

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 219-0825414

הרחבת מושב כנף - ג/25515

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

מושב כנף השוכן במדרון המערבי של רמת הגולן, סמוך למעלה גמלא, הוקם בשנת 1991 ובתחומו אושרו (במסגרת מס' תכניות מפורטות) 214 יח"ד ב-95 נחלות ו-24 מגרשים קהילתיים.

התכנית, המוגשת ע"י הועדה המקומית בשיתוף עם הישוב, מרחיבה את המושב ל-398 יח"ד, ועומדת בצפיפות הנדרשת של 2 יח"ד לדונם.

התכנית מוסיפה 184 יחידות דיור כלהלן:

א. תוספת 55 נחלות בשטח של 1.8 דונם לנחלה. בכל נחלה מוצעות 2 יח"ד - סה"כ 110 יח"ד ובנוסף מותרת בתחום כל נחלה יחידת דיור קטנה נוספת, שאינה נמנית במניין יחידות הדיור המותרות ע"פ תמ"א 35.

ב. תוספת 24 מגרשים קהילתיים בשטח של 0.75 דונם למגרש. בכל מגרש מוצעות שתי יחידות דיור - סה"כ 48 יח"ד.

ג. תוספת 26 מגרשים קהילתיים בשטח של 0.5 דונם למגרש. בכל מגרש מוצעת יחידת דיור אחת - סה"כ 26 יח"ד.

סה"כ ביישוב לאחר אישור תכנית זו יהיו 398 יח"ד.

בנוסף, התכנית כוללת 40 נחלות מאושרות, הממוקמות בחלקו הצפוני של היישוב הקיים, ומשווה את זכויות הבנייה שלהן לזכויות הבנייה של הנחלות המוצעות.

התכנית קובעת הוראות בנייה באזורי המגורים המוצעים, מתווה את מערכת הדרכים ויעודי הקרקע לשימושים ציבוריים ושטחי תעסוקה חדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 25515/ג - הרחבת מושב כנף

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0825414

1.2 שטח התכנית 1,085.669 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	גולן
קואורדינאטה X	265883
קואורדינאטה Y	752950

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב כנף הקיים והשטחים הצמודים לו מצפון מזרח.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: כנף

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
06/12/2015	1644	7160		אישור ע"פ תמ"א	תמא/13/13 א
07/07/2016	8438	7299		אישור ע"פ תמ"א	תמא/35/1
26/03/1989	2367	3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/ 3. הוראות תכנית תממ/2/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2/3
22/12/2011	1562	6346		כפיפות	תממ/2/3/5
02/07/2019	12507	8323	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0403519 ממשיכות לחול.	שינוי	219-0403519
26/08/2004	3809	5324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11850. הוראות תכנית ג/11850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11850
13/03/2007	1986	5640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/12771. הוראות תכנית ג/12771 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/12771
23/10/2006	304	5590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13973. הוראות תכנית ג/13973 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/13973
06/11/1990	424	3812	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/6146 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/6146
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/6540. הוראות תכנית ג/6540 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/6540



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 7765	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7765 ממשיכות לחול.	4303	3132	11/05/1995
גו/ מק/ 11850 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גו/ מק/ 11850 / 01. הוראות תכנית גו/ מק/ 11850 / 01 תחולנה על תכנית זו.	6981	3309	03/02/2015
גו/ מק/ 6146 / 01	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גו/ מק/ 6146 / 01. הוראות תכנית גו/ מק/ 6146 / 01 תחולנה על תכנית זו.	5581		25/09/2006

הערה לטבלה:



