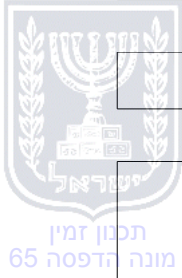


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-0664375

ג/25427 תכנית מתאר - להבות הבשן



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2022

לאשר את התוכנית

06/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על קיבוץ להבות הבשן בצפון הארץ. התכנית הינה תכנית מתאר לקיבוץ ומטפלת בנושאים רבים ביניהם: תוספת של 114 יח"ד במגרשים מגוונים בשטח שבין 250 מ"ר ל-400 מ"ר (בניה חד משפחתית, דו משפחתית, תלת משפחתית, ארבע משפחתית), הסדרת מערכת תנועה וחניות, העתקת שטח תעשייה, הגדלת שטח למבני משק, הסדרת זכויות בניה למבני ציבור ותעסוקה ויעוד תא שטח מספר 556 לרחוב אמנים בכניסה לשוב. בקיבוץ מאושרות 210 יח"ד במחנה הקיים +111 יח"ד בהרחבה קיימת. סה"כ בתכנית זו - 435 יח"ד (בהתאם לתמ"א 1/35 לוח 2 מותרים 450 יח"ד) + 66 יח"ד קטנות. התכנית הינה ביוזמת המועצה האזורית ומשרד השיכון וכוללת נספחים שונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/25427 תכנית מתאר- להבות הבשן

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

253-0664375

שטח התכנית 1.2

732.951 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 הגליל העליון

261251 קואורדינאטה X

783014 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ להבות הבשן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: להבות הבשן

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבות הבשן			

שכונה להבות הבשן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13299	מוסדר	חלק	4-7, 9-12	2-3, 8
13300	מוסדר	חלק		12, 14, 16-19, 25
13314	מוסדר	חלק		6, 20
13463	מוסדר	חלק		2

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 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1 /35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 9 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 4661	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4661 בתחומה של תכנית זו	3158	518		17/10/1985
ג/ 11549	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/11549 בתחומה של תכנית זו	5117	134		03/10/2002
ג/ 12554	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/12554 בתחומה של תכנית זו	5361	1199		27/01/2005
ג/ 18865	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/18865 בתחומה של תכנית זו	6768	4333		11/03/2014
253-0315333	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית של 253-0315333 בתחומה של תכנית זו	7142	1065		11/11/2015
253-0261404	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית של 253-0261404 בתחומה של תכנית זו	7414	1234		04/01/2017
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 1 /12	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
תמא/ 4 /18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18 /4. הוראות תכנית תמא/ 18 /4	5568	4684		23/08/2006



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		4 תחולנה על תכנית זו.				
253-0594150	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 253-0594150 בתחומה של תכנית זו	8607	2615		29/12/2019



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		איתי זהבי			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז והידרולוגיה	14: 25 23/02/2021	יוסי נומברג	29/10/2020	22		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 27 23/02/2021	יוסי נומברג	24/09/2020	1	1: 5000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	14: 28 23/02/2021	יוסי נומברג	24/09/2020	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים	12: 08 10/11/2022	פול גינסברג	06/10/2022	28		מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים -גליון 1	12: 11 10/11/2022	ראתם סבאג	06/10/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים -גליון 2	12: 12 10/11/2022	ראתם סבאג	06/10/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים -גליון 3	12: 14 10/11/2022	ראתם סבאג	06/10/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים-גליון 4	12: 15 10/11/2022	ראתם סבאג	06/07/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים -גליון 5	12: 21 10/11/2022	ראתם סבאג	06/10/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים -גליון 6	12: 22 10/11/2022	ראתם סבאג	06/10/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח עצים -גליון 7	12: 23 10/11/2022	ראתם סבאג	06/10/2022	1	1: 250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח מים וביוב-פרשה טכנית	14: 08 07/11/2022	מאלק סבאג	07/11/2022	10		מנחה	ביוב
לא	נספח מים	12: 25 09/11/2022	מאלק סבאג	23/05/2020	1	1: 1500	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב	12: 27 09/11/2022	מאלק סבאג	07/11/2022	1	1: 1500	מנחה	תשתיות
לא	נספח פרוגרמתי למבני צבור ושטחים פתוחים	14: 57 19/05/2020	איתי זהבי	25/09/2018	3		מחייב	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי סביבתי	10: 11 02/03/2021	זהר לניר	16/01/2019	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח גיאולוג	15: 50 12/12/2021	אמנון רבינא	20/05/2020			מנחה	סקר גיאולוגי
לא	נספח תנועה- כבישים ורומים	10: 47 13/11/2022	אברהם שטרק	13/11/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחניה	10: 48 13/11/2022	אברהם שטרק	13/11/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכים טיפוסיים	12: 54 02/03/2021	אברהם שטרק	04/01/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה- חתכי אורך 1	12: 55 02/03/2021	אברהם שטרק	04/01/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה- חתכי אורך 2	12: 57 02/03/2021	אברהם שטרק	04/01/2021	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל	14: 40 24/11/2020	אלי אליהב	24/11/2020	1	1: 2500	מנחה	חשמל
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	15: 15 29/06/2022	איתי זהבי	29/06/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



