	נספח ניקוז	לא
דרכים וחניות	מנחה	1: 1000		17/01/2021	מיכאל שמיס	13: 10 17/01/2021	נספח תנועה וחניה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	30/12/2020	הדר רודין	13: 28 30/12/2020	נספח עצים בוגרים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		30	02/12/2020	הדר רודין	15: 54 30/12/2020	נספח עצים בוגרים - חוברת	לא

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
	פרטי			קבוצת כנרת	כנרת (קבוצה)	(1)		04-6759506	04-6759501	mazkir@kin neret.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@ab t.co.il
מתכנת עיר ואזור	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.c o.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נוף הגליל	(2)	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
מהנדס	מהנדס	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל מהנדסים	גילון	(3)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co .il
אדריכל נוף	אגרונום	הדר רודין	135244	הדר רודין תכנון נוף	געתון	(4)		04-9859842	04-9859842	rudinhadar@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	דובי שלומי	609	דובי שלומי	נהריה	שד הגעתון	16	04-9928253	04-9928253	talyas@netvision.net.il

(1) כתובת : צמחד.נ. עמק הירדן.

(2) כתובת : ת.ד 15140.

(3) כתובת : ד.נ. משגב.

(4) כתובת : קיבוץ געתון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יח"ד זמנית	יח"ד שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר במבנים קיימים בלבד.

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**

חלוקת שטח המחנה הבנוי לצורך שיוך, תוך התאמת ייעודי הקרקע השונים לשימוש הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבה/הארכה של דרך בהתאם לסעיף 62א(א)2.
2. איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 62א(א)1.
3. הגדלת שטח מגרשים לצרכי ציבור שלא על חשבון מגרש ציבורי אחר בהתאם לסעיף 62א(א)3: מייעודי מגורים, מבני משק, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, וקרקע חקלאית הוקטנו לטובת ייעודים שצ"פ, שביל, ספורט ונופש וחניון.
4. תוספת זכויות בניה במגרש מגורים בהתאם לסעיף 62א(א)17.
5. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)8: תוספת 20 יח"ד ל-430 יח"ד המאושרות.
6. ניווד יח"ד בין מתחמים בהתאם לסעיף 5.1 הערה ב' בתכנית ג/17703 המאושרת.
7. שינוי בקו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)4.
8. שינוי גובהם של מבנים ומספר הקומות המותר בהתאם לסעיף 62א(א)4.
9. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)5.
10. שינוי חלוקת שטחי הבניה בהתאם לסעיף 62א(א)6.
11. שינוי גודל מגרש מינימלי בהתאם לסעיף 62א(א)7.
12. הגדלת תכסית בהתאם לסעיף 62א(א)9.
13. קביעת הוראות לעניין שימור בהתאם לסעיף 62א(א)13.
14. קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים בהתאם לסעיף 62א(א)19.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	221, 222, 252, 254, 256, 258 - 261, 264, 266, 267, 301, 303, 304, 307, 308, 310, 351, 352, 354, 357, 360, 375, 379, 381, 384, 387, 391, 395, 401, 404, 406 - 446, 448, 459, 462, 473, 475, 477, 485, 490, 493, 495, 498, 501, 593, 602, 1252, 1261, 1401, 1404, 1406, 1439
תעשיה	20, 21
מבני משק	30 - 32, 34, 35
מבנים ומוסדות ציבור	2 - 5, 7, 54
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
קרקע חקלאית	36, 37
שטח ציבורי פתוח	49 - 53, 55 - 99, 101 - 126, 128 - 142, 144, 499
ספורט ונופש	40 - 42
דרך מאושרת	358, 610 - 613, 615 - 625, 639, 646, 647
דרך מוצעת	614, 630, 631, 633, 636, 638, 640, 645, 648, 657, 659, 663, 665 - 668
שביל	47, 48, 145 - 160, 162 - 188
חניון	100, 189 - 211
בית קברות	16
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6, 10 - 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	639
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	211
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	30
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	490
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	50
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	624
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	4, 5
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	475 - 477
אתר/מתחם לשימור	שביל	48, 153
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	49, 61, 62, 141, 144
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	11
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	358, 619
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	132
גבול מתחם	דרך מאושרת	358, 610, 612, 613, 622, 639, 646, 647
גבול מתחם	דרך מוצעת	634 - 636, 638, 640, 645, 648, 665 - 667

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	חניון	100, 195, 197 - 203, 201, 199 - 210, 208
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	3, 4, 7
גבול מתחם	מגורים א'	221, 222, 252 - 258, 256, 254 - 261, 264, 266, 267, 301, 303, 304, 307, 308, 310, 351, 352, 354 - 357, 360, 375, 379, 381 - 384, 387, 391 - 395, 401, 404, 406 - 448, 446 - 459, 462, 473, 475 - 490, 485, 492 - 495, 498 - 1261, 1252, 602, 1401 - 1404, 1406 - 1439
גבול מתחם	שביל	47, 48, 145 - 149, 153, 155 - 160, 162, 188
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	49, 56, 58, 61, 62, 64, 73, 75 - 99, 101 - 118, 120 - 123, 126, 139
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	14
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	358, 610 - 615, 617, 618, 620, 625, 639, 648
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	648, 666
דרך / מסילה לביטול	חניון	197, 204, 205
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	30, 31, 34
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	5, 7
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	352, 373, 448, 450, 493, 495 - 498, 501 - 503, 508 - 510, 512, 513, 520, 524, 556 - 559, 564 - 575, 580, 582 - 585
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	40
דרך / מסילה לביטול	שביל	152, 176 - 178, 182
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	49, 52, 53, 64, 70, 76, 106, 109, 110, 125, 128, 130 - 136, 138, 140, 141, 499
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	20, 21
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	358
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	634, 666
הנחיות מיוחדות	חניון	203
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	301, 303, 351, 354, 491, 492, 495 - 497, 514 - 546
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	87, 128, 130, 135, 141
הנחיות מיוחדות ב	מגורים א'	493
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	610, 611, 613, 639, 646
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	634, 638, 643, 645, 648
מבנה להריסה 2	חניון	192, 193, 205
מבנה להריסה 2	מבני משק	32, 34