**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				אריאל פרוינד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אריאל פרוינד		תשריט מצב מוצע 1	לא
ניקוז	מנחה		35	23/09/2020	רן מולכו	12: 02 23/09/2020		לא
סביבה ונוף	מנחה		14	23/09/2020	דוד אלחנתי	13: 49 23/09/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	10/08/2018	אריאל פרוינד	14: 55 24/09/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		1	07/07/2020	דוד אלחנתי	15: 03 24/09/2020		לא
תשתיות	מנחה		14	23/09/2020	מוטי שופמן	13: 48 23/09/2020		לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 2500	1	03/06/2020	אריאל פרוינד	11: 52 03/06/2020		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	01/07/2020	רן מולכו	12: 04 23/09/2020	גליון 1	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	01/07/2020	רן מולכו	12: 03 23/09/2020	גליון 2	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	01/07/2020	רן מולכו	12: 05 23/09/2020	גליון 3	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	01/07/2020	רן מולכו	12: 07 23/09/2020	גליון 4	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	23/09/2020	דוד אלחנתי	13: 51 23/09/2020		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2500	1	07/07/2020	דוד אלחנתי	16: 56 07/07/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	02/07/2020	גילה מלול	16: 01 05/07/2020	תנועה כללית - גליון 1 מתוך 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/07/2020	גילה מלול	16: 02 05/07/2020	תנועה וחתכים - גליון 2 מתוך 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	02/07/2020	גילה מלול	16: 03 05/07/2020	חתכי אורך - גליון 3 מתוך 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	02/07/2020	גילה מלול	16: 03 05/07/2020	חתכי אורך - גליון 4 מתוך 5	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	02/07/2020	גילה מלול	16: 04 05/07/2020	מדרג כבישים ותנועת תחבורה ציבורית - גליון 5 מתוך 5	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	23/09/2020	מוטי שופמן	12: 09 23/09/2020	גליון 1 - מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	23/09/2020	מוטי שופמן	12: 10 23/09/2020	גליון 2 - ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	23/09/2020	מוטי שופמן	12: 10 23/09/2020	גליון 3 - מים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		10:07 03/06/2020	אריאל פרוינד	03/06/2020	1	1:2500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גולן	קצרין	(1)		04-6969712	04-6964026	Agaf- handasa@g olan.org.il
	פרטי			מושב כנף	כנף	(2)		04-6732941	04-6732940	kanaf@beze qint.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 13.

(2) כתובת: ד.נ. רמת הגולן.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית 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
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
אדריכל	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רן מולכו	9955549	ליגמ - פרוייקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(2)		04-9059397	04-9059397	ran@lygm.co .il
מהנדס	יועץ תחבורה	גילה מלול	118713	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	יבנה	3	04-8669777	04-8681112	gila- m@amymeto m.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	מוטי שופמן	37791	בלשה - ילון מערכות תשתית בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	moti-s@bj- is.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבונים (3)	22	09-8653065	09-9575114	ofek@ofek- air.com

(1) כתובת: ד. נ מגידו.

(2) כתובת: ד.נ המוביל.

(3) כתובת: ת.ד 8065.

## 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
שימושים חקלאיים ושימושי פל"ח בנחלות	קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים בה נכללים השימושים הבאים: * גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם. לא יותר גידול בע"ח. * מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. * מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. * סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
	קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
	קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לחקלאים פעילים, בה נכללות הקטגוריות הבאות: א. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב. הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים. ב. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון: * גלריות וסדנאות אומן, עסקים המבוססים על מלאכות בית. * עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. * בתי תוכנה ותמיכה ממוחשבת. * טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. * בריכה טיפולית. * הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. * קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. לא יותרו שימושים שאינם תואמים את הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה ובישוב בכלל.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הרחבת מושב כנף בכפוף למכסת יח"ד עפ"י תמ"א 35.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת 184 יח"ד לשוב כפרי הכולל 214 יח"ד מאושרות.

ב. שינוי ייעודי קרקע.

ג. קביעת שטח פתוח משולב מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי תעסוקה ותעשייה.

ד. קביעת התכליות וזכויות הבנייה המותרות לכל יעודי הקרקע.

ה. הוספת שימושי פל"ח בנחלות ללא יחידות אירוח.

ו. השוואת זכויות בנייה בין נחלות מאושרות בחלקו הצפוני של היישוב לנחלות מוצעות.

ז. קביעת הנחיות בינוי.

ח. קביעת שלביות והתניות לביצוע.

ט. קביעת הנחיות סביבתיות.

י. בקשת הקלה מתמ"מ 2/3/5 לעניין שימור חזותי.