**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
מועצה מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית גליל עליון	קרית שמונה			04-6816611	04-6816371	OhadL@gal- elion.org.il
	פרטי	(2)		קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן			04-6952111	04-6952232	merakez@k- blehavot.or g.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון 1210000.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

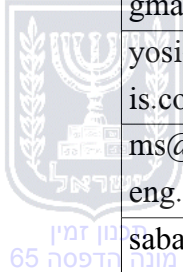
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איתי זהבי		זהבי איתי אדריכלים בע"מ	צפורי	ציפורי	12	04-6456678		itayzahavy@ gmail.com
יועץ חשמל	יועץ	אלי אליהב	50852	א.א תכנון חשמל	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@013- net.net
סוקר עצים	סוקר עצים	פול גינסברג		שירותי ניהול יער- פול גינסברג	סאסא	סאסא	7	04-6988702	04-6988702	paulmginsber- g@gmail.co m

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	אדריכל	זהר לניר	120981		קרית טבעון	(2)		077-4143060	077-4143060	zohar.lanir@gmail.com
הידרולוג	יועץ תשתיות	יוסי נומברג		בלשה ילון תשתיות בע"מ	חיפה	דרך העצמאות	31	04-8603600	04-8603601	yosi-n@bj-is.com
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	מאלק סבאג	119262	חרמון מהנדסים	קרית שמונה	קרן היסוד	11	077-8123334	072-2765147	ms@hermon-eng.com
	מודד	ראתם סבאג	772		קרית שמונה	קרית שמונה		04-6959844		sabag@sabageng.co.il
גיאולוג	גיאולוג	אמנון רבינא		גיאוכום בע"מ	טירת כרמל	יזומה (3)	2	04-8581999	04-8574448	office@geokom.co.il
יועץ תנועה	יועץ	אברהם שטרק		לוי שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655	04-8553654	avram@levyshotark.co.il

(1) כתובת: מושב יעד.

(2) כתובת: טבעון.

(3) כתובת: בניין שער העיר, ת.ד. 500 טירת כרמל.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תכנית מתאר לקיבוץ להבות הבשן הכוללת תוספת של 115 יח"ד ל-320 יח"ד המאושרות בישוב, הסדרת ייעודי קרקע, שימושים וזכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע

2. העתקת שטח לתעשייה ממרכז הישוב לצד מערבי והגדלת שטח למבני משק.

3. הגדלת זכויות בניה למבני ציבור ותעסוקה מעורב.

4. הסדרת מערך התנועה והחניה.

5. מתן הוראות בינוי והנחיות בהתאם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 216, 218 - 244, 250 - 264
תעשיה	573, 571, 570
מתקנים הנדסיים	701
מבני משק	602, 601
מבנים ומוסדות ציבור	801, 575, 574, 572
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	577, 576
תיירות	803, 802
קרקע חקלאית	360
שטח ציבורי פתוח	440, 375, 372 - 367, 365 - 361, 357 - 353, 347 - 313, 311 - 301, 217
שטח פרטי פתוח	374, 373, 359, 358, 350 - 348
ספורט ונופש	352, 351
יער	1000
דרך מאושרת	415 - 406, 403 - 401
דרך מוצעת	437, 436, 434, 421, 419 - 416
דרך משולבת	438, 433 - 422
שביל	494 - 463, 461 - 441
חניון	546 - 500
בית קברות	700
מסחר ותעשיה	562 - 560
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	559 - 550

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	410, 409
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעשיה	561, 560
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	333
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	556
גבול מגבלות בניה	תעשיה	571
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	413, 411 - 408, 403 - 401
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	421, 419, 417, 416
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	429
דרך / מסילה לביטול	חניון	513, 508, 505, 503 - 500
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	113, 114, 198, 218, 221, 222, 227 -
		234, 233, 229
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשיה	561, 560
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	360
דרך / מסילה לביטול	שביל	474 - 471
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	333, 329, 328, 325, 323, 305, 303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	556
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	571
הנחיות מיוחדות	יער	1000
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	191, 190
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	414, 406, 403, 402
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	417, 416
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	427, 426
מבנה להריסה 2	חניון	510, 505
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	572
מבנה להריסה 2	מגורים א'	158, 154, 153, 150 - 148, 123, 122 205, 197, 160 -
מבנה להריסה 2	מסחר ותעשייה	560
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	373
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	440, 353, 329, 323, 321
מבנה להריסה 2	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	550
ציר	בית קברות	700
ציר	דרך מאושרת	409, 401
ציר	מבני משק	601
ציר	מסחר ותעשייה	560
ציר	מתקנים הנדסיים	701
ציר	שטח פרטי פתוח	373, 359, 350, 348
ציר	שטח ציבורי פתוח	347
ציר	תעשייה	573
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	415 - 411, 408, 406, 403
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	437, 419 - 416
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	438, 432 - 430, 428, 423
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	508 - 503, 500
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יער	1000
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	602
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	- 96, 94 - 89, 86, 85, 74, 73, 46 - 36 - 173, 168, 167, 165 - 138, 136 261 - 258, 239, 212 - 205, 180
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ותעשייה	562
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	352
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	360
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	454, 453, 450 - 447, 445 - 441 494, 459, 458, 456
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	335, 334, 332, 331, 329, 325 - 321 370, 361, 353, 346, 345, 343, 340 440, 375
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	556
תחום השפעה	בית קברות	700
תחום השפעה	דרך מאושרת	415
תחום השפעה	דרך משולבת	432