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	361, 357, 356, 267, 259, 256, 254, 456, 455, 452, 417, 414, 409, 379, 463 - 511, 505, 504, 490, 467, 1414, 1412, 1408
מבנה להריסה 2	שביל	162, 160 - 155, 152, 149, 147, 146, 184, 181, 163
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	112, 95, 88, 81, 76, 74, 61, 53, 51, 137, 128, 126, 125
מבנה להריסה 2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	2,500	0.34
דרך מאושרת	89,390	12.24
דרך משולבת	5,640	0.77
חניון	16,620	2.28
מבני משק	159,310	21.82
מבנים ומוסדות ציבור	28,480	3.90
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	26,270	3.60
מגורים א'	231,600	31.72
ספורט ונופש	21,360	2.93
קרקע חקלאית	12,840	1.76
שביל	14,980	2.05
שטח ציבורי פתוח	71,790	9.83
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	12,460	1.71
תעשייה	36,910	5.06
סה"כ	730,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	2,495.79	0.34
דרך מאושרת	84,799.81	11.61
דרך מוצעת	14,150.85	1.94
חניון	17,480.77	2.39
מבני משק	159,354.2	21.81
מבנים ומוסדות ציבור	25,441.72	3.48
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	25,764.94	3.53
מגורים א'	210,964.11	28.87
ספורט ונופש	21,899.17	3
קרקע חקלאית	12,785.19	1.75
שביל	22,698.63	3.11
שטח ציבורי פתוח	83,467.67	11.42

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	12,415.75	1.70
תעשייה	36,913.19	5.05
סה"כ	730,631.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מתחם 1, מתחמים 6-8, מתחמים 10-14, תאי שטח 495-498 (מתחמים 16-18) ותאי שטח 475-477: כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.2.1: אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. תאי שטח 501-593: כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.2.1: אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. החניה תהייה בתחום המגרשים. ביחידות המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. מתחם 2, מתחם 3, מתחם 4 (למעט תא שטח 303), ותאי שטח 352 ו-360 (מתחם 5): כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.3.1: הקמת או שימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים. ביחידות הדיור יותר להקים: משרד, סדנה, קליניקה למטרות פעילות מקצועית ללא ביטוי לפעילות והטרדות לסביבה, הפעילות תתבצע רק ע"י המשתכן (לא להשכרה), ובתנאים שיוגדרו מקומות חניה בהתאם. שטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 40 מ"ר בתוך יחידת הדיור ועל חשבון אחוזי הבניה המותרים בתוכנית זו. מגורים א' עם הנחיות מיוחדות: תא שטח 492 (מתחם 15), תא שטח 491 (מתחם 9), תא שטח 303 (מתחם 4) ותאי שטח 301, 351

4.1

מגורים א'

ו-354 (מתחם 5) :

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.1.1 :

אזור המיועד להקמת מבני מגורים ולשמש במבנים קיימים כיחידות זמניות (קטנות עד 55 מ"ר) לאוכלוסיית צעירים וזמניים.

מתחמי התכנון אינם מיועדים לחלוקה למגרשים.

יותר להקים : מבני מגורים, מקומות חניה, שבילים ומדרכות, פיתוח סביבתי.

שטח חניה מקורה יהיה כלול במניין שטחי השירות.

מגורים א' עם הנחיות מיוחדות ב' :

תאי שטח 490 ו-493 :

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.2.1 :

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים (מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי- שתי יחידות, מגרש לבית משותף-מעל שתי יחידות), חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. מיועד להקמת יחידות במבני מגורים בבנייני מגורים, במגרש משותף.

תאי שטח 475-477 - מתחם לשימור :

תאי שטח אלו נכללים במתחם לשימור וחלות עליהם הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.7.

תא שטח 495 ו-497 - הנחיות מיוחדות :

בתאי שטח אלו עובר תוואי אמת מים עתיקה.

בתכנון מפורט של המגרשים יש לוודא כי קווי הבניין לא יחצו את תוואי האמה ותמנע כל פגיעה

בה כתוצאה מבינוי ו/או פיתוח במגרשים.

יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.

תאי שטח 514-546 - הנחיות מיוחדות :

בתאי שטח אלו ככל הנראה עובר תוואי אמת המים העתיקה לטבריה.

במסגרת התכנון המפורט של המגרשים והשטחים הציבוריים יש לאתר את תוואי האמה המדויק,

בתיאום עם רשות העתיקות, על מנת להטיב ולשלב את שרידי האמה בשטחים הציבוריים

הפתוחים.

בתכנון מפורט של המגרשים יש לוודא כי במידה והאמה תיכלל בתחום מגרש למגורים היא תהיה

מחוץ לקוי הבנין.

יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.

4.1.2

הוראות

אדריכלות

א

מתחמים 1-3, מתחם 4 (למעט תא שטח 303), תאי שטח 352 ו-360 (מתחם 5), מתחמים 6-8, מתחמים 10-14, תאי שטח 475-477, מתחמים 16-18 (תאי שטח 495-498) ותאי שטח 501-593 :

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיפים 4.2.2 ו-4.3.2 :

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים

שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין

מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות תכנית זו



4.1

מגורים א'

תאוושר ע"י הועדה המקומית.

מחסן:

עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בתחום מרווחי הבניה עד לקו בנין 0 מ' בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.

חניות:

מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. בתחומי המגרשים יותר להקים מבנים לקירוי החניות רק לאחר אישור שיוך מגרשים לחברים. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אפשרי קירוי החניות שבמתחם, בתנאי שיהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. שטח חניה מקורה יהיה כלול במניין שטחי השירות. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

גדרות:

אין חובה לתחיתת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור חזיתי אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.

מתקני אשפה:

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

מיכלי דלק וארובות:

מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש:

בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור אשר יסתיר את הדוד והקולטים.

מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- המתקנים יהיו ללא גג.
- תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.
- סככות קירוי פתוחות אפשר שיהיו בתחום מרווחי הבניה עד לקו בנין 0 מ' בהסכמת השכן הגובל ובכתב.

4.1

מגורים א'

ב

אדריכלות

תאי שטח 495-498 (מתחמים 16-18), 490 (מתחם 8), ו-493:

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.2.1:

- אזור המגורים אפשר שיחולק למגרשים וזאת עפ"י מתחמי תכנון. אפשר שמתחם יחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה, ושיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תכנית מפורטת, תחויב בתוכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יחידות) מגרש לבית משותף (מעל שתי יחידות).
- במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים יבוטאו הנושאים הבאים:
- גודל המתחם (דונמים)
- קיבולת יחיד מקסימלית במתחם לאחר החלוקה למגרשים.
- זכויות והגבלות בניה בכפוף לסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
- שבילי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה.
- רוחב שביל מעבר לא יפחת מ- 3.0 מ'.
- למתחם תוכן תכנית נגישות למגרשים ומקומות חניה.
- המרחק המקסימלי בין יחיד למקום החניה 70 מ'.
- הנחיות נופיות ועיצוביות כלליות, כולל הנחיות ארכיטקטוניות.
- שטחים שאינם מגרשי מגורים יהיו שבילי מעבר, גינות וחניות.
- תכנית בינוי למתחם תכלול את התשתיות הקיימות והמתוכננות.
- מתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים מקלטים וכו' יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.
- אישור תשריט חלוקה מותנה בתכנית בינוי שתכלול את הנתונים המצוינים בסעיף זה.
- במתחמי התכנון החניה תהייה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

ג

אדריכלות

מגורים א' עם הנחיות מיוחדות:

- תא שטח 492 (מתחם 15), תא שטח 491 (מתחם 9), תא שטח 303 (מתחם 4) ותאי שטח 301, 351 ו-354 (מתחם 5):
- כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.1.1 ו-4.1.2:
- תאסר הקמת מחסנים מחוץ ליחידת המגורים
 - הבניה תהייה מחומרים בעלי עמידות
 - תכנית פיתוח השטח תתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין פיתוח הסביבה.
 - הוראות נופיות בכפוף להוראות בנספח הנופי סביבתי בתכנית ג/17703 המאושרת.

