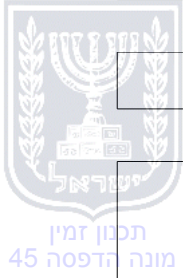


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0598680

נאות מרדכי ג/25543



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל העליון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

רקע:

קיבוץ נאות מרדכי, שוכן בלב עמק החולה ועלה על הקרקע ב- 2 בנובמבר 1946, הוקם ע"י תנועות נוער חלוציות ממרכז אירופה.

מתגוררות בו כיום כ-620 נפש מתוכם כ-200 ילדים, כ-290 חברים וכ-30 משפחות ביניהן משפחות בתהליך קליטה, משפחות לקראת תהליך קליטה ומשפחות חברים חדשות הממתינות להשלים את בניית ביתן בשכונה החדשה ההולכת ונבנית.

בסה"כ היום בקיבוץ, כ-260 משקי בית ומספר הנפשות הממוצע למשק בית עומד על 2.1 נפשות. לקראת סיומה של שנת 2020, מתוכנן סיום הקצאת כל המגרשים בשכונה הקיבוצית החדשה, הכוללת 31 מגרשים שהקצאתם החלה בשנת 2017.

ענפים:

ענפי הקיבוץ כוללים תעשייה (שני מפעלים) וחקלאות. בנוסף לחיזוק הענפים הקיימים בכוונת הקיבוץ לפתח את ענף התיירות ותעסוקה משולבת עם מסחר.

תחזית:

החל משנת 2021, פוטנציאל הגידול הפיסי של הקיבוץ ממוקם מצדו הדרומי. לקראת שנת 2030, נעמוד עם כ-80 עד 100 משפחות נוספות, שרובן תאכלסנה את השכונה החדשה. בהתאם לתחזית, ממוצע הנפשות ליחידה משפחתית יגדל ל-3 והאוכלוסייה כולה תעמוד על 900-1000 נפש.

לאור ניסיון העבר, קצב הצמיחה הדמוגרפית האמור, יחייב מספר דגשים, שיישומם יבטיח את הצלחת אכלוס השכונה:

פתיחה מהירה של השכונה לאכלוס.

התאמת תכנון המגרשים לתרבות המקום ולציפיות המשפחות הנקלטות. גודל המגרשים המתאים למשפחות צעירות עם פוטנציאל הרחבת המשפחה.

מבני ציבור ושימושים מעורבים:

ביעוד מבנים ומוסדות לחינוך יש בית ספר יסודי אזורי עם 9000 מ"ר זכויות בניה במצב המאושר ובמצב המוצע. לבית הספר נדרשת גישה עם מינימום הפרעה לתושבי הקיבוץ. ביעוד מבני ציבור 4000 מ"ר זכויות בניה במצב מאושר ובמצב המוצע.

השטחים הנ"ל יותר ממספיק עבור צרכי ציבור לחינוך וקהילה לפי סטנדרטיים עירוניים רגילים בנורמות של מוסדות התכנון אלא במקרים של ישובים כפריים ובמיוחד קיבוצים נדרשת התייחסות אחרת לפרוגרמה לצרכי ציבור שמתחשב באופי הייחודי של כל ישוב. כמו כן נדרש לקחת בחשבון הצורך לגמישות כדי להתמודד עם שינויים בחברה וכלכלה לאורך זמן.

לאור החלטת הקיבוץ להמשיך ולחזק את האופי הקולקטיבי של הישוב יש צורך להוסיף לשטחי בניה של מבני ציבור במסגרת עירוב שימושים בהם ניתן לשלב פעילות כלכלית עם פעילות חברתית ותרבותית משמעותית לא רק ברמה מקומית אלא גם אזורית. לצורך העניין יש תוספת של סה"כ כ-6,000 מ"ר למוסדות ומבני ציבור ביעודים הבאים:

- מבני ציבור תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
- ביעוד מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

מגורים:

התכנית מגדילה את כמות יח"ד הדיור מ-392 ל-450 יח"ד כולל תכנון מחדש של שכונה מאושרת בה מגרשים בגודל 750 מ"ר ויותר. המגרשים החדשים יהיו בשטח של עד 500 מ"ר כך שאפילו עם תוספת של 58 יח"ד שטח הישוב לא מתרחב אלא נשאר קומפקטי. בנוסף למגורים המשפחתיים הנ"ל יש 86 יחידות קטנות לבני הקיבוץ, לסטודנטים ומגורי מעבר.

מלונאות/תיירות/נופש:

סה"כ יח"א לא יעלה על 100, בהתאם לכמות המאושרת מכוח תכניות קודמות, ללא תוספת זכויות.

תעשייה, תעסוקה ומסחר:

תעשייה - הגדלת זכויות הבניה מ-18366 מ"ר ל-19800 מ"ר
תעסוקה - 1500 מ"ר (ללא שינוי למצב המאושר)
מסחר - 1000 מ"ר (ללא שינוי למצב המאושר)

תכנון פיזי וסטטוטורי:

התכנית מאחדת את התכניות המאושרות של הקיבוץ (ג/20838, ג/17290, ג/9171). היא כוללת שינויים בהתאם לצרכים המתפתחים של הישוב. השינויים העיקריים:

רה תכנון כל האזור הדרומי והדרום מערבי שטרם מפותח כדי להגיע לסביבה המתאימה לחי הקיבוץ המודרני יחד עם שמירה על ערכים של פעם. הוגדרו מתחמים/אשכולות פיתוח בהם גמישות מסוימת לגבי אופי הבינוי והפיתוח בכל אחד כך שתאפשר התאמה מקומית לקבוצות דיירים בהתאם לסדרי עדיפות של כל קבוצה ו/או שלב פיתוח.