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
תחום השפעה	מבני משק	601
תחום השפעה	מגורים א'	60 - 55 , 34 - 17
תחום השפעה	קרקע חקלאית	360
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	342 , 341 , 338

### 3.2 טבלת שטחים

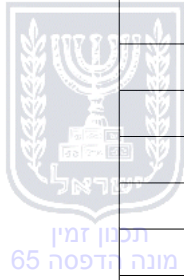
#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מבני משק	113,900	15.54
אזור מגורים ג'	66,300	9.05
אזור תעשייה	43,200	5.89
בית עלמין	9,770	1.33
דרך מאושרת	65,670	8.96
דרך משולבת	19,420	2.65
חניון	11,410	1.56
יער נטע אדם	17,498	2.39
מבנים ומוסדות ציבור	6,250	0.85
מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות	6,060	0.83
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13,340	1.82
מגורים	3,060	0.42
מגורים א'	108,830	14.85
ספורט ונופש	19,750	2.70
פארקוגן ציבורי	38,697	5.28
שביל	10,110	1.38
שטח חקלאי	51,140	6.98
שטח פרטי פתוח	23,426	3.20
שטח ציבורי פתוח	63,140	8.61
תיירות	18,360	2.51
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	23,620	3.22
<b>סה"כ</b>	<b>732,951</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	9,770.38	1.33
דרך מאושרת	62,841.48	8.57
דרך מוצעת	11,913.86	1.63
דרך משולבת	37,454.46	5.11
חניון	14,601.94	1.99
יער	17,498.82	2.39
מבני משק	92,925.09	12.68
מבנים ומוסדות ציבור	8,614.64	1.18
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	13,345.03	1.82
מגורים א'	207,026.89	28.25

<b>מצב מוצע</b>		
<b>אחוזים מחושב</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>יעוד</b>
1.62	11,855.21	מסחר ותעשייה
0.07	486.02	מתקנים הנדסיים
1.64	11,988.61	ספורט ונופש
6.22	45,603.43	קרקע חקלאית
2.20	16,109.99	שביל
3.66	26,806.01	שטח פרטי פתוח
9.77	71,609.32	שטח ציבורי פתוח
3.02	22,145.22	תיירות
3.63	26,598.47	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.24	23,755.28	תעשייה
<b>100</b>	<b>732,950.16</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בשטח זה תותר הקמה של בתי מגורים חדודותלתארבע משפחתי. יותרו יחידות מגורים קטנות, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>בכל מגרש יותר שימוש עסקי כחלק מהמבנה ובתנאי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שבעל המקצוע הינו הדייר בבית.</li> <li>2. שהשימוש יהיה בהיתר בניה וברישוי עסקים.</li> <li>3. שהחניה לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד.</li> <li>4. השימוש העסקי יעמוד בתקני איכות הסביבה ובדרישות הוועדה המקומית למניעת מפגעים כגון רעש.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח-200 ו 216 הגובלים בערוץ ניקוז, הינו אישור רשות הניקוז.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לאזור המגרשים החדשים (הרחבות) תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין פיתוח מסביב.</p> <p>בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל תשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה הינו מימוש שטחי החניה המרוכזים כמסומן בנספח התנועה.</p> <p>מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בהיתר הבניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות בתחומי המגרשים בלבד, ולא בחניות הציבוריות. מבנה החניה יותר בקו בניין קדמי וצידי אפס באישור שכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מחומרים איכותיים כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. גובה מבנה חניה עם גג משופע לא יעלה על 3.5 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ'.</p> <p>קירוי החניות שבמתחם יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>יחידות דיור קטנות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יח"ד קטנות יתפרשו אך ורק במבנים קיימים ולא תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות חדשות.</li> <li>2. יח"ד קטנות מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ואוכלוסיות בניים, הורים ומשפחות המיועדות להיקלט לחברות בקיבוץ, ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</li> <li>3. שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.</li> <li>4. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידת דיור ששטחה יעלה על 55 מ"ר לא יחשבו כיח"ד קטנות ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</li> </ol> <p>תוכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הוועדה המקומית.</p>