יא. מתן אפשרות להקמת בריכות שחיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	525 - 500, 423 - 400
מגורים בישוב כפרי	356 - 330, 328 - 301, 95, 63 - 25
תעסוקה	1007 - 1002
תעשייה קלה ומלאכה	1001
שטח ציבורי פתוח	,2071, 2052, 2050 - 2048, 2046, 2045, 2041 - 2038, 2034 - 2032, 2026, 2025, 2020, 4034, 4033, 4013, 4008
דרך מאושרת	2016 - 2014, 2003
דרך מוצעת	2008, 2006, 2002
דרך משולבת	2054, 2053, 2051, 2005, 2004
שטח לתכנון בעתיד	600
רצועת תשתיות	104 - 100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3000, 601
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3006

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	2002
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	403 - 400
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	315 - 305
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4034, 4033, 4008, 2039
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	3006
מבנה להריסה	שטח לתכנון בעתיד	600
מבנה להריסה	דרך מוצעת	2002
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	601
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	350, 349, 332

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

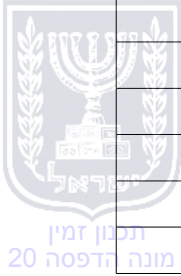
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בעתיד	30,598.09	2.82
דרך מאושרת	81,759.23	7.53
מבני משק	222,861.44	20.53
מגורים א'	147,363.01	13.57
מגורים ב	12,080.31	1.11
ספורט ונופש	31,220.03	2.88
שביל	3,991.88	0.37

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.87	259,164.69	שטח ללא תכנון מפורט
2.18	23,681.11	שטח לשרותים
12.31	133,648.06	שטח ציבורי פתוח
0.24	2,572.79	שטחים פתוחים
10.46	113,560.14	תיירות
2.13	23,169.21	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>1,085,669.99</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.87	31,161.55	שטח לתכנון בעתיד
1.78	19,289.67	דרך מאושרת
3.12	33,835.31	דרך מוצעת
0.39	4,277.85	דרך משולבת
60.66	658,531.92	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
2.92	31,733.83	מגורים א'
14.70	159,557.49	מגורים בישוב כפרי
0.81	8,804.3	רצועת תשתיות
5.63	61,098.33	שטח ציבורי פתוח
1.95	21,219.89	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3.04	32,990.64	תעסוקה
2.13	23,169.22	תעשייה קלה ומלאכה
<b>100</b>	<b>1,085,669.99</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני מגורים, לרבות יחידת דיור קטנה/יחידת הורים, שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה.            ב. מבני עזר, לרבות מחסן משקי וחניה.            ג. שימושים חקלאיים, שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים, קבוצה 1 קבוצה 2 וקבוצה 3, כמפורט בסעיף 1.9.            ד. בתחום מגרשי המגורים תותר הקמת בריכות שחיה, כמפורט בסעיף 4.1.2 א. תת סעיף 2.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b>            בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חנייה בקו בניין קדמי וצידי 0 מ'. ניקוז גג החניה לא יפנה לחצר השכן.            2. בתחום המגרשים תותר הקמת בריכות שחיה בהתאם למפורט להלן:            א. בקשה להיתר בנייה לבריכת שחייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית ותפרט את הוראות בניית הבריכה בהתאם לתת הסעיפים דלהלן:            א.1. תותר הקמתה של בריכת שחייה אחת בשטח החצר שבמגרשים המיועדים למגורים אשר גודלם 500 מ"ר לפחות.            א.2. במידה והבריכה תהיה מקורה, מבנה הבריכה לא ייחשב כתוספת מבנה על מספר המבנים המותר במגרש בהתאם למפורט בפרק 5, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.            א.3. במידה והבריכה תהיה מקורה, השטח המקורה ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים, והמתקנים הטכניים ייחשבו כחלק משטחי השירות.            א.4. במידה ובריכת השחיה תהיה לא מקורה, שטחה לא ייחשב כחלק מאחוזי הבניה המותרים במגרש לשימושים עיקריים.            א.5. בריכת שחיה מקורה וגם פתוחה תעמודנה בקווי הבניין ובמרווחים בין מבנים שנקבעו במגרש בהתאם למפורט בפרק 5.            א.6. גובהו של הקירוי של בריכת שחיה מקורה לא יעלה על הגובה המקסימאלי המותר לבנייה במגרש בהתאם למפורט בפרק 5.            א.7. בריכת שחייה פרטית תגודר ע"י גדר קשיחה בגובה 1.20 מ' לפחות, ושער הניתן לנעילה.            א.8. התקנת מקפצות בבריכת שחייה פרטית אסורה.            א.9. בבריכת שחיה פרטית, שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1 מ' לפחות ע"י חומר המונע החלקה.            א.10. בבקשה להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וכן מיקום ופירוט תאורה וגידור.            א.11. הבריכה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואדרות), תיקון 2 התשס"ח - 2008.            א.12. מיקום המתקנים הטכניים ייקבע במטרה להביא למזעור מטרדים לדיירי הבית והשכנים.            א.13. הגודל המקסימאלי של בריכת שחייה יהיה 200 מ"ר.            ב. בסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה לבריכת שחייה לפי תכנית זו, במידה ועל פי שיקול דעתה המקצועי התנאים הפיזיים של המגרש לא מאפשרים את הקמתה.            ג. אישור משרד הבריאות יהווה תנאי לקבלת היתר לבניית בריכת שחייה.            ד. ריקון הבריכה, במידה ויידרש, ייעשה באופן מבוקר, ולא בבת אחת.            הכוונה היא שהבריכה תרוקן ע"י משאבה בספיקות נמוכות, או ע"י וויסות הזרימה בעזרת מגוף</p>