דברי הסבר לתכנית

חיזוק הלב הציבורי של הקיבוץ ע"י הוספת שטח למבנים ומוסדות ושטחים פתוחים. יצירת מערכת משולבת של תנועת כלי רכב, הולכי רגל ושטחים פתוחים. הגדלת צפיפות המגורים כדי לשמור על השטחים החקלאיים. שיפור צורת הממשק בין האזור הבנוי לשטח החקלאי בצד הדרומי כדי לאפשר עבודה חקלאית יעילה (כגון שימוש בקו-נוע). שינוי מיקום אזור המלונאות כדי לשפר את הממשק עם אזור המגורים ולהבטיח גישה אליו בלי לעבור את לב הקיבוץ. התאמה תכנונית של אזור התעשייה והאזור המשקי. התייחסות לשימור מבנים ואלמנטים רלבנטיים נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נאות מרדכי ג/25543

מספר התכנית 253-0598680

1.2 שטח התכנית 827.871 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

256023 קואורדינאטה X

784916 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ נאות מרדכי, מרכז עמק החולה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: נאות מרדכי

נפה צפת

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
13489	מוסדר	חלק		25
13491	מוסדר	חלק		3, 7-8
14202	מוסדר	חלק		2
14203	מוסדר	חלק	2-3, 13, 18, 24	4, 15, 31
14204	מוסדר	חלק		4
14206	מוסדר	חלק	2-195	
14207	מוסדר	חלק	2-99, 102	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
14203	14206
14203	14207

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. 1. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. 1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2. 9. הוראות תכנית תממ/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2
29/03/2005	2180	5384	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/12818 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/12818
15/05/2011	4163	6236	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/17290 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/17290
12/03/2014	4363	6769	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/20838 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/20838
07/03/2002	1614	5058	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/9171 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/9171
10/09/2015	8747	7114	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/17379 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/17379

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				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	03/05/2021	עבדאללה ריאן	13: 50 06/06/2021	נספח מים וביוב - חוברת	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	07/06/2021	עבדאללה ריאן	10: 22 09/06/2021	נספח ביוב - תכנית כללית	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	07/06/2021	עבדאללה ריאן	10: 15 09/06/2021	נספח מים - תכנית כללית	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 250	1	23/06/2020	דסמונד סולומון קפלן	12: 35 24/06/2020	נספח מתחמים - הדגמת חלופות פיתוח במתחם מס' 7	לא
מתחמי תכנון	מחייב חלקית	1: 1250	1	23/06/2020	דסמונד סולומון קפלן	12: 37 24/06/2020	נספח מתחמים - מתחמים לפיתוח (גבולות המתחמים מחייב)	לא
סקר גיאולוגי	רקע	1: 1	16	23/12/2018	אמנון רבינא	12: 44 24/06/2020	סקר גיאולוגי וסיכונים סיימים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	2	06/09/2021	דסמונד סולומון קפלן	12: 54 09/09/2021	נספח פרוגרמתי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	17/01/2022	מועתז סבאג	11: 54 19/01/2022	נספח תנועה - מדרג דרכים	לא
תנועה	מנחה	1: 1250		17/01/2022	מועתז סבאג	11: 55 19/01/2022	נספח תנועה - מסלול תחנת הסעה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	17/01/2022	מועתז סבאג	11: 56 19/01/2022	נספח תנועה_גליון 2 מתוך 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/11/2021	דסמונד סולומון קפלן	14: 11 02/11/2021	רקע תכנוני קיים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	16/01/2022	איה שלמון	11: 58 19/01/2022	נספח נופי	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1	79	25/03/2019	טליה פרידמן ראודניץ	12: 41 24/06/2020	סקר תיעוד מקדים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	17/01/2022	מועתז סבאג	11: 55 19/01/2022	נספח תנועה_גליון 1 מתוך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	12/08/2020	מועתז סבאג	10: 12 01/09/2020	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים	לא
מים	מנחה	1: 750	1	24/05/2020	עבדאללה ריאן	10: 14 09/06/2021	נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 750	1	07/06/2021	עבדאללה ריאן	10: 23 09/06/2021	נספח ביוב	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז - פרשה טכנית	14: 39 02/09/2020	עז אלדין ריאן	24/06/2020	48	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תשריט	14: 37 02/09/2020	עז אלדין ריאן	24/06/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	טבלת עצים בוגרים	12: 45 24/06/2020	איה שלמון	23/06/2020	14	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים	12: 47 24/06/2020	איה שלמון	23/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 45

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א גליל עליון		(1)		04-6816346	04-6816334	mazkir@galil-elion.org.il
	פרטי			קיבוץ נאות מרדכי	נאות מרדכי	(2)		04-6948112	04-6944515	m_kehila@naotm.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

(2) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.א גליל עליון		(1)		04-6816346	04-6816334	mazkir@galil-elion.org.il
פרטי			קיבוץ נאות מרדכי	נאות מרדכי	(2)		04-6948112	04-6944515	m_kehila@naotm.co.il

(1) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

(2) כתובת: ד.נ. גליל עליון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון	106584	תכנון נוף איה שלמון	שימשית	(2)		04-6021582		mizpetel@net vision.net.il
יועצת שימור	אדריכל	טליה פרידמן ראודניץ	78758	מעשה שימור	בנימינה- גבעת עדה	(3)		054-4444693	072-2446869	mshimur@g mail.com
מהנדס תחבורה ויועץ תנועה מומחה	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(4)		04-6959844	04-6902818	tichnon@sab ageng.co.il
מהנדס חקלאי	מהנדס	עבדאללה ריאן	107933	יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(5)		04-9909007	04-9909344	tmy@netvisi on.net.il
הידרולוג ויועץ ניקוז	מהנדס	עז אלדין ריאן	825841	הידרומאפ בע"מ	כרמיאל	(6)		04-6999775	04-6999775	hydromap10 @gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(4)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag eng.co.il
גיאולוג	גיאולוג	אמנון רבינא		גיאוכום בע"מ	טירת כרמל	(7)		04-8581999	04-8574448	amnon@geok om.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 151.

(3) כתובת: ת.ד. 194.

(4) כתובת: אזור תעשייה צפוני, ת.ד. 255.

(5) כתובת: מושב יעד, ד.ג. משגב.

(6) כתובת: החרושת 48.