<p><b>4.1</b></p>	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>עבור כל יחיד יותר להקים מחסן בייתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.2.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך, למעט שימושים המהווים מטрд לסביבה כגון בית מטבחים.</p>
<p><b>4.2.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b></p>
<p><b>4.3.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p>מבני חינוך, גני ילדים, מועדוני נוער, מרכזי נוער ופעוטים, חוגים, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב. תותר הנחת קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב. הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.</p>
<p><b>4.3.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה וכאלה המשמשים להקמת מבני הציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח תתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור, התכנית תכלול תכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הוועדה המקומית.</p>
<p><b>4.4</b></p>	<p><b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>
<p><b>4.4.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p>משרדים, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, חדרי אוכל ומטבחים, אולמות אירועים, ספריות, מבני חינוך, מועדונים, אולפנים, מרכזי תרבות, סדנאות לאומנים, עסקים קטנים כגון: גלריות, ביגוד, מקצועות חופשיים, מרכולית, שירותי הסעדה, בית סיעודי, מרפאה, מחסנים. (ברדיוס מרחק בטיחות מתחנת דלק המסומן בתשריט לא יותרו שימושים ציבוריים) שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה. קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב. הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.</p>
<p><b>4.4.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר ניוד שטחים בין שטחי התעסוקה ושטחי הציבור.</p>



<p><b>4.4 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>תנאי למתן היתר הכנת תכנית בינוי אשר תיצור הפרדה במגרש בין השטחים הציבוריים ושטחי התעסוקה ואישורה בוועדה המקומית.</p>	
<p><b>ב תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי המפרידה בין השימושים ע"י הוועדה המקומית. 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי שתוכן בליווי אדריכל נוף, זאת כדי לשמור על החזות הכפרית והשטחים הפתוחים, ככל הניתן.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.5 מסחר ותעשייה</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>תעשייה, משרדים ושירותים הדרושים להפעלת אזור התעשייה כולל בתי מלאכה ושירותים לרווחת העובדים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות כניסה, שטחי אחסנה, ומרחבים מוגנים, מסגריות, נגרות, מוסך לכלים חקלאיים וכד'. בנוסף יותר שימוש מסחרי קמעונאי כגון צרכניה, חנות מפעל וכד'. כמו כן, יותרו שטחי חניה לא מקורים בתחומי המגרשים, כבישים ושבילים פנימיים להולכי רגל.</p>	
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 561 קיימת תחנת תדלוק מכוח היתר מספר 279. כל שינוי בתחנת התדלוק יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי שתוכן בליווי אדריכל נוף, זאת כדי לשמור על החזות הכפרית והשטחים הפתוחים, ככל הניתן.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.6 תיירות</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>1. אכסון, כפר נופש בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אתר מלונאות ונופש כמו שרותי מזון, מתקני נופש, משחק וספורט, חדרי כנסים. 2. קווי חשמל, בוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב. 3. מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.</p>	
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תוכן תכנית בינוי עקרונית לכל השטחים שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתר בניה. התכנית תפרט- רשת דרכים, שבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שיידרש ע"י הוועדה המקומית. 2. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב אדריכלות</b></p> <p>המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח התייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p>	<p><b>ב</b></p>



<b>4.7</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	תעשייה, משרדים ושירותים הדרושים להפעלת אזור התעשייה כולל בתי מלאכה ושירותים לרווחת העובדים, מסגריות, נגריות, מוסך לכלים חקלאיים וכד'. חדרי מדרגות, מעליות, מבואות כניסה, שטחי אחסנה ומרחבים מוגנים. כמו כן, יותרו שטחי חניה לא מקורים בתחומי המגרשים, כבישים ושבילים פנימיים להולכי רגל.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי לקבלת היתר בשטח זה הינו אישור משרד הבריאות והגנת הסביבה בנוגע לשימוש המבוקש והיקף פעילותו. בעת הגשת בקשה להיתר בשטח זה יפורטו כל השימושים המבוקשים, היקף הפעילות, מספר עובדים, פתרונות גישה, חניה, ומתן מענה כנגד מטרדים לסביבה.
<b>4.8</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור וספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל, חדרי כושר וכד', בריכת שחייה ציבורית וכל המבנים והשימושים הנלווים לכך.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> מבני הספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר על ידי הוועדה המקומית.
<b>ב</b>	<b>איכות הסביבה</b> שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.
<b>ג</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
<b>4.9</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני משק כגון: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, בנייני מלאכה, משרדים (כשימוש נלווה למבני משק) ואחסנה, מבני שירות, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, בתי צמיחה ומשתלות, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי להיתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית גליל עליון, ומשרד החקלאות ומשרד הבריאות. תנאי להיתר בניה בשטח זה הינו אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית -תכנית הבינוי תפריד בין השימושים השונים.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b>