ד

תנאים למתן היתרי בניה

תאי שטח 501-593:

תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור הועדה המקומית לנספח פיתוח הכולל התייחסות נופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4.2	תעשיה
4.2.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.14.1: אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים לשירות התעשיה, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, משטחי פריקה וטעינה, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים. לא ימוקם מבנה תעשיה חדש קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו השימושים הבאים: משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.14.2: בפיתוח מפעלי תעשייה בקרבת מגורים, מבני ציבור ושטחים בעלי ערכיות נופית הסטנדרטים הסביבתיים כמו: רעש, אבק, ריח ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה. מרחק השימושים ממבני מגורים יקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך. השימושים המותרים באזור התעשיה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות - איכות הסביבה המפורטות בסעיפים 6.19-6.22 בתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות ואיכות הסביבה.
ב	אדריכלות חומרי הבניה יהיו בעלי איכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה. תכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית תציג חניות, שבילים, דרכים ומדרכות להולכי רגל, שטחי גינון והפרדה בין אזור המפעל לשטחים גובלים. משטחי האחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי.
ג	סידורים לאנשים עם מוגבלויות לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.
4.3	מבני משק
4.3.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.15.1: אזור זה ישמש למבנים ופעילות בענפים המשקיים השונים. יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, לרבות: חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה ועיבוד פרי, חדרי קירור, מוסך, בתי מלאכה, סככות, אחסנה, מתקנים הנדסיים, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית. יעוד השטח מבני משק מחולק ל-4 קטגוריות כמופיע בתשריט התוכנית ומפורט כדלהלן: -אזור לגידול בעלי חיים - אזור מבני משק תאי שטח 30 ו-35 מיועדים לגידול בע"ח והשימושים

4.3

מבני משק

הנלווים כמו: מכון חליבה ומחסנים.

-אזור המיועד למלאכות - אזור מבני משק תא שטח 34 מיועד למסגריה, חשמליה, בתי מלאכה, מוסך, מפעל לתוצרת תמרים, חנות לממכר מוצרי תמרים, תוצרת חקלאית ומוצרים נלווים, בשטח של עד 720 מ"ר. מחסנים.

-אזור המיועד לאחסון - אזור מבני משק תאי שטח 31 ו-32 מיועד למחסנים, מתבנים, מרכז מזון ושימושים דומים. בשטח זה לא יאוכסנו בעלי חיים.

-אזור המיועד למלאכות תומכות - אזור מבני משק ישמש למלאכות תומכות את הפעילות החקלאית.

-היקפי המסחר לא יעלו על סה"כ 1,000 מ"ר בכל הישוב.

בתא שטח 35 מסומן קו עזר 1- זהו גבול גידול בע"ח. בתחום תא שטח 35 לא יותר גידול בע"ח צפונית לקו זה.

בתא שטח 30 מסומן קו עזר 1 - זהו גבול גידול בע"ח. בתחום תא שטח 30 לא יותר גידול בע"ח מערבית לקו זה.

4.3.2

הוראות

א

איכות הסביבה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.15.2:

לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ 150 מ' למבנה מגורים למינהם.

בכל מקום בו גובל שימוש הקרקע מבני משק עם שימושי קרקע למגורים או מבני ציבור תידרש רצועת חייץ כחורשה/ שדרה ברוחב מינמלי של 10 מ'. רצועה זו תסומן בתוכנית הבינוי.

בהקמת מבנה באזור מבני המשק בקרבת מגורים, מבני ציבור, תיירות ושטחים בעלי ערכיות נופית הסטנדרטים שיקבעו לגבי: אבק, ריח, רעש, מרכז אשפה, זבל ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את המבנה המיועד ושימוש.

מרחק מבני משק חדשים ממבני מגורים ייקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ובאישור הרשויות המוסמכות.

השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: איכות הסביבה, הבריאות והחקלאות.

הוראות נוספות בדבר איכות סביבה בפרק הוראות נוספות במסמך זה.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.4.1:

השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה מוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.

בשרותי הסיעוד 17 מיטות סיעודיות.

לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.

תאי שטח 2- ו-6 מיועדים לשימוש הקהילה.

תא שטח 5 מיועד לשימוש אזורי אולם מופעים ומגרש ספורט.

4.4

מבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח 4 ו-5 - מתחם לשימור:

תאי שטח אלו נכללים במתחם לשימור וחלות עליהם הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.7.

4.4.2

הוראות

א

אדריכלות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.4.2:

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור.

לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח

בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תנאי למתן היתר בניה תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים

מוצעים לאותו אזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

ב

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.4.2:

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל

עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה

לנגישות.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.5.1

שימושים

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.5.1:

אזור המיועד להקמת ו/או שימוש של מבנים קיימים לצרכי הציבור בתחום החינוך: פעוטונים,

גני ילדים, בית ספר הכולל את כל המרכיבים הקיימים בו וכן מגרשי ומתקני ספורט, חניה,

דרכים, שבילים ומדרכות, גינות גידור ושילוט, חניות.

תא השטח 1 - לשימוש אזורי בייס על מרכיביו.

4.5.2

הוראות

א

אדריכלות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.5.2:

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית

שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה

בגין הפיתוח מסביב.

ב

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.5.2:

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל

עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה

לנגישות.

ג

תנאים למתן היתרי בניה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.5.2:

תנאי למתן היתר בניה תוכנית בניה באישור הועדה המקומית.