(7) כתובת: ת.ד. 500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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**

תכנון מחדש של אזור מגורים מתוכנן והגדלת מספר יחידות הדיור מ-392 ל-450, הרחבת השטחים הקהילתיים הפרטיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת ייעודי קרקע, זכויות בניה והוראות בינוי בתחום התכנית.
- קביעת הנחיות ותנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
- הגדלת צפיפות המגורים כדי לשמור על השטחים החקלאיים.
- שינוי מיקום אזור המלונאות.
- התאמה תכנונית של אזור התעשייה ואזור מבני המשק.
- הנחיות לשימור מבנים ואלמנטים רלבנטיים נוספים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 45תכנון זמין
מונה הדפסה 45

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	2 - 62, 71 - 148, 150 - 171, 175 - 179, 181 - 183, 185 - 198, 201 - 212, 401 - 420, 431 - 445, 451 - 458, 460 - 466, 471 - 489, 501 - 516, 521 - 556, 561 - 575, 1119 - 1149
תעשייה	230
מתקנים הנדסיים	304, 305
מבני משק	223, 301 - 303
מבנים ומוסדות ציבור	220, 221
תיירות	604
שטחים פתוחים	603, 605
קרקע חקלאית	611 - 613
שטח פרטי פתוח	606, 623 - 629, 669 - 671, 690 - 692, 693
ספורט ונופש	601, 602
נחל/תעלת נחל	742
דרך מאושרת	800 - 804, 806 - 809, 812, 813, 816, 822, 823, 826, 832
דרך מוצעת	838 - 840, 847 - 859, 878
דרך משולבת	841, 860 - 867, 877 - 880, 881, 883, 887 - 893, 895 - 899
שביל	901 - 925
חניון	260 - 287, 289 - 291
בית קברות	980
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	217, 218
מסחר ותיירות	219
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	213 - 216, 222
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	691

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	800 - 803, 806, 807
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	860, 865, 866
אתר/מתחם לשימור	חניון	279, 281 - 284
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	220
אתר/מתחם לשימור	מגורים	54, 58, 62
אתר/מתחם לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	217, 218
אתר/מתחם לשימור	מסחר ותיירות	219
אתר/מתחם לשימור	שביל	910
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	623 - 627
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	214
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	220

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	218
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	623
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	216, 214, 213
בלוק מבנה לשימור	תעשייה	230
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	801, 800
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	851, 840
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	873 - 871
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	275, 271
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	303, 302, 223
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	220
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	195, 168, 167, 159
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	919
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	678, 671, 668, 654, 653, 647
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	605
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	691
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	230
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	800
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	840
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	841
גבול מגבלות בניה	מבני משק	302
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	220
גבול מגבלות בניה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	218
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	305, 304
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	613
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	606
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	691
גבול מגבלות בניה	תיירות	604
גבול מתחם	דרך מאושרת	812, 804, 801
גבול מתחם	דרך מוצעת	859, 858, 853, 850 - 847, 839
גבול מתחם	דרך משולבת	- 883, 881, 880, 877 - 871, 841
גבול מתחם	חניון	899, 897, 895 - 893, 887
גבול מתחם	מגורים	287, 276, 264
גבול מתחם	מגורים	- 181, 179, 177 - 175, 171 - 154
גבול מתחם	מגורים	- 201, 198 - 189, 187 - 185, 183
גבול מתחם	מגורים	- 431, 420 - 414, 410 - 404, 212
גבול מתחם	מגורים	- 472, 466 - 460, 458 - 453, 445
גבול מתחם	מגורים	525, 523, 522, 516 - 504, 501, 489
גבול מתחם	מגורים	- 564, 562, 561, 548, 547, 544 - 573
גבול מתחם	שביל	924
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	682, 678, 677, 675 - 671, 669, 606
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	690 - 688, 686 -

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים	605, 603
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	691
דרך / מסילה לביטול	בית קברות	980
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	822, 813, 812, 808, 804, 801, 800 826
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	855, 849, 839
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	887, 884, 877, 874, 872, 871, 841 893
דרך / מסילה לביטול	חניון	287, 276, 275
דרך / מסילה לביטול	מגורים	- 166, 163 - 159, 157, 154, 153 ,412, 197 - 195, 183, 176, 175, 170 ,438 - 436, 432, 431, 419 - 415 - 471, 464 - 460, 458, 444, 443 ,521, 512, 486, 485, 481, 480, 478 ,536, 533 - 530, 528, 525, 524, 522 573 - 566, 564, 563, 561, 537
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	304
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	613 - 611
דרך / מסילה לביטול	שביל	919, 917
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	,672, 671, 654 - 652, 647, 643, 606 688, 686, 685, 682 - 680, 678
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	605, 603
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	691
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	230
הנחיות מיוחדות	בית קברות	980
מבנה להריסה	שביל	905, 904
ציר נחל	דרך מאושרת	809
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	742
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	813, 812, 804, 800
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	853, 852, 847, 840
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	223
קו חשמל מתח גבוה	מגורים	,182, 181, 171 - 169, 160, 159, 156 561, 528 - 525, 504, 501, 439, 438 564 -
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	612
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	688, 680, 678, 671, 647, 644
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	603
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	691
קו חשמל מתח גבוה	תעשיה	230
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח פרטי פתוח	647, 644
תחום השפעה	דרך מאושרת	809 - 806, 804, 800
תחום השפעה	דרך מוצעת	878, 840
תחום השפעה	דרך משולבת	869, 865, 841
תחום השפעה	חניון	290, 286 - 282
תחום השפעה	מבני משק	302, 223
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	221
תחום השפעה	מגורים	2 - 106, 73 - 71, 58, 57, 55 - 51, 4 - 2
תחום השפעה	מסחר ותיירות	188, 114
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	219
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	305
תחום השפעה	ספורט ונופש	742
תחום השפעה	קרקע חקלאית	602, 601
תחום השפעה	שביל	612, 611
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	913, 912, 910, 909
תחום השפעה	שטחים פתוחים	,655, 649, 629, 628, 624, 623, 606
תחום השפעה	תיירות	692, 656
תחום השפעה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	603
תחום השפעה		604
תחום השפעה		222, 214, 213