## 4.1

## מגורים בישוב כפרי

ריקון ביציאה, מומלץ ליצור הצרות בצנרת היוצאת מהבריכה, לקוטר של 2" ולא לפי ספיקה מקסימאלית מאושרת במוצא.

המטרה היא לא ליצור עומסים הידראוליים רגועים גדולים על מערכת האיסוף והטיפול בשפכים, ומניעת גלישות בקווי הביוב המאספים שבמורד הזרימה.

פעולת הריקון, תבוצע בשעות הלילה, בהן הספיקות במערכת האיסוף והטיפול בשפכים נמוכות.

ה. מי הבריכה יסולקו למערכת ביוב ציבורית מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ו. היתר הבנייה לבריכה יוגש בליווי פרשה טכנית שתתאר את ממשק ההפעלה של הבריכה בליווי נתונים וחישובים כמותיים והידראוליים.

כמו כן תכיל הפרשה הטכנית את המידע הבא:

- מהלך צנרת ומערכת הסחרור, קטרי צנרת, מגופים אם מתוכננים.

- נפח מים בבריכה, תדירות ו/או מועדי ריקון והחלפת מים בבריכה.

- כמות מים יומית לשטיפת המסננים.

- כמות מים יומית שמוספת לרענון מי הבריכה.

- חומרים בשימוש, נוהלי איכסון וטיפול בחומרי הטיפול במים.

- מיקום מערכת הסחרור, טיפול במניעת רעשים מהפעלת מערכת הסחרור.

ירשמו ויפורטו הדברים הבאים:

- חומרי חיטוי וטיפול המים כגון: כלור (נוזלי, מוצק, גזי), חומצת מלח, מלחים וכו'. ריכוזים בפועל טרם החדרה למערכות הטיפול.

- נוהל אכסון חומרי החיטוי במיכלים ומאצרות תקינים, לפי הוראות אכסון חומרים מסוכנים של המשרד להגנת הסביבה.

## ב תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לשימושי פל"ח - אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ככל שידרש, ובתנאי שהדייר עצמו הינו בעל מקצוע וכי קיים מבנה מגורים במגרש.

2. מקומות החניה לבית המגורים וכן לשימוש העיסקי יהיו בהתאם לתקן ובתחום המגרש.

3. במגרשים 301-315 תנאי למתן היתר בניה יהיה ביטול קו הביוב הקיים המצוי בתאי שטח אלו.

## 4.2

## מגורים א'

## 4.2.1

## שימושים

א. במגרשים 400-423 יותרו מבנה מגורים אחד, מבנה עזר, מחסן וחנייה.