4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.13.1: תותרנה הפעולות בכפוף לתוספת הראשונה לחוק.
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.7.1: שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה וסלילה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה ללא קירוי משולבת בגינון. השטח הציבורי הפתוח בתאי שטח מס' 53-50, 55, 56, 59, 60, 63-65, 70, 72-76, 78, 80, 82, 89, 90, 94-97, 105, 112, 113, 119, 126, 128-131, 133-136, 138, 140, 141 מוגדר כשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי ומיועד כשטח לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים ושעשועים, פינת חי, רחבות התכנסות וכיכרות בשטחים אלו יותרו הפעולות: ריצוף, הצבת ריהוט גן ומתקני משחקים ושעשועים, הצבת כלובים והקמת סככות צל בפינת החי, העברת קווי תשתיות לסוגיהן ולהקים מקלטים ומתקנים הנדסיים. השטח הציבורי הפתוח בתאי שטח מס' 49, 57, 58, 61, 62, 66-69, 71, 77, 79, 81, 83-88, 91-93, 98, 99, 101-104, 106-111, 114-118, 120-125, 132, 137, 139, 144, 142 ו-499 ישמש לפיתוח אקסטנסיבי, יותרו השימושים הבאים: נטיעת שדרות וחורשות ובהם מעברים ושבילים. יותר להציב ריהוט גן, מתקני שתיה, מתקנים הנדסיים והעברת תשתיות ומתקן הנדסי. תא שטח 126 ישמש כפינת חי ויותר להקים בו סככות וכלובים לאכסון בע"ח. תא שטח 132 נמצא בתחום גבול מגבלות בניה - קו הבניין של כביש מס' 767: תאסר כל בניה. השצ"פ בתחום קווי הבנין לכביש 767 יטופל ויפותח כחורשת עצים שתיצור הפרדה בין הכביש למגרשי המגורים. תאי שטח 61, 62 ו-144 - מתחם לשימור: תאי שטח אלו נכללים במתחם לשימור וחלות עליהם הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.7. תא שטח 141 - מתחם לשימור: בתחום תא שטח זה קיימת אמת מים עתיקה. במסגרת התכנון המפורט תשולב אמת המים בשצ"פ לרווחת תושבי השכונה. מומלץ לחשוף את האמה לכל אורכה. חשיפתה כרוכה בתיאום עם רשות העתיקות תוך שימורה. בהתאם לתכנית שימור שתערך ע"י משמר מוסמך ובתאום עם עורך תכנית הפיתוח ורשות העתיקות. יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות. תאי שטח 128, 130 ו-135 - הנחיות מיוחדות: בתאי שטח אלו ככל הנראה עובר תוואי אמת המים העתיקה לטבריה.

4.7

שטח ציבורי פתוח

במסגרת התכנון המפורט של המגרשים והשטחים הציבוריים יש לאתר את תוואי האמה המדויק, בתיאום עם רשות העתיקות, על מנת להטיב ולשלב את שרידי האמה בשטחים הציבוריים הפתוחים.

בתכנון מפורט של המגרשים יש לוודא כי במידה והאמה תיכלל בתחום מגרש למגורים היא תהיה מחוץ לקווי הבנין.

יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.

הוראות

4.7.2

ספורט ונופש

4.8

שימושים

4.8.1

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.8.1:

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר, מתקן הנדסי.

היקפי המסחר לא יעלו על סה"כ 1,000 מ"ר בכל הישוב.

הוראות

4.8.2

אדריכלות

א

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.8.2:

מבני ספורט ונופש יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

איכות הסביבה

ב

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.8.2:

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי על חשבון יום התוכנית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ג

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.8.2:

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

תנאים למתן היתרי בניה

ד

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.8.2:

תנאי למתן היתר בניה תוכנית בניה באישור הועדה המקומית.

דרך מאושרת

4.9

שימושים

4.9.1

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.9.1:

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית.

כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

תא שטח 624 - מתחם לשימור:

תא שטח זה נכלל במתחם לשימור וחלות עליו הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.7.

4.9

דרך מאושרת

תא שטח 358 - הנחיות מיוחדות :

בתא שטח זה עובר תוואי אמת מים עתיקה.

בתכנון מפורט של הדרך יש לוודא כי תמנע כל פגיעה באמת המים העתיקה כתוצאה מבינוי ו/או פיתוח.

יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.

4.9.2

הוראות

חניה

א

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2 :

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.

החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2 :

לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.

ג

תשתיות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2 :

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור ? הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

תיאסר כל בניה וסלילה בתחום קווי הבניין מדרך 767 (המסומן בתשריט).

4.10

דרך מוצעת

4.10.1

שימושים

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.1 :

השטח המיועד לדרכים : דרך מוצעת- המוצעת בתכנית זו.

כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.10	דרך מוצעת
	תא שטח 666 - הנחיות מיוחדות : בתא שטח זה עובר תוואי אמת מים עתיקה. בתכנון מפורט של הדרך יש לוודא כי תמנע כל פגיעה באמת המים העתיקה כתוצאה מבינוי ו/או פיתוח. יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.
4.10.2	הוראות
א	חניה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2 : מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
ב	תנאים למתן היתרי בניה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2 : לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/ מפקח התעבורה המחוזי.
ג	תשתיות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.9.2 : אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור- הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.10.1 : שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום רוחב שביל לא יקטן מ- 3.0 מ'. תא שטח 153- מתחם לשימור : תא שטח זה נכלל במתחם לשימור וחלות עליו הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.7.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

4.11	שביל
4.11.2	הוראות
א	תשתיות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.10.2: אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות-הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
4.12	חניון
4.12.1	שימושים כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.11.1: ישמש לחנית כל רכב, תאסר כל בניה.
4.12.2	הוראות
א	אדריכלות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2: לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.
ב	איכות הסביבה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2: יזם התוכנית מתחייב לעמוד בתנאי הגנת הסביבה בעניין חניונים הקיימים והעדכניים בכל החניונים שבתחום התוכנית. אמצעי המיגון אפשר שיהיו שדרות עצים/ שיחים, קירות אקוסטיים ו/ או כל אמצעי אחר ? נוסף שינחה מומחה מהמשרד להגנת הסביבה וזאת בכפוף לדרישת בעלי העניין.
ג	חניה כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2: החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ד	תשתיות כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת, סעיף 4.11.2: אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.
4.13	בית קברות
4.13.1	שימושים כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 4.12.1: אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין,

4.13

בית קברות

לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א/19 על הוראותיה.
כל ביצוע עבודות בשטח הנ"ל, כפוף לאישור תוכנית מפורטת כנדרש בתמ"א/19.

4.13.2

הוראות

א

תכנית בינוי

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.12.2:
שטח בית הקברות יחוייב בהכנת תוכנית מפורטת בכפוף להוראות סעיף 3.2 בתמ"א/19.
ובתנאי שתערך בדיקה בדבר אפשרות קבורה וביצוע של קבורה רוויה ו/או קבורה כפולה,
ובאישור משרד הדתות.
תוכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום
מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר.
בבקשה להיתר יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

4.14

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.14.1

שימושים

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.6.1:
אזור המיועד להקמת ו/או שימוש של מבנים קיימים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר,
מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, משרדים, סדנאות, קליניקות, שירותי הסעדה, שטחים
פתוחים, דרכי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.
סה"כ השטח למסחר לא יעלה על 250 מ"ר מכלל זכויות הבניה ביעוד קרקע זה עפ"י סעיף 5
בהוראות תוכנית זו.
היקפי המסחר לא יעלו על סה"כ 1,000 מ"ר בכל הישוב.