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.02	124,315	אזור מגורים קהילתי
1.01	8,360	בית עלמין
1.05	8,668	דרך חרום
7.90	65,389	דרך מאושרת
5.14	42,571	דרך משולבת
2.23	18,445	חניון
14.81	122,578	חקלאות
2.04	16,886	מבני משק
5.34	44,213	מבני משק ומלאכה
0.88	7,282	מבנים ומוסדות ציבור
1.90	15,706	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
14.87	123,070	מגורים א'
2.43	20,096	מלונאות ונופש
2.91	24,124	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.72	5,925	מסחר ותיירות
2.13	17,627	ספורט
0.46	3,829	ערוץ נחל
0.59	4,902	פארק/גן ציבורי
0.38	3,176	שביל

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.01	16,617	שטח פרטי פתוח
8.91	73,722	שטח ציבורי פתוח
2.86	23,637	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.44	36,733	תעשייה
100	827,871	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.01	8,342.3	בית קברות
6.30	52,116.34	דרך מאושרת
4.38	36,282.78	דרך מוצעת
7.14	59,089.32	דרך משולבת
1.74	14,386.41	חניון
7.43	61,479.78	מבני משק
2.58	21,327.63	מבנים ומוסדות ציבור
25.27	209,216.94	מגורים
1.93	15,962.13	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.72	5,925.04	מסחר ותיירות
0.22	1,799.2	מתקנים הנדסיים
0.45	3,686.68	נחל/תעלת נחל
2.13	17,644.49	ספורט ונופש
10.34	85,639.16	קרקע חקלאית
1.20	9,949.37	שביל
12.71	105,214.42	שטח פרטי פתוח
2.56	21,204.53	שטחים פתוחים
2.01	16,605.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2.39	19,817.86	תיירות
3.05	25,253.86	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.46	36,926.73	תעשייה
100	827,870.37	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. משרד, סדנא, קליניקה למטרת תעסוקה לבעלי מקצוע חופשיים ואמנים.</p> <p>3. מתקני צל/מצללות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. השימושים שאינם מגורים יותרו בתנאים להלן: - השימוש לא יהווה מטריד לסביבת המגורים. - השימוש הינו ע"י המתגורר בפועל במגרש המגורים. - ימצא פתרון חניה בהתאם לאופי השימוש שיאושר ע"י ועד הישוב.</p> <p>2. יותרו שימושים שונים במבנה אחד.</p> <p>3. בתאי שטח 108 ו-133 יותרו יחידות דיור קטנות בהתאם למפורט להלן- - יח"ד קטנות יתפרשו אך ורק במבנים קיימים ולא תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות חדשות. - יח"ד קטנות מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ואוכלוסיות בנים, הורים ומשפחות המיועדות להיקלט לחברות בקיבוץ, ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>- שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר. - יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידת דיור ששטחה יעלה על 55 מ"ר לא יחשבו כיח"ד קטנות ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>בתא שטח 220 יותרו:</p> <p>1. משרדי הקהילה.</p> <p>2. מוסדות הקהילה: דת, תרבות, רווחה, שירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים, לרבות מתקנים ואולם ספורט.</p> <p>3. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>4. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>בתא שטח 221 יותרו:</p> <p>פעילויות חינוכית לרבות בית ספר, גני ילדים, פעוטונים ושימושים נלווים.</p> <p>2. אכסון והלנה במסגרת ביה"ס האזורי ובתנאי פנימייה ומחנות נוער, כולל חדרי אכסון, הסעדה, ספריה ואולם התכנסות.</p> <p>3. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>4. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>5. מתקני צל/מצללות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תא שטח 220 מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.</p>

4.3 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
1. משרדים, קיוסק, מזנון, כיתות לימוד, סטודיו/סדנאות אומנים, טיפולים, חוגים וכו'. 2. מוסדות הקהילה: דת, תרבות, רווחה, שירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים, לרבות גני ילדים, פעוטונים, דואר, ארכיון, שירותים אישיים וצריכה אישית (שימושי תעסוקה עבור תושבי הקיבוץ, קרי: טיפולים אלטרנטיביים, טיפולים קוסמטיים וכיוב'). 3. חניה, גינון ופיתוח סביבתי. 4. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות לרבות חדרי טרנספורמציה. 5. מתקני צל/מצללות.	
4.3.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
4.4 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1 שימושים	
1. משרדים. 2. מוסדות הקהילה: דת, תרבות, רווחה, שירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים, לרבות דואר, שירותים אישיים וצריכה אישית. 3. מסחר קמעונאי ושירותי הסעדה. 4. חניה, גינון ופיתוח סביבתי. 5. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה. 6. מתקני צל/מצללות. 7. מקלטים ציבוריים.	
4.4.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
4.5 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1 שימושים	
1. משרדי הקהילה. 2. מוסדות הקהילה: דת, תרבות, רווחה, שירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. 3. שטחים פתוחים, חניה, גינון ופיתוח סביבתי. 4. פאב, הסעדה, קיוסק. 5. חדרים ותנאי לינה עבור אורחי הקיבוץ, בודדים, קבוצות, נוער, חיילים וסטודנטים. 6. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה. 7. מתקני צל/מצללות.	
4.5.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
4.6 תיירות	





4.6	תיירות
4.6.1	שימושים
	<p>1. חדרי אירוח, כפר נופש, חניון קרוואנים, לינה באוהלים ("קאמפינג" ו"גלאמפינג")/או מלון נופש.</p> <p>2. המתקנים הנדרשים להפעלת השימושים הנ"ל, לרבות שירותי הסעדה, מזנונים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל, משחקים ובידור כולל בריכת שחיה.</p> <p>3. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>4. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>5. מתקני צל/מצללות.</p>