ב. במגרשים 500-524 יותרו מבנה מגורים דן-משפחתי, מבני עזר, מחסנים וחניות.

ג. משרדים למקצועות חופשיים- המשמשים את עיסוקו של המתישב.

ד. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:

גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.

טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.

ה. השימושים בסעיפים ב-ג יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ

לבית המגורים ולא יצרו מטרדים לסביבה.

## 4.2.2

## הוראות

## א תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עיסקי-אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ככל שידרש, ובתנאי שהדייר עצמו הינו בעל מקצוע וכי קיים מבנה מגורים במגרש.

2. מקומות החניה לבית המגורים וכן לשימוש העיסקי יהיו בהתאם לתקן ובתחום המגרש.





<p><b>מגורים א'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>תעסוקה</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.3.1</p> <p>א. מבני תעשייה זעירה, מלאכה קלה, אחסנה.          ב. מבנים חקלאיים כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה ומבנים חקלאיים (למעט מבנים לגידול בע"ח) בהתאם למדיניות החלטות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.          ג. משרדים, לרבות בעלי מקצוע חופשיים.          ד. מסחר לרבות עסקים קטנים: חנויות מפעל, גלריות, סדנאות אומנות וכו'.          ה. מרכז מבקרים.          ו. דרכים וחנויות, קווי ומתקני תשתית, גידור, אנטנות ומערכות סולריות ע"ג מבנים.</p>	<p>4.3.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.3.2</p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה.          2. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה.          3. תנאי למתן היתר בנייה-אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומינהלת הכינרת ככל שידרש.</p>	<p>4.3.2</p>
<p><b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.4.1</p> <p>א. מבני חינוך לרבות פנימייה, תרבות, ספורט (לרבות בריכת שחיה יישובית), בריאות לרבות דיוור מוגן סיעודי, קהילה ודת וכל השימושים הנלווים לני"ל.          ב. מבנים לשירותים מקומיים.          ג. מסחר נלווה למבנה הציבורי, כמפורט בסעיף 5.          ד. מבני מוזאון, הנצחה ואירועים.</p>	<p>4.4.1</p>
<p><b>הוראות</b></p> <p>4.4.2</p> <p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א</p> <p>1. תנאי למתן היתר בנייה בתחום זה הינו הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, שתכלול חלוקת השטח בין שני השימושים כך שתבטיח שמירת השטח הפתוח הקיים ככל האפשר.          2. מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה.</p>	<p>4.4.2</p>
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>ב</p> <p>היתרי בנייה למבני ציבור ינתנו לאחר הבטחת סידורים לנכים ע"פ תקנות התכנון והבנייה.</p>	<p>ב</p>
<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>4.5.1</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר/שירות/ביטחון. בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת), מתקני פסולת ומחזור שכונתיים ותחנות טרנספורמציה.          תאי שטח 2036 ו-2038 יכללו טיילת ותותר בהם דרך בטחון על כל מרכיביה.          אופי פיתוח הטיילת/דרך הביטחון ושוליה, יקבע בהתאם לשטחים בה היא תעבור, כמפורט בנספח הנופי המצורף לתכנית זו.</p>	<p>4.5.1</p>

<b>4.5</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	תא שטח 2036 ישמש גם לויסות נגר עילי.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות ישוביות.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח למעבר כלי רכב ולהולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לחניה ומעבר תשתיות ישוביות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>
	לא יונח בתוך הדרך כל 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.
<b>ב</b>	<b>תשתיות</b>
	לא יונח בתוך הדרך כל 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.
<b>4.8</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות על השטח.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות על השטח.
<b>4.9</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד למעבר תשתיות תת קרקעיות, גינון ומעבר רכב שירות.
	בתא שטח מס' 2017 יותר, בנוסף לני"ל, מקלט קיים.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מבני תעשיה זעירה, מלאכה קלה, אחסנה. ב. מבנים חקלאיים כגון: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה ומבנים חקלאיים (למעט מבנים לגידול בע"ח) בהתאם למדיניות החלטות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות. ג. דרכים וחניות, קווי ומתקני תשתית, גידור, אנטנות ומערכות סולריות ע"ג מבנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