תא שטח 11 - מתחם לשימור:

תא שטח זה נכלל במתחם לשימור וחלות עליו הוראות השימור המפורטות בסעיף 6.7.

4.14.2

הוראות

א

אדריכלות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.6.2:
המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה הכנת תוכנית
בנוי מנחה באישור הועדה המקומית ושתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח
בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

ב

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 4.6.2:
לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל
עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה
לנגישות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
											מעל הכניסה הקובעת			
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי
3	3	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(2) 1	40	(1) 250	(1) 50	(1) 200	390	מתחם 1 מגרשים לא משותפים	- 391,387 - 457,395 - 462,459 473	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 3	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 1 מגרשים משותפים	373	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 4	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 1 מגרשים משותפים	370 - 372 602, 379	מגורים א'
3	3	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(2) 1	40	(1) 250	(1) 50	(1) 200	390	מתחם 2 מגרשים לא משותפים	381 - 384 455, 485	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 4	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 2 מגרשים משותפים	364 - 369	מגורים א'
3	3	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(2) 1	40	(1) 250	(1) 50	(1) 200	390	מתחם 3 מגרשים לא משותפים	307, 308 456, 310	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 4	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 3 מגרשים משותפים	374, 375	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 4	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 4 מגרשים משותפים	361 - 363 357 - 355	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 5	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 4 מגרשים משותפים	304	מגורים א'
3	3	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(2) 1	40	(1) 250	(1) 50	(1) 200	390	מתחם 5 מגרשים לא משותפים	352	מגורים א'
3	3	(4) 3	(4) 3	2	10	(2) 6	40	(1) 200	(1) 20	(1) 180	400	מתחם 5 מגרשים משותפים	360	מגורים א'
3	3	(3) 3	(3) 3	2	8.5	(2) 1	40	(1) 250	(1) 50	(1) 200	390	מתחם 6	451 - 454	מגורים א'

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי
		מגרשים לא משותפים											
מגורים א'	266	מתחם 6 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 6	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	267	מתחם 6 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 8	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	261	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 2	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	1261	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 3	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	258	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 4	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	264	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 5	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	260	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 6	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	256	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 8	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	259	מתחם 7 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 9	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	252, 253, 1252	מתחם 8 מגרשים לא משותפים	390	(1) 200	(1) 50	40	(2) 1	8.5	2		(1) 250	(3) 3	(3) 3
מגורים א'	222	מתחם 8 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 3	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	221	מתחם 8 מגרשים משותפים	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 4	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3
מגורים א'	254	מתחם 8	400	(1) 180	(1) 20	40	(2) 6	10	2		(1) 200	(4) 3	(4) 3

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (שטח % מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
		מגרשים משותפים											
מגורים א'	490	מתחם 8 מגרשים משותפים	400	(1) 140	(1) 20	40	31	10	3	3	3	3	3
מגורים א'	475	מתחם 19	500	430	30	(5) 230	2	4	(6) 2	(7)	(7)	(7)	(7)
מגורים א'	476	מתחם 19	500	125	15	(5) 140	1	8.5	(6) 2	(7)	(7)	(7)	(7)
מגורים א'	477	מתחם 19	500	520	45	(5) 190	3	15	3	(7)	(7)	(7)	(7)
מגורים א'	,448 ,450 ,411 - 409 - 1409 - 416 ,1411 - 1416 ,418 1418	מתחם 10 מגרשים לא משותפים	390	(1) 200	(1) 50	(1) 250	(2) 1	8.5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3
מגורים א'	,404 - 401 - 1401 - 406 ,1404 - 1406 ,408 1408	מתחם 11 מגרשים לא משותפים	390	(1) 200	(1) 50	(1) 250	(2) 1	8.5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3
מגורים א'	,446 - 440 ,419 ,449 ,1419 ,420 - 412 ,1420 - 1412 ,415 1415	מתחם 12 מגרשים לא משותפים	390	(1) 200	(1) 50	(1) 250	(2) 1	8.5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3
מגורים א'	,429 - 421 - 1421 1429	מתחם 13 מגרשים לא משותפים	390	(1) 200	(1) 50	(1) 250	(2) 1	8.5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3
מגורים א'	,439 - 430 - 1430 1439	מתחם 14 מגרשים לא משותפים	390	(1) 200	(1) 50	(1) 250	(2) 1	8.5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3
מגורים א'	498 - 495	מתחם 16-18	480	(1) 200	(1) 50	(1) 250	34	8.5	2	(8) 3	(8) 3	(8) 3	3
מגורים א'	493		400	(1) 140	(1) 20	(1) 160	7	10	3	3	3	3	3
מגורים א'	593 - 501		390	(1) 200	(1) 50	(1) 250	(2) 1	8.5	2	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3
מגורים א'	,351 ,301 354	מתחם 5 יח"ד קטנות	600	(1) 44	(1) 11	(1) 55	32	8.5	2	3	3	3	3
מגורים א'	303	מתחם 4 יח"ד קטנות	600	(1) 44	(1) 11	(1) 55	12	8.5	2	3	3	3	3

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי						שרות			
מגורים א'	491	מתחם 9 יח"ד קטנות	11100	(1) 44	(1) 11	(1) 55	38	8.5		מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	492	מתחם 15 יח"ד קטנות	2200	(1) 44	(1) 11	(1) 55	18	4		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור	54, 7, 5 - 2		500	7250	1290	8540		15		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1		2000	3200	800	4000		9		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	4
ספורט ונופש	42 - 40		1000	2080	370	(9) 2450		8		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	3
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6, 14 - 10		700	3400	587	(10) 3987		8		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	3
תעשייה	21, 20		3000	22000	5200	27200		15		מעל הכניסה הקובעת	(11) 3	(11) 3	3	3
מבני משק	34, 32 - 30, 35		1000	55790		(12) 55790		15		מעל הכניסה הקובעת	(11) 3	(11) 3	3	3
שטח ציבורי פתוח	55, 53 - 49, 101, 99 - 128, 126, 144, 142, 499		35	(13) 250		(13) 250		5		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	3
בית קברות	16		2400	100		100		4		מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	3

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:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- סה"כ שטחי מסחר בכל הישוב יהיו 1,000 מ"ר. לפי הפירוט: בתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור עד 250 מ"ר, בספורט ונופש 30 מ"ר ובמבני המשק 720 מ"ר. ניתן לנייד זכויות מסחר בין יעודי קרקע אלו.
- גובה מבנה ימדם מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מביניהם.
- במבנה טורי או דו משפחתי יותר קו בנין צידי 0 מ'. קווי הבנין יהיו כמסומן בנספח הבינוי. בהריסת המבנה ובניית מבנה חדש קווי הבנין יהיו כמפורט בטבלה 5.
- במידה ומגרש צמוד לכביש, קו הבנין הקדמי והצידי יהיה ע"פ הרוזטה של הכביש.
- בייעוד מגורים א', למעט תאי שטח 493 ו-593-501: ניתן לנייד יח"ד בין המתחמים במסגרת תשריטי החלוקה ובהתאם גם לנייד את החניות.