4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. התכנון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>2. פיתוח ותפעול האתר יתחשב בכך שהשטח הינו ערכי מבחינה אקולוגית, סביבתית ונופית. כמו כן יש להימנע מפגיעה בשטחים הפתוחים הסמוכים המהווים חלק המערכת האקולוגית וממרחב הפנאי והנופש שיש לשמרו.</p>
ב	הנחיות מיוחדות
	<p>חל איסור מכירת יחידות מלונאיות והאכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.</p>



4.7	ספורט ונופש
4.7.1	שימושים
	<p>1. ספורט בילוי ונופש לרווחת הקהילה ואורחיה.</p> <p>2. בריכת שחיה, אולמות כושר, ספורט ומופעים.</p> <p>3. המתקנים הנדרשים להפעלת השימושים הנ"ל.</p> <p>4. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>5. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>6. מתקני צל/מצללות.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>בתחום קווי הבניין של דרך מס' 977 יחולו הגבלות בניה בהתאם לסעי' 4.2.2 בפרק דרכים בתמ"א 1.</p>

4.8	שטחים פתוחים
4.8.1	שימושים
	<p>1. גינון, נטיעות ופיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>2. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>3. שבילים.</p> <p>4. מתקני צל/מצללות.</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. סימון תוואי דרך ביטחון הינו סכמטי. התוואי הסופי ייקבע במסגרת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>2. התכנון המפורט לביצוע בכל חלק וחלק יתחשב בנתונים המקומיים (כגון יצירת חיץ בין</p>

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.8</p>
<p>המגורים לאזור משקי ובין המגורים לאזור התיירות. 3. שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.</p>	
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>1. שבילים, כיכרות, גינות וגנים קהילתיים, חורשות, מתקני משחקים לילדים, מתקני נופש ופנאי. 2. מקלטים ציבוריים קיימים ו/או תת קרקעיים, שירותים ציבוריים. 3. מתקני צל/מצללות. 4. גינות ופיתוח סביבתי. 5. מעבר תשתיות ציבוריות (לרבות חשמל, מים, ביוב ותקשורת), ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות (לרבות חדרי טרנספורמציה) ודרכי שירות ציבוריות. 6. חניה. 7. גישה מובטחת להולכי רגל, אופניים, קלנועית ורכב שירות לתא שטח 463.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון תוואי דרך ביטחון הינו סכמטי. התוואי הסופי ייקבע במסגרת תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 977 יחולו הגבלות בניה בהתאם לסעי' 4.2.2 בפרק דרכים בתמ"א</p> <p>1.</p>	<p>א</p>
<p>תעשיה</p>	<p>4.10</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.10.1</p>
<p>1. תעשיה 2. משרדים 3. מחסנים 4. חנויות מפעל 5. מעבר תשתיות 6. חניה, גינות ופיתוח סביבתי. 7. מתקני צל/מצללות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.10.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותרו שימושים שונים במבנה אחד. 2. היתר לשימושים תעשייתיים יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>א</p>
<p>מסחר ותיירות</p>	<p>4.11</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.11.1</p>
<p>1. בריכת שחיה. 2. מתקני ספא וטיפולים. 3. שירותי מזון, מזנון ומסעדה. 4. מתקני משחק, ספורט ונופש.</p>	



מסחר ותיירות	4.11
<p>5. חדרי חוגים .</p> <p>6. המתקנים הנדרשים להפעלת השימושים הנ"ל.</p> <p>7. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>8. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>9. מתקני צל/מצללות.</p>	
הוראות	4.11.2
מבני משק	4.12
שימושים	4.12.1
<p>1. מבני משק ומבני מלאכה.</p> <p>2. בתי גידול, אחסון, משרדים, חממות, מערכות אריזה, קירור, מלאכה והחסנה, תחזוקה, שירותים טכניים, גידול בעלי חיים ויצור מזון עבור בעלי חיים.</p> <p>3. חנות מפעל ו/או פעילות הקשור לתיירות חקלאית.</p> <p>4. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות לרבות חדרי טרנספורמציה.</p> <p>5. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p>	
הוראות	4.12.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>1. היתר בניה יותנה באישור הרשויות הרלבנטיות.</p> <p>2. סימון תוואי דרך ביטחון הינו סכמטי. התוואי הסופי ייקבע במסגרת תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3. קבלת היתר בניה מותנית בהמלצת משרד החקלאות, על פי מסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים.</p> <p>4. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 977 יחולו הגבלות בניה בהתאם לסעי' 4.2.2 בפרק דרכים בתמ"א 1.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.13
שימושים	4.13.1
<p>1. תחנת שאיבה למים ו/או ביוב.</p> <p>2. חדר טרפו ו/או חדר חשמל.</p> <p>3. מעבר תשתיות.</p> <p>4. חניה, גינון ופיתוח סביבתי.</p>	
הוראות	4.13.2
בינוי ו/או פיתוח	א
היתר בניה יותנה באישור הרשויות הרלבנטיות.	
בית קברות	4.14
שימושים	4.14.1
<p>1. קבורה.</p> <p>2. גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>3. מתקני צל/מצללות.</p> <p>4. סככת הספדים.</p> <p>5. מחסן תחזוקה.</p>	



4.14	בית קברות
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. באזור בו מסומנות הנחיות מיוחדות - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 19.</p> <p>2. תשמר רצועת מעבר בתחום של 5 מ' בין קצה תחום הדרך 977 לבין גדר בית העלמין כמעבר ציבורי.</p> <p>3. שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.</p> <p>4. בתחום קווי הבניין של דרך מס' 977 יחולו הגבלות בניה בהתאם לסעי' 4.2.2 בפרק דרכים בתמ"א 1.</p>
4.15	חניון
4.15.1	שימושים
	<p>1. חניה ציבורית לאורחים ו/או למגרשים סמוכים שאינם צמודים לדרך ו/או קיימים שאין בהם פתרון חניה.</p> <p>2. גינון ופיתוח סביבתי.</p> <p>3. מעבר תשתיות.</p> <p>4. זיקת הנאה ציבורית.</p> <p>5. דרכי גישה למגרשים סמוכים.</p> <p>6. מצללות.</p>
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>למעט החניה עבור בית הספר, שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.</p>
4.16	דרך מאושרת
4.16.1	שימושים
	<p>מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב בו לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. אסורה כל בניה בתחום דרך פרט למתקני דרך.</p> <p>2. שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.</p>
4.17	דרך מוצעת
4.17.1	שימושים
	<p>מעבר לכלי רכב, להולכי רגל ותשתית ציבורית לחניית כלי רכב בו לא תותר בניה, פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל. יותרו "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965), ריהוט רחוב ופיתוח גנני.</p>
4.17.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