<b>4.9</b>	<b>מבני משק</b>
	מרווחי בניה של מבני המשק, לרבות ממגורים יהיו ע"פ טבלת זכויות והגבלות בניה ובאישור המשרד להגנת הסביבה. לא תותר הקמת מבנים לאכלוס בע"ח במרחק הקטן מ-50 מ' מאזור המיועד למגורים.
ג	<b>איכות הסביבה</b>
	כל תכנית בינוי תציע פתרונות שימנעו זיהום אויר, מים וסביבה ע"י פסולת מוצקה, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
ד	<b>ביוב וניקוז</b>
	כל תכנית תלווה בתכנית ניקוז וביוב באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
<b>4.10</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית ג/21904, ובהתאם למותר באזורי רגישות 6.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בתא שטח 360, קיים שטח המוגן מפיתוח. תיאסר הקמת מבנים בתא שטח זה.
<b>4.11</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בתא שטח 313 יותר מרכז לאיסוף הפסולת.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר קווי תשתית (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
<b>4.12</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון פיתוח וחניות, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות. בתא שטח 349 יותרו מרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה. בתא שטח 374 יותר שימוש של מתקן הנדסי במבנה קיים, כל שימוש אחר במבנה שלא לשימוש המשאבה יהווה סטייה ניכרת.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b>
	בשטח זה לא תותר כל בנייה אלא לתשתיות הנדסיות בלבד (ח. טרנסי').
<b>4.13</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	קבורה בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה.



<b>4.13</b>	<b>בית קברות</b>
	בשטח זה תוקצה רצועה ברוחב של 5 מ' בצדדים צפון ומזרח שתשמש לנטיעת עצים ותהווה חייץ בין גדר המתחם לשימושים בתוכו.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> חל איסור התחברות לכביש 918.
<b>4.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	הקמת מתקנים הנדסיים כגון- תחנת שאיבת ביוב, גנרטור, חדר חשמל וכד'. תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> תנאי למתן היתר למתקני תשתית הינו אישור הרשות הרלוונטית למתקן המבוקש.
<b>4.15</b>	<b>חניון</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	חניית כלי רכב, סככות צל ומתקני דרך. קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים טלפון וכיו"ב.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> בחניון יסומנו חניות עם זיקה ליחיד פרטנית. השימוש בחניה יהיה ע"י בעל הדירה בעת שהייתו בדירה. תותר חניה גם לאורחים באישור בעל הדירה. המצאות מקלט תת קרקעי בתחום שטח החניון לא תחייב את הריסתו כל עוד יוכל לשמש כמקלט באישור פיקוד העורף. תנאי להיתר פיתוח בתא שטח מספר 508 יהיה תיאום עם רשות הניקוז.
<b>4.16</b>	<b>שביל</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל למעבר ציבורי ואמצעי גישה למגרשים וחניונים. העברת קווי תשתית.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. במעברים ציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים, למעט רכב חירום והצלה וקלנועיות. 2. האלמנטים הקיימים (תשתיות) על השביל יישארו כחלק מהשביל.
<b>4.17</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות. יותר להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי

<b>4.17</b>	<b>דרך משולבת</b>
	חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות והכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. בתאי שטח 432, 433, 438 יותרו שימושים למרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה. כולל נטיעות וגישה לשטחים החקלאיים הגובלים.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מונה הדפסה 65 תכנון זמין מונה הדפסה 65 מעל או מתחת לפני הדרך, באישור מהנדס המועצה. מהנדס הוועדה המקומית יהיה ראשי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
<b>4.18</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> לא תותר בניה למעט מתקני דרך. בשטח הדרך הראשית של הקיבוץ יותר קירוי לתחנת הסעת תלמידים בקו בנין אפס וכחלק מאזור הסובה של הדרך.
<b>4.19</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב והולכי רגל כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> מימוש כל רוחב זכות דרך מס' 10, יותר רק לקראת פיתוח מגרשי המגורים שבתאי שטח 131-136.
ב	<b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b> לא תותר כל בנייה למעט מתקני דרך. דרך הטבעת של הקיבוץ יותר קירוי לתחנת הסעת תלמידים בקו בנין אפס.
<b>4.20</b>	<b>יער</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
	יער נטע אדם עפ"י הוראות תמ"א 1. בשטחים שבהם לא קיים יער, יותר עיבוד חקלאי לפי הוראות תמ"א 1. הנטיעות, השימושים, והפעולות לתחזוקת היער יהיו בניהול קק"ל. התאורה בדרך בתחום היער תהא מותאמת לתאורה בשטח רגיש למניעת זיהום אור.
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> יותרו שימושים למרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה. כולל נטיעות וגישה לשטחים