ז. בייעודים מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תעשייה, מבני משק ושצ"פ - סה"כ הזכויות בטבלה הינם עבור כל תאי השטח בייעוד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליחיד.

(2) יחיד למגרש.

(3) או כמסומן בנספח הבינוי, או 0 מ' בהסכמת שכן בכתב.

(4) או כמסומן בנספח הבינוי.

(5) מ"ר.

(6) קומה שניה - בכפוף להנחיות שימור.

(7) כמסומן בנספח הבינוי.

(8) או 0 מ' בהסכמת שכן בכתב.

(9) מתוכם- 30 מ"ר למסחר.

(10) מתוכם- 250 מ"ר למסחר.

(11) בין תא שטח 21 (תעשייה) לתא שטח 34 (מבני משק) יותר קו בנין 0 מ'.

(12) מתוכם- 720 מ"ר למסחר.

(13) היקף הבניה המותר בסה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים, לא כולל מקלטים לא יעלה על 250 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.14 :

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להחנת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.

ג. מקומות החניה יהיה בתחום המגרש או במקבצי חניות.

ד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

מגורים א' :

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- טבלה 5.1 הערה א' :

החניות לרכב עבור יח"ד שבמתחם יכולות להיות בתוך המתחם או לפי המסומן בנספח התנועה המנחה או פתרון חניה אחר שיוצג בהיתר הבניה, ובתנאי של מרחק הליכה מהחניה לבית שאינו עולה על 70 מ"ר.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

רישום :

א. הרישום ייעשה עפ"י חוק.

ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

הפקעות :

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

6.3**חשמל**

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.5 :

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

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

א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן



6.3

חשמל

י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן
יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיפים 6.2, 6.3, 6.4, 6.6 :
מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. זאת ע"פ הנספח הניקוז.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

הוראות פיתוח

הוראות ביצוע- כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.23 :
- התוכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

6.5

הוראות פיתוח

- התוכנית תבוצע בהתייחס להוראות המצוינות בנספחים לתוכנית: תנועה וחניה, ניקוז, נופי סביבתי.
- התניית מתן היתר בניה בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

6.6

תקשורת

- כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.18:
- מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.7

שימור

- יחול על תאי השטח- 624 (דרך מאושרת), 4 ו-5 (מבנים ומוסדות ציבור), 1 (מבנים ומוסדות ציבור לחינוך), 475-477 (מגורים א'), 48 ו-153 (שביל), ו-11 (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור):
- כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.28:
- תנאי למתן היתר בניה במתחמים בהם קיים בינוי הינו בדיקה והגדרה של מבנים המיועדים לשימור ע"י הקיבוץ שתועבר לועדה המקומית. על המבנים שיקבעו לשימור יחולו ההוראות:
- 1. השטח המסומן כמתחם לשימור בתשריט התכנית הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור אחרים כגון: מרקמים, מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחייה וכו'.
- 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודת בניה (לרבות כל עבודות חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
- 3. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייני האדריכליים והנופיים של המתחם, תציג את אופן מימוש הזכויות בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים, את מיקום המבנים, חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.
- 4. תכנית הבינוי והפיתוח תאשר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לשימור.
- 5. תנאי להיתר בניה עבור כל מבנה הנמצא בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.
- 6. לא יינתן היתר להריסת אתר לשימור, אלא באישור הועדה המקומית לאחר שהתייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה לשימור.
- על המבנים שיקבעו לשימור יחולו ההוראות:
- א. לא תותר הריסת בניין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ד. תוספת בניה לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור

6.7

שימור

ותתאפשר בצורה של תוספת קומות, על גג הבניין הקיים/ או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה והתייחסות לחלקות שכנות.

ה. במידה והקירות החיצוניים של הבניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.

ו. קווי הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקווי הבניין של הבניין הקיים.

תא שטח 141 (שצ"פ), תאי שטח 495 ו-497 (מגורים א'), תא שטח 358 (דרך מאושרת) ותא שטח 666 (דרך מוצעת):

בתחום תאי שטח אלו קיימת אמת מים עתיקה. במסגרת התכנון המפורט תשולב אמת המים בשצ"פ לרווחת תושבי השכונה. מומלץ לחשוף את האמה לכל אורכה. חשיפתה כרוכה בתיאום עם רשות העתיקות תוך שימורה בהתאם לתכנית שימור שתערך ע"י משמר מוסמך ובתיאום עם עורך תכנית הפיתוח ורשות העתיקות.

בייעוד מגורים א', דרך מאושרת ודרך מוצעת - בתכנון מפורט של המגרשים יש לוודא כי קווי הבניין לא יחצו את תוואי האמה ותמנע כל פגיעה בה כתוצאה מבינוי ו/או פיתוח במגרשים ו/או בדרכים. יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.

תאי שטח 514-546 - הנחיות מיוחדות:

בתאי שטח אלו ככל הנראה עובר תוואי אמת המים העתיקה לטבריה. במסגרת התכנון המפורט של המגרשים והשטחים הציבוריים יש לאתר את תוואי האמה המדויק, בתיאום עם רשות העתיקות, על מנת להטיב ולשלב את שרידי האמה בשטחים הציבוריים הפתוחים. בתכנון מפורט של המגרשים יש לוודא כי במידה והאמה תיכלל בתחום מגרש למגורים היא תהיה מחוץ לקוי הבנין. יותר מעבר תשתיות, בתיאום עם רשות העתיקות.

6.8

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413.

6.9

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 6.27:

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

6.10

פיקוד העורף

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.