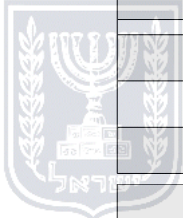


תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>תעשייה קלה ומלאכה</b>	<b>4.10</b>
הוראות	4.10.2
<b>דרך משולבת</b>	<b>4.11</b>
שימושים	4.11.1
תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב וגינון.	
הוראות	4.11.2
<b>שטח לתכנון בעתיד</b>	<b>4.12</b>
שימושים	4.12.1
מיועד לפיתוח אזורי מגורים ושטחי ציבור כפי שיקבעו במסגרת תכנית מפורטת שתאושר כחוק.	
הוראות	4.12.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
											שרות						עיקרי
(6) 5	4	3	3	2	(5) 8.5	(4) 1.33	(3) 2	60	655	200	(2) 455	(1) 1500	,63 - 25 - 301,95 - 330,328 356	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
(6) 5	4	3	3	1	(8) 5.5			60	140		(7) 140	(1) 1500		תעסוקה	מגורים בישוב כפרי		
(6) 5	4	3	3	1	(8) 5.5			60	160		(9) 160	(1) 1500		תיירות	מגורים בישוב כפרי		
(6) 5	4	3	3	1	(11)			60	200		(10) 200	(1) 1500		קרקע חקלאית	מגורים בישוב כפרי		
5	3	3	3	2	(5) 8.5	2.66	(15) 2	50	(14) 520	(13) 120	(12) 400	750	423 - 400		מגורים א'		
5	3	3	3	2	(5) 8.5	2	(15) 1	52	260	60	200	500	525 - 500		מגורים א'		
5	(17)	5	5	2	10			55	(16) 55	18%	37%	19000	3006		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
4	4	4	4	2	10			45	45%	5%	40%	1500	- 1002 1007		תעסוקה		
5	5	5	5	1	8			40	40%	2%	38%	1500	1001		תעשייה קלה ומלאכה		

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:

- שטחי הבניה המפורטים באיזורי המגורים השונים (במ"ר) בטבלה זו הינם לכל תא שטח בנפרד.
- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- גובה הקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה 2.7 מ' ובלבד שתקרת הקומה לא תבלוט יותר מ-1 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ושטח הקומה כולה יהיה מתחת להיטל המבנה.
- תותר בניית חנייה בקו בניין צידי וקדמי 0 מ' בתאום עם הועדה המקומית.