יער	4.20
החקלאיים הגובלים.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



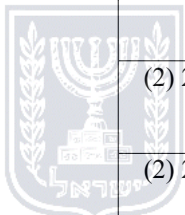
תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת						
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					
(2) 5	3	3	3	1	45	275		50	225	450	הרחבה קיימת	111 - 1	מגורים	א'
(2) 5	3	3	3	1	55	230		50	180	250	הרחבה פנימית מוצעת	- 112 186, 180 188 -	מגורים	א'
(2) 5	3	3	3	4	55	920		200	720	250	הרחבה צפונית מוצעת	,218 ,224 230, 227	מגורים	א'
(2) 5	3	3	3	2	55	460		100	360	250	הרחבה צפונית מוצעת	- 219 225, 223 ,226 - ,228 231, 229 234 -	מגורים	א'
(2) 2	3	3	3	11	72	230		50	180	250	שטח המחנה הקיים	- 181 240, 185	מגורים	א'
(2) 2	3	3	3	12	72	230		50	180	250	שטח המחנה הקיים	,189 243, 192	מגורים	א'
(2) 2	3	3	3	13	72	230		50	180	250	שטח המחנה הקיים	- 193 244, 195	מגורים	א'
(2) 2	3	3	3	14	72	230		50	180	250	שטח המחנה הקיים	- 196 197	מגורים	א'
(2) 2	3	3	3	9	72	2070		450	1620	250	שטח המחנה הקיים	198	מגורים	א'



קדמית תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



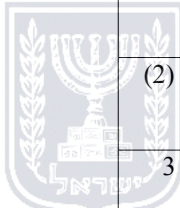
תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
2	2	3	3	3	3	1	2	9	15	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	200,199	מגורים	א'
2	2	3	3	3	3	1	2	9	16	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	201 - 214,203 216 -	מגורים	א'
2	2	3	3	3	3	1	2	9	17	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	204 - 210,205 213 -	מגורים	א'
2	2	3	3	3	3	1	2	9	18	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	206 - 209	מגורים	א'
2	2	3	3	3	3	1	2	9	19	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	241,235 242 -	מגורים	א'
2	2	3	3	3	3	1	2	9	20	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	236 - 239	מגורים	א'
2	2	3	3	3	3	1	2	9	21	72	230	10	50	180	250	שטח המחנה הקיים	250 - 264	מגורים	א'
3	3	3	3	3	3	1	2	9	18	22	990			990	1000	שטח המחנה הקיים	190	מגורים	א'
3	3	3	3	3	3	1	2	9	36	23	980 (22)			980 (22)	1000	שטח המחנה הקיים	191	מגורים	א'
3	3	3	3	3	3	1	2	9	4	23	220			220	1000	שטח המחנה הקיים	197	מגורים	א'
3	3	3	3	3	3	1	2	9	4	23	220			220	1000	שטח המחנה הקיים	215	מגורים	א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
											שרות						עיקרי	שרות	עיקרי
3	3	3	3		2	9	4	220				220	1000	שטח המחנה הקיים	216	מגורים	מגורים א'		
3	3	3	3	1	2	12		60	90			20	70	300	,572 ,574 801 ,575	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	2	12		60	90			20	70	1000	577 ,576	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		
(25) 3	(25) 3	(25) 3	(25) 3		2	12		60	250 מ"ר				250	2000	- 560 562	מסחר	מסחר ותעשייה		
(24) 3	(24) 3	(24) 3	(24) 3		2	12		60	70			15	55	2000	- 560 562	תעשייה	מסחר ותעשייה		
5	5	3	3	1	2	12		70	65			10	55	6000	,570 573 ,571	תעשייה	תעשייה		
(24) 3	(24) 3	(24) 3	(24) 3	1	2	9		60	750 מ"ר				750	400	- 550 559	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	2	9		60	90			20	70	400	- 550 559	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
(25) 3	(25) 3	(25) 3	(25) 3	1	2	9		60	25			5	20	400	- 550 559	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	1	2	9	120	40	5400 (30)	מ"ר		600	4800 (28)	1000	803 ,802	תיירות	תיירות		
3	3	0	0		2	9		30	30			5	25	3000	352 ,351	ספורט ונופש	ספורט ונופש		
(32)	(32)	(32)	(32)		(32)	(32)		(32)	(32)			(32)	(32)	9000	700	בית קברות	בית קברות		
5	3	3	3		2	12		40	40			5	35	7000	602 ,601	מבני משק	מבני משק		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
הדפסה 65

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	3	10	150 מ"ר	50 מ"ר			100 מ"ר	450		701	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים		
3	3	3	3	1	4	35	150 מ"ר				150 מ"ר	1000		- 348 350	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח		
(34)	(34)	(34)	(34)	1	3	25	100 מ"ר				100 מ"ר	400		374	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח		
(35) 3	(35) 3	(35) 3	(35) 3	1	4	35	150 מ"ר				150 מ"ר	50		- 301 313, 311 347 - - 354 361, 357 363 -	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח		

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

**הוראות טבלה 5:**

- (א) בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- (ב) גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (ג) בנייני עמוד מגורים א' תותר בניית סככה לחניה בקו בניין אפס קדמי וצידי, בהסכמת השכן ובתנאי שלא יפריעו לדרך. הניקוז יהיה לכיוון מגרש המבקש.
- (ד) הוועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת מבנה קיים עד קו מגרש אפס ביעוד מגורים א' באישור השכן הגובל במגרש, או מהרשות המוסמכת בישוב, כאשר המגרש גובל בשטחי ציבור לא יותר קו בניין אפס.
- (ה) באזור המגורים החדשים תותר קליניקה/משרד למחזיק יחידת הדיור בלבד. שטחם לא יעלה על 50 מ"ר ויחושב על חשבון שטח הבנייה העיקרי המותר פתרון חניה לשימוש זה יינתן בתחום המגרש.
- (ו) זכויות הבניה למסחר בכל הקיבוץ לא תעלנה על 1000 מ"ר בכל היעודים.