4.17	דרך מוצעת
א	בינוי ו/או פיתוח 1. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך. 2. שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
4.18	דרך משולבת
4.18.1	שימושים 1. שימוש משולב של הולכי רגל ודרך, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה. 2. חניה. 3. גינון ופיתוח סביבתי. 4. מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות, לרבות חדרי טרנספורמציה. 5. מתקני אשפה ותברואה. 6. מקלטים קיימים או חלק מהם שאינם מפריעים לתפקוד הדרך. 7. בתא שטח 841 יותרו שימושים למרכיבי ביטחון הכוללים דרך, גדר ותאורה כולל נטיעות וגישה לשטחים החקלאיים הגובלים.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. אסורה כל בניה בתחום הדרך. 2. שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה. 4. בתאי שטח 871-877, 883-887, 880, 881, 893-895, 899 תותר חניה עבור המגרשים הסמוכים. תנאי להיתר בניה במגרשים הסמוכים יהיה הכנת תכנית פיתוח השטח ביעוד דרך משולבת, כולל חניה בתחום המגרשים ו/או בתחום הדרך המשולבת, שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 5. בתכנון מפורט תובטח המשכיות של צירים להולכי רגל ואופניים לפי העקרונות המפורטים בנספח הנופי (המהווה חלק ממערך התנועה של הקיבוץ).
4.19	שביל
4.19.1	שימושים 1. מעבר להולכי רגל. 2. זיקת הנאה לכלי רכב שרות ו/או חירום לצורך גישה למגרשים סמוכים בלבד. 3. גינון ופיתוח סביבתי. 4. מעבר קווי תשתית.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח היעוד מיועד לשמש את קהילת הישוב ולא מיועד להפקעה לצרכי ציבור.
4.20	נחל/תעלת נחל
4.20.1	שימושים 1. נחל או תעלת ניקוז. 2. שבילים ודרכי תחזוקה.
4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כל עבודה ו/או פיתוח בתחום הנחל יותנה באישור רשות הניקוז.

4.21	קרקע חקלאית
4.21.1	שימושים
	גידולים צמחיים ומטעים. יותר מבנים חקלאיים בהתאם להוראות והשימושים המפורטים בתכנית ג/ 21904 או כל תכנית אחרת שתחליפה.
4.21.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי							
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	2	150	50	100	1000	980		בית קברות	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	52	8770	1200	7570	1000	223	מבני משק	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	52	30		30	1000	223	מסחר	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	52	8000	1000	7000	1000	301	מבני משק	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	52	8		8	1000	301	מסחר	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	49	14000	2000	12000	1000	302	מבני משק	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	49	8		8	1000	302	מסחר	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	50	400	50	350	750	303	מבני משק	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	50	4		4	750	303	מסחר	מבני משק	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	58	4250	250	4000	1000	220		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	60	9500	500	9000	1000	221		מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	(2) 12	1100	100	1000	300	108		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	(5) 290	(4) 30	(3) 260	300	1149 - 1119		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	2	(7) 420	60	360	300	,130 - 127 ,134 ,132 ,137 ,135 ,145 - 139 152 ,151		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	(2) 13	1100	100	1000	300	133		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	210	30	180	300	- 146 ,138 ,150 ,148 153		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	250	30	220	300	,171 - 154 ,177 - 175 - 181 ,179 - 185 ,183 - 189 ,187 - 201 ,198 - 401 ,212 - 431 ,420 445		מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	7	(10) 47	1460	200	1260	300	178	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	(2) 28	(10) 47	1540	100	1440	300	178		מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	7	(10) 49	1485	200	1285	300	188	מגורים	מגורים

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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
				שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי								
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	(2) 33	(10) 49	1815	200	1615	300	188	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	(8)	210	30	180	300	12, 9, 4 - 2, 25, 16 - 14, 37, 36, 27, 45, 44 - 42, 53, 49, 48, 61, 59, 54, 72, 71	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	3	49	(7) 630	90	540	300	21	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	(9)	250	30	220	300	458 - 451, 466 - 460	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	(9)	250	30	220	300	489 - 471, 516 - 501, 556 - 521, 575 - 561	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	2	(8)	(7) 420	60	360	300	10, 8 - 5, - 17, 13, 11, 24 - 22, 20, 35 - 28, 26, 46, 41 - 38, 52 - 50, 47, 60, 58 - 55	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	2	(8)	(7) 420	60	360	300	76, 73, 62, 81 - 79, 77, 106, 99, 96, - 109, 107, 117, 114, 122, 118, 125, 124	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	1	(8)	210	30	180	300	78, 75, 74, 97, 95 - 82, - 100, 98, 115, 105, - 119, 116, 123, 121, 131, 126, 136	מגורים	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		25	1665	365	1300	1000	217	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		25	235	35	200	1000	217	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי							
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		25	1760	360	1400	1000	218	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		25	340	40	300	1000	218	מסחר	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		56	450	150	300	1000	219	מסחר	מסחר ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		56	2850	450	2400	1000	219	תיירות	מסחר ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		100	100		100	800	304		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4		100	100		100	800	305		מתקנים הנדסיים
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		40	1850	230	1620	1000	601		ספורט ונופש
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12		30	3830	630	3200	1000	602		ספורט ונופש
5	5	5	5	1	5		(11)	(11)	(11)	(11)	1000	613 - 611		קרקע חקלאית
3	3	3	3	1	4		(12)	(13) 28		(12) 28	(1)	- 623,606 - 671,669 ,692,690 693		שטח פרטי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		33	50		50	1000	691	מסחר	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		33	5450	500	4950	1000	691	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	(14)	25.5	5120	1100	4020	1000	604		תיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		18	(15) 750	150	600	1000	213	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		18	(15) 400	100	300	1000	213	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי							
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		19	(15) 1800	200	1600	1000	214	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		19	(15) 1000	200	800	1000	214	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		38	(15) 230	30	200	900	215	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		38	(15) 120	20	100	900	215	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		35	(15) 330	30	300	1000	216	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		35	(15) 120	20	100	1000	216	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		36	(15) 360	60	300	1000	222	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9		36	(15) 240	40	200	1000	222	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12		65	100		100	1000	230	מסחר	תעשייה
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12		65	23900	4000	19900	1000	230	תעשייה	תעשייה

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

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 המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפור, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ג. תותר הקמת מצללות בקו בניין אפס.