ה. בשימושים לתיירות ולתעסוקה בתחום הנחלות, כמפורט בסעיף 1.9 - קבוצות 2 ו-3, ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין השימושים לתעסוקה, לשימושים המפורטים לתיירות ולהיפך, וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלו לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות להם, וסך כל זכויות הבנייה לשימושים אלו לא יעלו על 300 מ"ר.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) למעט תאי שטח 301-355 (נחלות חדשות) בהם גודל מגרש מזערי יהיה 1000 מ"ר..
- (2) זכויות הבניה המפורטות הן עבור 2 יח"ד רגילות ויח"ד קטנה אחת, שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה. יותר ניצול של עד 60% זכויות בניה בנחלה במקרה של מימוש שימושי פל"ח.
- (3) למגרש. בנוסף תותר יח' הורים/יח"ד קטנה ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (4) (4) במגרשים 301-355 (נחלות חדשות) שגודלם 1800 מ"ר, הצפיפות היא 1.11 יח"ד לדונם, ובמגרשים 95, 63-25 (נחלות קיימות) שגודלם 1500 מ"ר, הצפיפות היא 1.33 יח"ד לדונם.
- (5) גובה מבנה בגג משופע יהיה עד 8.5 מ' וגובה מבנה בגג שטוח יהיה עד 7.5 מ'. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הסופית ובהתאם לתכנית הבינוי לפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (6) למעט תאי שטח 25-63, 95 (נחלות קיימות) בהם קו הבניין הקדמי יהיה 4 מ'.
- (7) עד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, כמפורט בקבוצה מס' 2 בסעיף 1.9 שלעיל.
- (8) גובה מבנה בגג משופע יהיה עד 5.5 מ' וגובה מבנה בגג שטוח יהיה עד 4.5 מ'. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הסופית ובהתאם לתכנית הבינוי לפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (9) עד 160 מ"ר עבור שימושים תומכי חקלאים פעילים כמפורט בקבוצה מס' 3 בסעיף 1.9 שלעיל.
- (10) 200 מ"ר עבור שימושים חקלאיים כמפורט בקבוצה מס' 1 בסעיף 1.9 שלעיל.
- (11) גובה המבנה יקבע בהתאם להנחיות ולקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים של משרד החקלאות.
- (12) 200 מ"ר לכל יח"ד.
- (13) 60 מ"ר לכל יח"ד.
- (14) 260 מ"ר לכל יח"ד.
- (15) למגרש.
- (16) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: היקף שטח מסחר נלווה למבנה הציבורי לא יעלה על 20% מסך זכויות הבנייה במבנה.
- (17) צפוני - כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ב. לפני הוצאת היתר בניה תאושר ע"י הועדה המקומית תכנית פיתוח לכל אחד מתאי השטח אשר תכלול: תיאור העמדת הבניינים, מפלסי הבניה והפיתוח, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית ופינוי אשפה, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון ושטחים מיועדים להישאר כטבעם, והנחיות לפיתוח השטח, כולל סימון עצים לשימור ובאם נדרש, עצים להעתקה למקום אחר בתחום התכנית. תכנית הפיתוח תיערך על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.

ג. תנאים למתן היתר בנייה לשימושים המפורטים בסעיף 1.9 לפעילויות החקלאיות/ הלא חקלאיות בנחלה:

1. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.

2. לא יינתנו היתרי בנייה מכוח תכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים, ככל

שידרש, או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות המים בנושא מתן פתרון למים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חנייה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים לתכנון.

3. לא יינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ג' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, בריאותי, בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).  
4. היתר בנייה לשימושים הכלולים בקבוצות א' ו-ב' בסעיף 1.9 יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.

5. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.

6. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.

ד. לא ינתן היתר בניה מכח תכנית זו, אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון תכנוני למיצוי כל הזכויות בנחלה ובכל מגרש מגורים אחר.

ו. מתן היתרי הבניה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

ז. תנאי להיתר בניה למבנה מגורים במרחק של עד כ-100 מ' מסוללת אגני השיקוע והבריכות הקיימים בשטח, יהיה ביצוע סקר קרקע וגז קרקע משולב, ודיגום בוצה. וזאת בהתאם להנחיות מפורטות שיוגדרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>ח. מערכת הביטחון</p> <p>1. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>2. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p> <p>3. שבועיים לפי הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה למערכת הביטחון.</p> <p>4. התכנית לא תמנע מעבר / שימוש לתנועת כוחות הביטחון בדרך העוברת מדרום לשטח התכנית.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע דו"ח ראשוני לאיתור עתיקות, אשר במידה וימצאו ישולבו בשצ"פים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה בתחום דרך מס' 8693 יהיה תאום עם חברת נתיבי ישראל, ככל ובמועד הוצאת ההיתר הדרך תהיה באחזקת נת"י.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>לא יינתן היתר איכלוס לפני ביצוע:</p> <p>א. פינוי פסולת הקשורה לבנייה מהמגרש ומהשטחים הציבוריים לאתר מוסדר לקבלת החומר.</p> <p>ב. תיקון נזק שנגרם למדרכות ו/או כל פיתוח אחר בתחום הציבורי כתוצאה מהבנייה.</p> <p>ג. סילוק מבנים זמניים ששימשו את תהליך הבנייה ואינם כלולים בהיתר הבנייה.</p>	
<p align="center"><b>חניה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת ההיתר.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>1. בכל תאי השטח המיועדים לבניה, למעט אלו המיועדים לתעסוקה, לתעסוקה ומסחר ולמבני משק, לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים (מגגות, מרזבים וכד') יופנו לשטחים פתוחים ולמערכת הניקוז הטבעית.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>	