פיתוח סביבתי	6.11
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.21 : א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. ג. ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום, מניעת זיהום מי תהום : מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים או למתקני החדרה הסמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או למתקני 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. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקובים וחדירים.	
שרותי כבאות	6.12
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.17 : תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.13
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.12 : תנאים למתן היתר בניה : הוראות אריכטקטוניות ונופיות : השצ"פ בתחום קו הבנין לכביש 767 יטופל ויפותח כחורשת עצים, שתיצור הפרדה בין הכביש למגרשי המגורים. - תוכניות הבנוי תשמורנה על המבנה הטופוגרפי הטבעי עד כמה שניתן. - לשטח המשופע בצפון מערב, תוכן תוכנית פיתוח סביבתי ע"י אדריכל נוף לעיצוב הדרכים ומגרשי הבניה. הטיפול בהפרשי המפלס הגדולים מ- 1.5 מ', בין המגרשים לכבישים יבוצע בקירות תומכים מצופים באבן מקומית. מסלעות תותרנה רק בהפרשי מפלס קטנים מ- 1.5 מ'. פיתוח המגרשים יתוכנן תוך שימת לב לשמירת "חלונות לנוף" עד כמה שאפשר. - מבני המגורים יבנו על בסיס תכנון המגרשים וקביעת ה- 0.00, חומרי הבניה ואופי המבנים יהיה כפרי ובכפוף לטבלה 5 בתוכנית זו. - השטחים הציבוריים הפתוחים ואלה שסביב מבני הציבור יתוכננו ע"י אדריכל נוף בהתחשב בטופוגרפיה, נוף ואקלים המקום. סוגי הצמחיה יותאמו לאופי השטח כולל מדרונות לצומח הטבעי, ליעוד השטחים ולמשק מים סמי יובשני. תנאים למתן היתר בניה : ביוב- לא ינתן היתר בניה לפיתוח שטח לבניה טרם תחילת ביצוע בפועל של פתרון קצה לביוב- ביתניה. תנאי לאכלוס- יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בדבר השלמת פתרון	

6.13

תנאים למתן היתרי בניה

הקצה לביוב ביתניה.

לא יפתוח כל שטח מכוח תוכנית זו ללא מתן פתרון ביוב בפועל.

טיפול בפסולת- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה וההריסה. תנאי לקבלת המבנה יהיה אישור מחלקת ההנדסה של המועצה האזורית לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

פינוי אסבסט- תנאי למתן היתר הריסה ופינוי עודפי פסולת בניין של מבנים חקלאיים ואחרים, חלקם בעלי גגות אסבסט יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו לגבי האתר המיועד.

לא יותר פיתוח שטח ללא פינוי מוסדר של הפסולת.

בניה משמרת מים- תנאי להיתר בניה לפיתוח השטח- תכנון הניקוז של המגרשים המיועדים לבניה תעשה באופן של בניה משמרת מים המונעת ככל האפשר את זרימת הנגר מהמגרש הפרטי לשטח הציבורי, וזאת על מנת להקטין את ספיקות מי הנגר הזורמות במערכת הניקוז.

על הועדה המקומית בתנאים להיתר בניה לקבוע הנחיות תכנון שתאפשרנה השהיית מים בחצרות ובמגרשים וזאת ע"י קביעת אופי וחומרי התכנית, השיפועים ושיטות ההתנקזות.

התכנון יבטיח הזרמת עודפי מי נגר לדרכי המים שבשטח הציבורי למקרה של עוצמת גשם מעל למתוכנן וזאת על מנת למנוע הצפות.

תוכנית נופית- תנאי להיתר בניה במתחם למגורים הוא הכנה ואישור תוכנית פיתוח ועיצוב נופית לכל המתחם, שתוכן ע"י אדריכל נוף.

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך והסדרת נזקים שיגרמו במהלך הבניה.

תנאי למתן היתר בניה- עמידה בהוראות בניה משמרת מים.

6.14

תשתיות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.22 :

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.15

חומרי חפירה ומילוי

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.25 :

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של

6.15 חומרי חפירה ומילוי	6.15
מינהל התכנון בנושא זה. פרוייקטים הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.	
6.16 מבנים קיימים	6.16
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.10 : מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות : א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאים הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
6.17 היטל השבחה	6.17
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
6.18 הריסות ופינויים	6.18
מבנים להריסה : א. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. ב. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.	
6.19 איכות הסביבה	6.19
כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.1 : איכות סביבה - מגזר חקלאי : 1. הגדרות : א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי. ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה. ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נלווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ועסקיות. ה. אזור תעסוקה ישמש להקמת מבנים לפעילות תעסוקתית לסוגיה וכן שימושים נלווים כמו מסחר קמעונאי, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. ו. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים. ז. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה ופעילות עסקית.	

6.19

איכות הסביבה

2. ייעוד שטח לתעשייה :

א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים : איכות הסביבה והבריאות.

אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק עד כמה שאפשר למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.

על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.

ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה יתייחס לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה ו/או המפעל, ולא יחרוג עד כמה שאפשר מגבול השטח המיועד לאזור תעשייה.

ד. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.

ה. ברמת המפעל הבודד בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

ו. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו בשטח המיועד לתעשייה - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית יש להתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים קיימים והכנסת מפעלים חדשים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה :

א. מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה/ לאקופר.

מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

ב. מפעלים אחרים המוגדרים ככאלה שאינם עומדים בדרישות המשרד לאיכות הסביבה או גוף מוסמך מטעמו.

6.20

איכות הסביבה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.1 :

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה :

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם.

המפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים (B.A.C.T).

א. שפכים :

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עור דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.

6.20

איכות הסביבה

לעת מתן תוקף לתוכנית יאושר פתרון הביוב תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יחויבו בקדם טיפול בתחום המפעל עפ"י הוראות תקנון זה, באמצעות מתקנים מתאימים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית. ב. פסולת גושית (מוצקת): הטיפול בפסולת המוצקת והתשטיפים הניגרים ממנה תטופל באופן שימנע השפעה על הסביבה ריחות, זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים, חזותיים וסיכונים בטיחותיים. הטיפול יהיה עפ"י הנחיות ואישור הרשות הסביבתית ועפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית. המתקנים לאצירת פסולת במקור ולמחזור והשבה יוצבו בהתאם למצוין בהיתר הבניה ו/ או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך. ג. רעש: בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התש"ן 1990) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות א-ד) לא יעלה על תקן התש"ן 1990. בקשה להיתר בניה ו/ או אכלוס מחדש למתקנים ומבנים מייצרי רעש בלתי סביר תלווה במסמך אקוסטי שייערך עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ו/ או הרשות הסביבתית. ד. איכות אויר: פליטת מזהמים לאוויר לא תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי TALUFT או תקני פליטה ישראלים (94). מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים מייצרי ומפזרי אבק במהלך פעילותם, ייעשו סידורים למניעת פיזור האבק כגון: הקמת מבנים סגורים, סלילת דרכים הכל עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שריפת דלקים לא יותר השימוש בפחם ומזוט, השימוש בדלקים אחרים יותר בכפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים. ה. חומרים מסוכנים - כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס, הגשת בקשה להיתר רעלים תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש אחסון ונוהל חירום. לא יותרו חומרים המסוכנים למי התהום. ו. פסולת רעילה: טיפול וסילוק הפסולת הרעילה יהיה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א 1991 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993. ז. עבודות עפר: עודפי עפר ופסולת בניה יפנו אך ורק לאתרים מאושרים למטרה זו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. ח. מי נגר: מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך מוסדר, או לניצול מיטבי של הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית. ט. מערכת ניטור למעקב אחר המים המסולקים: כפוף לסעיף 6.21 סעיף קטן 2.12. 5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק: מפעל המבקש להיקלט/ להיבנות ו/ או לשנות פס יצור ו/ או לשדרג עצמו ימלא ויגיש לרשות

6.20

איכות הסביבה

הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות".