ד. יותר ניוד זכויות בניה בין שימושי תעסוקה למבני ציבור בין תאי שטח 216-213, 222 בתנאי שסה"כ זכויות הבניה בכל תא שטח ישמר וסה"כ הזכויות לשימושי תעסוקה לא יעלה על 1500 מ"ר בתחום תכנית זו.

ה. באמצעות תשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית ניתן לחלק תאי שטח של תכנית זו למגרשים קטנים יותר לפי הטבלה הנ"ל. יותר מגרש קטן יותר במקרים בהם קיימת תשריט חלוקה מאושרת ע"י מוסד תכנון ערב אישור תכנית זו. זכויות הבניה יחולקו באופן יחסי בין המגרשים החדשים ויותר ביניהם קו בניין אפס.

ו. יותר קו בניין אפס עבור חדרי טרפו ו/או במרחקים המינימאליים הנדרשים משימושים אחרים לצורך הגנה מפני קרינה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ז. תותר בניית מבנה עזר חד קומתי (גובה מירבי 4 מ') כגון מחסן ו/או חניות מקורות לרכב בקו בניין אפס. שטח הבניה המרבי של מבנה העזר לא יעלה על 10% מזכויות הבניה המותרת במגרש או עד 50 מ"ר, הנמוך מביניהם.

ח. סה"כ זכויות הבניה לשימוש תעסוקה בייעוד מגורים לא יעלה על 50 מ"ר על חשבון זכויות הבניה המותרות במגרש.

ט. זכויות הבניה לטובת שימושים מסחריים בכל שטח התכנית לא יעלה על 1000 מ"ר סה"כ. יותר לנייד זכויות בניה בשימושים מסחריים בין תאי שטח 217, 218, 219, 223, 230, 301, 302, 303, 691, תכנון זמין בתנאי שסך זכויות הבניה בכל תא שטח ישמר (השטח העיקרי עבור שאר השימושים בתא השטח יוקטן או יוגדל בהתאם). בתא שטח 691 השטח לשימוש מסחרי לא יעלה על 15% מסך זכויות הבניה מונה הדפסה 45 המותרות..

י. יותרו מקלטים קיימים או חלק מהם בתחום שבין קו בניין לגבול מגרש. כמו כן יותרו מקלטים קיימים שחוצים גבולות מגרשים ו/או יעודים שונים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) יחידות קטנות קיימות במבנה קיים. שטחה של יחיד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר סה"כ. יתר הזכויות במבנה הקיים יהיו לשימושים האחרים המותרים ביעוד מגורים בהתאם לחוק התו"ב.

(3) או 40% משטח המגרש, הגבוה מביניהם.

(4) או 5% משטח המגרש, הגבוה מביניהם.

(5) או 45% משטח המגרש, הגבוה מביניהם.

(6) 290 מ"ר או 45% משטח המגרש, הגבוה מביניהם.

(7) לכל יחידה 180 מ"ר עיקרי ו-30 מ"ר שירות.

(8) 70% או 210 מ"ר ליחיד, הקטן מביניהם.

(9) 50% או 250 מ"ר ליחיד, הקטן מביניהם.

(10) סה"כ תכסית במגרש - יחידות קטנות ויחידות רגילות ביחד.

(11) יותרו מבנים חקלאיים בהתאם להוראות והשימושים המפורטים בתכנית ג/21904 או כל תכנית אחרת שתחליפה.

(12) לא תותר בניה של יותר מ-28 מ"ר בתא שטח אחד ושטח הבניה בכל תאי שטח יחד לא יעלה על 200 מ"ר.

(13) סה"כ בניה בייעוד שפ"פ. שטח בניה של מקלטים ציבוריים קיימים לא כלולים בזכויות בניה בטבלה הנ"ל אלא נחשב כתוספת מאושרת.

(14) יחידות אירוח.

(15) יותר ניוד זכויות בניה בין שימושי תעסוקה ומבני ציבור בתאי שטח 216-213, 222 בתנאי שסה"כ זכויות הבניה בכל תא שטח ישמר וסה"כ הזכויות לשימושי תעסוקה לא יעלה על 1,500 מ"ר בתחום תכנית זו.



תכנון זמין

מונה הדפסה 45



תכנון זמין

מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. אין חובה לספק חניה בתחום המגרש. במקרה של פתרון חניה שלא בתחום המגרש על מבקש ההיתר להציג את אישור הקיבוץ למקום המוצע.</p> <p>3. ראה הוראות יעוד דרך משולבת עבור חלופות למיקום חניה לבתים סביב לתאי שטח 871-877, 883-887, 880, 881, 893-895, 899.</p>
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>ב. במסגרת בקשה להיתר בניה עבור מתחם שלם (לפי הסימון בנספח מתחמים המצורף לתכנית זו) יהיה בסמכות הוועדה המקומית לאשר איחוד וחלוקה מחדש של המתחם.</p>
6.3	חשמל
	<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:</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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : 3 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד : 2 מטר מהתיל הקיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה : 5.00 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) : 2 מ' מהתיל הקיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו : 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך : 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה : 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון : בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת : 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד : 3 מ' מהמתקן</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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ</p>