ניהול מי נגר	6.5
<p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח 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.</p> <p>ג. תכנון דרכים וחניות</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>ד. בתחום יעודי הקרקע תעסוקה, תעשייה קלה ומלאכה ומבני משק יש להפריד בין נגר עילי נקי ונגר ממשטחי תפעול העלול להיות מזוהם. נגר החשוד כמזוהם יופנה למערכת טיפול בשפכים המאושרת ע"פ כל דין.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>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 שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים .</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. כללי</p> <p>1. מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות (קרקע במיצר) לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p> <p>2. תכנון תשתיות המים והביוב יעשה בתיאום עם חברת "קולחי גולן".</p> <p>ב. מים :</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הגשת תכנית ניקוז מפורטת לאישור מהנדס הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כינרת, ע"פ הנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זו.</p>	





תשתיות	6.7
<p>ד. ביוב: פתרון הקצה לביוב הינו מטי"ש צור. תנאי לקבלת היתר בניה, מתן פתרון קצה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית מים וביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כינרת - רשות המים, קולחי גולן והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ה. חשמל, טלפון, כבלים, תקשורת: התשתיות לני"ל תהיינה תת קרקעיות באישור מהנדס הועדה והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ו. אנרגיה חלופית תותר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בלבד בתחום תכנית זו ובהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>ז. אשפה: 1. פתרון הקצה לפינוי הפסולת משטח התכנית הינו אתר תאנים, וזרמי המחזור השונים יופנו ליעדים הרלוונטים ברחבי הארץ בהתאם לסוג הפסולת. 2. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית להרחבה ניכרת, אלא לאחר ביצוע בפועל של פיתרון הפסולת.</p> <p>ח. דרכים תחול חובת תיאום עם חברת נתיבי ישראל או מחליפתה לעניין זה באשר לביצוע כל עבודה בתחום דרך מס' 8693 (לרבות עבודות ניקוז וכד').</p>	



חשמל	6.8
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בניה 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:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p>	



6.8	חשמל
	<p>ה. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ח. ארון רשת - 1 מ'</p> <p>ט. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>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.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.9	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
6.10	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.11	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).</p>
6.12	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות</p>

<p align="center"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין 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 המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center"><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>1. החלוקה החדשה לפי הוראות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית בתשריט חלוקה לצרכי רישום.</p> <p>2. השטח הפרטי הפתוח ומגרש המגורים הגובל יהוו יחידה תכנונית אחת.</p> <p>3. תתאפשר חלוקת המגרש בהתאם לגודל מגרש מינימאלי, כפי המצויין בעמודת גודל מגרש שבטבלת זכויות הבנייה שבסעיף 5.</p>	
<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח'. שטחים אלה ירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>עתיקות</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 52753/0 "כנף, ח' (דרום-מזרח)" י"פ : 7617 עמ', 1218 מיום : 09/11/2017, 52754/0 "כנף (1)" י"פ : 7617 עמ' 1218 מיום : 09/11/2017, 39224/0 "כנף (צפון)" י"פ : 7041 עמ' 5743 מיום : 18/05/2015, 49256/0 "כנף (צפון-מזרח)" י"פ : 6720 עמ' 2306 מיום : 24/12/2013, 52755/0 "כנף (2)" י"פ : 7617 עמ' 1218 מיום : 09/11/2017 ניהו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו, כפי שנקבע בדין תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>	



<b>6.16</b>	<b>עתיקות</b>
<p>וחוק רשות העתיקות, התשמ"ו-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

<b>6.17</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

<b>6.18</b>	<b>מבנים קיימים</b>
<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	

<b>6.19</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>מבנים להריסה:</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 המבנה/גדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מגרשי המגורים	ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מבני הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. במסגרת כל שלב ביצוע יובטח ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לאותו שלב.
2	פיתוח מתחמי המגורים יבוצע ע"פ נספח שלבי הביצוע המצורף לתכנית זו.	שינוי השלבים שנקבעו בתכנית זו יהיו בסמכות הועדה המקומית.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