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

- (1) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.
- (2) תותר חניה מקורה בקו בניין אפס בהסכמת השכן.
- (3) גובה קומה תת קרקעית לא יעלה על 3 מ'.
- (4) תותר חניה מקורה בקו בניין אפס בהסכמת השכן. הוועדה המקומית רשאית לאשר קו בניין 0 בבניה דו-משפחתית ובתנאי שקו צדדי נגדי יהיה 5 מ' לפחות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

- (5) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 180 מ"ר לכל יח"ד.
- (6) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 50 מ"ר לכל יח"ד.
- (7) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 230 מ"ר לכל יח"ד.
- (8) תותר חנייה מקורה בקו בניין אפס בהסכמת השכן. הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין אפס בבניה רב-משפחתית ובתנאי שקו צדדי נגדי יהיה 5 מ' לפחות.
- (9) דו-משפחתי בכל מגרש.
- (10) הערך מתיחס למ"ר, הערה: לכל יח"ד.
- (11) תאי שטח: 2=181 יח"ד, 6=182 יח"ד, 2=183 יח"ד, 2=184 יח"ד, 5=185 יח"ד, 2=240 יח"ד.
- (12) תאי שטח: 6=189 יח"ד, 4=192 יח"ד, 1=243 יח"ד.
- (13) תאי שטח: 4=193 יח"ד, 4=194 יח"ד, 14=195 יח"ד, 6=244 יח"ד.
- (14) תאי שטח: 12=196 יח"ד, 10=197 יח"ד.
- (15) תאי שטח: 10=199 יח"ד, 4=200 יח"ד.
- (16) תאי שטח: 3=201 יח"ד, 3=202 יח"ד, 3=203 יח"ד, 3=214 יח"ד, 2=215 יח"ד, 2=216 יח"ד.
- (17) תאי שטח: 3=204 יח"ד, 5=205 יח"ד, 4=210 יח"ד, 3=211 יח"ד, 4=212 יח"ד, 3=213 יח"ד.
- (18) תאי שטח: 4=206 יח"ד, 4=207 יח"ד, 4=208 יח"ד, 4=209 יח"ד.
- (19) תאי שטח: 9=241 יח"ד, 9=242 יח"ד, 2=235 יח"ד.
- (20) תאי שטח: 4=236 יח"ד, 4=237 יח"ד, 4=238 יח"ד, 6=239 יח"ד.
- (21) 1 יח"ד במגרש.
- (22) הערך מתיחס למ"ר, הערה: 55 מ"ר לכל יחידה.
- (23) יח"ד קטנות.
- (24) הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין אפס במקרים מיוחדים של מבנים קיימים ומוצעים והצורך בהרחבתם.
- (25) הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין אפס במקרים מיוחדים של מבנים קיימים והצורך בהרחבתם.
- (26) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותר ניווד זכויות בין ייעודים עבור שימושים מסחריים, ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה למסחר לא תעלנה על 1000 מ"ר בכל הקיבוץ.
- (27) הערך מתיחס למ"ר, הערה: יותרו ניווד זכויות בין ייעודים עבור שימושים מסחריים, ובתנאי שסה"כ זכויות הבניה למסחר לא תעלנה על 1000 מ"ר בכל הקיבוץ.
- (28) 40 מ"ר ליח"א.
- (29) 5 מ"ר ליח"א.
- (30) 45 מ"ר לכל יח"א.
- (31) סה"כ יח"א לשני תא שטח.
- (32) בהתאם להוראות תמ"א 19 על כל תיקוניה.
- (33) לא כולל מערכות טכניות.
- (34) על פי מבנה קיים.
- (35) יותר קו בניין אפס למקלטים בגבול עם מגרש מגורים בהסכמת השכן.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>ממצאים ומסקנות גיאולוגיות:</p> <p>1. בדומה לאזורים קרובים (קריית שמונה) ובהתאם לתנאים הקיימים מוערכת ההגברה בשיעורים של 5-3. יחד עם זה באזור הסקר לא בוצעו מדידות של תגובת האתר נקודתיות. לצורך הערכת סיכון זה ולצורך קבלת נתונים על אופי הגברת תנודות הקרקע באתר באופן בלתי אמצעי, יש לבצע בדיקות נקודתיות לתגובת האתר.</p> <p>2. במהלך עבודות ההקמה יש להתייחס אל החומרים החפורים כקרקע לא מלוכדת. בהתאם יש לנקוט באמצעי הבטיחות הראויים.</p> <p>3. יש להשתמש בחומרים חפורים כחומרי מילוי לעבודות עפר למילוי מגרשים וכבישי הגישה. יש לעבד את החומרים תוך שימוש באמצעים תעשייתיים להפרדת חומרי החרסית מהחומר החפור. לאחר ההפרדה תידרש גריסת החומר במגרסות על מנת להתאימו לשימוש ראוי למילוי עפר איכותי.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו עמידה בהנחיות מרחביות של הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן התר 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:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך</p>	<p><b>6.3</b></p>