חשמל	6.3
<p>תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה 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 בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ 3 מ' מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p> <p>מתקנים פוטו-וולטאיים : יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים וחניות בלבד, ובהתאם להוראות תמ"א 1.</p>	



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ובאישור רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית ורשות ניקוז כינרת.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת - רשות המים, קולחי ג"ע, והגורמים המוסמכים לכך. נדרש יהיה להציג את אישור קולחי ג"ע לכך שמערכות איסוף שפכים קיימות, הן בעלות כושר הולכה הידראולי מתאים לקליטת התוספות המבוקשות. לחלופין דרישה להגדלת תשתיות קיימות.</p> <p>גבול מגבלות בניה מתחנת שאיבה לביוב יהיה 50 מ', בהתאם לסימון בתשריט. ניתן יהיה להקטין את הרדיוס באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ו/או כל גורם אחר המוסמך לכך.</p> <p>בשלב הבקשה לביצוע תשתיות להרחבת הבניה ל-450 יחידות דיור וטרם מתן ההיתר, יועברו תכניות מפורטות של פתרון איסוף וסילוק השפכים בהיבט של מניעת זיהום סביבה ומקורות מים לאישור תחום כנרת - רשות המים.</p> <p>אשפה : 1. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה, מרכז מחזור ונקודת איסוף גזם והם יסומנו בהיתר הבניה.</p>	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>2. יש לתכנן את אצירת האשפה בתחום המגורים כך שיתאפשר מחזור לשלושה זרמים ברמת המבנה הבודד.</p> <p>3. יש להקצות מקום למרכז מחזור בגודל 20 מ"ר לפחות במרחק הליכה של עד 400 מטרים ממשקי הבית.</p> <p>4. יש לתכנן ולהקצות נקודות איסוף לגזם בתחום השכונה.</p> <p>5. פתרון הקצה לפינוי הפסולת משטח התכנית הינו אתר "שזרים", וזרמי המחזור השונים יופנו ליעדים הרלוונטיים ברחבי הארץ בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>6. בקשה להיתר הכולל פיתוח משמעותי, כגון שכונה חדשה, תכלול תכנית בינוי המאושרת על ידי מנהל תכנון זמין הדפסה 45</p> <p>הוועדה המקומית, בה יסומן מרכז איסוף פסולת, וכן הוראות להקמתו - בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p> <p>7. לא יינתן היתר בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.</p>
6.5	שימור
	<p>מבנים שהוגדרו לשימור בתכנית זו:</p> <p>גן הילדים הראשון, הבית הכולל החמישי, אסם התבואות, הצריף הגרמני, בית אכסי (המאפיה), הספרייה וחדר העיון, חדר האוכל החדש ואולם היצור הראשון של מפעלי נאות.</p> <p>מתחמים נופיים לשימור: מתחם חדר האוכל, גן שלמה (כולל הפרגולה), המתחם בין חדר האוכל לגן שלמה.</p> <p>על המבנים והמתחמים לשימור יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>ב. תנאי להגשת היתר בניה למבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל תכנון, לאישור ועדת השימור של הרשות המקומית. כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התכנון והבניה, תאושר בהתאם למסקנות התיק המאושר. תותר הכנת תיעוד מלא מתחמי אחד מלא למספר מבנים לשימור.</p> <p>ג. הוועדה המקומית בהמלצת ועדת שימור, רשאית להתיר תוספות ו/או שינויים במבנה הנחוצים לתפקודו, בתנאי ששוכנעה שאין בכך משום פגיעה באופיו האדריכלי וההיסטורי.</p> <p>ד. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתיאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר באופן שישמור על אופיו האדריכלי של המבנה, תוך התייחסות לגודל החלקה, מיקום המבנה הקיים בה והתייחסות לחלקות השכנות.</p> <p>ה. בהיתר הבניה יקבעו חומרי הבניה, חומרי הגמר, פרטי הבניין, עיצוב החללים, הסתרת מערכות טכניות והצנעתן וכיו"ב, הכל על מנת לשמור על אופי המבנה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר בנין תכלול:</p> <p>1. תכניות, חזיתות וחתיכים בהן יסומן תחום האתר, מצב קיים, מצב מוצע ופירוט השינויים המוצעים.</p> <p>2. תכנית פיתוח שטח כולל גבהים ושיפועים, סימון מרכיבי פיתוח לשימור והשלמות חדשות. במתחמים הנופיים לשימור תשמר "שפת המקום" בהיבטים הבאים: חומרי גמר, צמחיה ונטיעות, מבטים וצירים, תאורה ושילוט.</p> <p>במתחמים אלו ישומרו אלמנטי פיתוח היסטוריים (כמו בגן שלמה ובגן אכסי).</p>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. מי הנגר העילי ישמרו וינוצלו בצורה מיטבית בתחום התכנית. עודפי נגר, ככל שיהיו, יועברו מתחום המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים, לצרכי השקיה, השחייה, החדרה, העשרת מי תהום והפנייתם לנחלים.</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>ב. 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. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.7</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>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 ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</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.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</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>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.12</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 המועצה האזורית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית החדשות 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 המועצה האזורית.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בשטח קו חשמל מתח גבוה קיים, המיועד להעסקה (סומן בתשריט), העתקת הקו לתוואי שאינו יגביל את הפיתוח המוצע בתכנית.</p> <p>ג. אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ובמידת הנדרש מחוצה לה ע"י משרד הבריאות. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא לגבי מילוי תנאי זה.</p> <p>ד. השלמת ביצוע עבודות שדרוג של תשתיות מים וביוב בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>מבנה/גדר שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה/גדר המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה/הגדר בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה/גדר כאמור יהיה הריסתו.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים 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 הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה 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. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו תבוצע הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	



6.17 הפקעות לצרכי ציבור
ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין ולמעט השטחים שאינם מיועדים להפקעה כאמור בפרק 4 לעיל.

6.18 חומרי חפירה ומילוי
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם להוראות כל דין וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</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.



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 20 שנים מיום אישורה.