במידה ויידרש מהמפעל מסמך סביבתי, הוא יוגש לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה, חוות דעת ותנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה:

היתר בניה ינתן רק לאחר שאושרה תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה.

לבקשה להיתר בניה יצורפו נספחים בנושאים: פרשה טכנית שתתאר את המפעל המתוכנן (פס) יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים, מקורות רעש וכל מטרד סביבתי אחר. הפרשה הטכנית תציג פתרונות למניעת וצמצום המפגעים הצפויים. חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון. שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים. כתנאי לקבלת טופס 4 יבדקו ע"י הרשות הסביבתית מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.

6. אכיפה:

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאתגר לכל תלונה וקריאה לסדר.

6.21

איכות הסביבה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת - סעיף 6.1:

מבני משק:

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק עד כמה שאפשר למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים בעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות להיתר בניה ויאושרו ע"י הוועדה המקומית.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה (בתוכנית מדידה ו/או צילום אוויר בקנה מידה מתאים).

2.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית, ובאישור הוועדה המקומית.

2.4 פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.

2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.

ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.

6.21

איכות הסביבה

שפכים - תחויב תוכנית (פרשה טכנית) שתאושר ע"י המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2.6 רעש בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש היזם/ המפעיל לתכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.

2.8 ריח על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצם מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.

2.9 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט תאורה וגינון.

2.10 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.

במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

2.11 מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך מוסדר, או לניצול מיטבי של הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

2.12 הקמת והפעלת מערכת ניטור למעקב אחר המים המסולקים תוכן תכנית ניטור שתכלול את הפרטים הבאים :

- הגדרת מיקום אתרי הדיגום ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה וממבני המשק.
- מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).
- תדירות הדיגום מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
- פרמטרים לאנליזה הפרמטרים לאנליזה יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.
- ניתוח סיכום ודיווח הנתונים יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח, הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה מחוז הצפון ולמנהלת הכנרת, בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.
- מי הנגר העילי מאזור התעשייה ומאזור מבני המשק בעלי פוטנציאל הזיהום יועברו לבניה משמרת מים מחוץ לאזורים אלו.
- ההנחיות למניעת זיהום מאזור התעשייה ומבני המשק יינתנו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6.22

איכות הסביבה

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.1 :

אזור תעסוקה

א. על אזור התעסוקה יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים : איכות הסביבה והבריאות. אזור התעסוקה המסומן בתחום התוכנית יחולק עד כמה שאפשר למתחמים עפ"י סוגי התעסוקה הקיימים והמיועדים. על העסק הבודד בתחום אזור התעסוקה יחולו הוראות איכות הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות העסק.

6.22

איכות הסביבה

ב. הפריסה המרחבית של השימושים באזור התעסוקה תתייחס לצמצום הקונפליקטים הסביבתיים ביניהם, תוך מניעת שילוב פעילויות העלולות לפגוע בפעילויות סמוכות (רעש, חזות, חניה, פינוי אשפה).

ג. השימושים באזור התעסוקה יהיו חייבים בכל החוקים והתקנות לגבי השימושים הגובלים.

ד. באזור התעסוקה בו מותר שילוב תעסוקה ומסחר ייאסר השימוש ואחסון חומרים מסוכנים.

ה. מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך מוסדר, או לניצול מיטבי של הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרות יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

ו. הוראות למתן היתר בניה ורישיון עסק:

הבקשה להיתר בניה תיתן ביטוי לכל התנאים התכנוניים והסביבתיים שנקבעו בהוראות התוכנית.

היתר הבניה יותנה בפתרון זמין, מאושר וישים לפסולת/ אשפה שתיווצר עקב הפעילות. היתר בניה ינתן על סמך תוכנית בינוי שתציין את מיקומן של הפעילויות השונות, כולל חיבור למערכות התשתית ופתרון חניה.

בהיתר הבניה יפורטו חומרי הבניה, פיתוח השטח, גינון, גידור ושילוט.

6.23

עתיקות

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.15:

השטח המסומן בתשריט בסימון שטח עתיקות, הוא שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות.

6.24

הוראות פיתוח

הוראות מעבר:

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 7.3:

- בניין ושימוש הסותרים תוכנית חדשה. (בניין/ שמוש חורג)

לאפשר ולהתאים בהדרגה את המצב הקיים כפי שאושר בתוכנית זו לפי סעיפים 178-187 לחוק התכנון והבניה ועל בסיס תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

- עד לביצוע המלא של תוכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות ו/ או כדי לפגוע בתשתיות קיימות כגון: ניקוז, צנרת מים וביוב, עמודי וקווי חשמל תת קרקעיים, קווי תקשורת ניקוז וכדומה. לא תתאפשר פעולה שיהיה בה כדי לחסום ו/ או להפריע מעבר אדם ותשתיות גם אם ביצוע הפעולה יפריע ו/ או יחסום ו/ או ימנע מעבר למשך זמן סביר בנסיבות העניין.

- לא תעשה פעולה כלשהי שתשבש בעתיד אפשרות הפקעת שטחים לצורכי הציבור.

6.25

איחוד וחלוקה

תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תשריט איחוד וחלוקה כחוק.

6.26

הוראות פיתוח

עבודות פיתוח ובניה:

כמפורט בתכנית ג/17703 המאושרת- סעיף 6.24:

אין מכוח תכנית זו לבצע עבודות פיתוח ו/או בניה ללא ביצוע בפועל של מתקן לטיפול בשפכים ביתניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית תבוצע בשלבים שייקבעו ע"י יזם התכנית, הוועדה המקומית והמועצה האזורית, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית על בסיס תכנית זו. ביצוע קטע של תכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע ו/או שדרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת- לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית. פיתוח מתחמי המגורים: א. השלמת הבניה במתחמים 6,10,12. ב. מתחמים 13,14. ב. מתחמים 16, 17, 18. בתיאום עם הוועדה המקומית, ניתן לפתח את מגרשי המגורים הצפוניים, בכל שלב. לא תבוצע התחלת בניה במתחמי מגורים חדשים לפני שהושלם הפיתוח של לפחות 75% מהמתחמים שבבניה.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.