תכנון זמין  
מונה הדפסה 65




תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65

	<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמלכבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד</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>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ ייכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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>	

	<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	

	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p>א. מים:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ביוב:</p>	

6.5

**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור מערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מפורטת, מאושרת ע"י משרד הבריאות, "תחום כנרת"- רשות המים, קולחי גליל עליון והגורמים המוסמכים לכך.

2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות.

3. תנאי למתן היתר בניה הינו השלמת ביצוע עבודות שדרוג של תשתיות מים וביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו. קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.

ג. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית- רשות ניקוז כנרת.

ד. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית- (אתר "עין זיתים" ומשם למתקן "חגל" ליד מנחמיה). לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

- תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מערכות הניקוז הסגורות בהרחבות ותעלות ההטיה לנחלים קומראן ועורבים, כפי שהוגדר בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

- טרם מתן היתר בניה ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים חדשות בישוב, יועבר נספח ביוב בליווי תכנית מפורטת של מערכת איסוף השפכים המתוכננת, לרבות חישובים של כמויות, לאישור "תחום כנרת"- רשות המים.

6.6

**ניהול מי נגר**

א. מי הנגר העילי יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או אל מערכות הניקוז האזוריות ולערוצי הנחלים.

ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.




6.7

**פסולת בניין**

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר הטמנת פסולת בניין מאושר- גוש חלב.

תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.

הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

	<p><b>6.7 פסולת בניין</b></p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין. בתחום הקיבוץ יוקם אתר למיחזור וסילוק פסולת. פסולת מאתר זה תפונה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולאתרים מורשים בלבד.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>6.8 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>6.9 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להן) 53137/0 "נחל קומרן [3]" י"פ: 7617 עמ" 1206 מיום: 09.11.2017; 13557/0 "מאהל,ח"י" י"פ: 4539 עמ" 4120 מיום: 03.07.1997; 52953/0; "להבות הבשן (מערב)" י"פ: 7617 עמ" 1206 מיום: 09.11.2017; 13556/0 "להבות הבשן" י"פ: 4318 עמ" 3873 מיום: 13.07.1995 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימוק בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל פעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, ראשית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 65</p>	<p><b>6.10 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור והוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ</p>	<p><b>6.10</b></p>



שמיירה על עצים בוגרים	6.10
<p>מספר ** ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש השטח בו מסומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק והעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:</p> <p>תכונות עצים שיש לתעדף-</p> <p>א. נותני צל סוככנים.</p> <p>ב. חסכנים במים.</p> <p>ג. מאוקלמים.</p> <p>תכונות עצים שיש להימנע מהם-</p> <p>א. בעלי מבנה ענפי שלד שבר.</p> <p>ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה \ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p> <p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.</p> <p>- סוגי העצים ניתן לבחון מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות.</p> <p>7. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו מחייב בכיבוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>8. שינוי סטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
מבנים קיימים	6.11
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה</p>	





<b>6.11</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>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> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

<b>6.12</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק הת"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>

<b>6.13</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.

<b>6.14</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>מבנה / גדר שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה / גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה / הגדר בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה / גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>

<b>6.15</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>
	היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.

<b>6.16</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	תנאי לקבלת היתר למבנה ציבורי, ביעודים הכוללים מבני ציבור, יהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ושיווק מגרשים- שלב א	בשלב א' יפותחו המגרשים בתחום הישוב הקיים אשר נשענים על התשתיות הקיימות
2	פיתוח מגרשים שיווק- שלב ב'	בשלב ב' יפותחו המגרשים בהרחבה הצפונית
3	פיתוח מגרשים- שלב ג'	מגרשי המגורים בתאי שטח 145-180 ליד המפסמה יבוצעו לאחר מימוש המגרשים בתוך הישוב והמגרשים בשכונת ההרחבה החדשה

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ובכפוף לפינוי המפטמה ומרכז המזון בתא שטח 602.
4	שינוי שלביות	בסמכות הוועדה המקומית לשנות את שלבי הביצוע בהתאם להתקדמות ביצוע התשתיות
5	פיתוח תשתיות ובניית מבני ציבור חדשים	לאחר סיום שלב א' ולפני ביצוע שלב ב'- תיעשה בדיקה בנושא שיפור תשתיות קיימות ובניית מבני ציבור חדשים. ביצוע השיפור יעשה בד בבד עם מימוש בניית המגרשים החדשים בשלב ב'.

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- כ-10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65



תכנון זמין  
מונה הדפסה 65