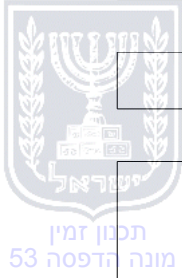


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 214-0739557

ג/25308 קיבוץ דגניה א'



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עמק הירדן  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/11/2022

לאשר את התוכנית

14/06/2023

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

קיבוץ דגניה א' אשר הוקם בשנת 1910 הוא הקיבוץ הראשון בישראל.  
לקיבוץ תכנית מאושרת ג/9446 משנת 1999.

תכנית זו נועדה להתאים את המצב התכנוני לשינויים הרבים שחלו בקיבוץ, בין השאר בנושאים - מבני ציבור, מגורים, תנועה וחניה, שטחים פתוחים, שימור ותשתיות.

הנושאים בהם עוסקת התכנית:

- א. הסדרת שימושי הקרקע והרחבת אזור המגורים.
- ב. תכנון שטחי ציבור בראיה עתידית.
- ג. פיתוח תיירות.

ד. הסדרה ואפשרויות לפיתוח של מתחם חינוכי הכולל שני בתי ספר אזוריים: "בית החינוך" ו-"שחף".

ה. הסדרת מערכת הדרכים הפנימיות ופתרונות חניה.

ו. התכנית כוללת מבנים רבים לשימור המסומנים בתשריט, והוראות לשימורם, במסגרת תקנון התכנית ונספח השימור המנחה.

תכנון הישוב הינו להיקף המגורים המאושר בתמ"א 1/35 - 400 יח"ד:

א. בקיבוץ הותיק - 196 יח"ד:

1 יח"ד למגרש: 51 יח"ד

2 יח"ד למגרש: 66 יח"ד

3 יח"ד למגרש: 3 יח"ד

4 יח"ד למגרש: 52 יח"ד

6 יח"ד למגרש: 24 יח"ד

ב. הרחבה - חד משפחתי: 60 יח"ד, מתוכן 44 יח"ד בבניה בימים אלו (בשטח מאושר למגורים מתכנית קודמת).

ג. הרחבה - דו משפחתי: 40 יח"ד.

ד. הרחבה - בניה אינטנסיבית: 48 יח"ד.

ה. שטח לתכנון בעתיד: 56 יח"ד.

ו. יח"ד קטנות בישוב כפרי: 100 יח"ד (בקיבוץ הותיק).

מסחר:

בתכנית ניתנו 1,000 מ"ר מסחר.

בנוסף, בחלק מהמבנים לשימור ניתנו זכויות לתעסוקה תלוית שימור - זכויות לשימוש תעסוקה כתנאי לשימור המבנה. סה"כ תעסוקה תלוית שימור: 1,000 מ"ר.

פתרון הקצה לפסולת ביישוב - אתר הטמנה "חגלי".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	ג/25308 קיבוץ דגניה א'	

מספר התכנית	214-0739557
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	905.276 דונם
------------	-----	--------------

סיווג התכנית	1.4	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	עמק הירדן
קואורדינאטה X	254022
קואורדינאטה Y	734668

**1.5.2 תיאור מקום**

קיבוץ דגניה א'

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

עמק הירדן - חלק מתחום הרשות: דגניה א'

נפה כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה**

קיבוץ דגניה א'

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15166	מוסדר	חלק	71-81, 83-91, 93-97, 99, 101-108, 113-116, 119-120	82, 98, 109, 111, 118
15167	מוסדר	חלק	21-24, 38	29, 37, 39-40

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 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688	הקלה בקו בנין מכביש 90 בהתאם להחלטת ולנת"ע ישיבה מס' 679, 13/7/2021	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
21/09/2010		154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12 / 1
05/11/1981			2760	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת. הוראות תכנית תמא/ 13/ כנרת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 13 / כנרת
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18/ 4. הוראות תכנית תמא/ 18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18 / 4
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
01/03/1979		1107	2519	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1594 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 1594
08/06/2000		3897	4891	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9446 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 9446

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		דני קידר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 15 03/01/2023	דני קידר	03/01/2023		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		15: 16 03/01/2023	דני קידר	03/01/2023		1: 20000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי לקיבוץ הוותיק - מחייב לנושא קווי הבנין בקיבוץ הוותיק	12: 55 13/02/2023	דני קידר	13/02/2023		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי מנחה לאזורי המגורים החדשים	17: 23 06/03/2022	דני קידר	06/03/2022		1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי	09: 56 07/03/2022	שלומית שלמה	31/01/2022	26		רקע	סביבה ונוף
לא	נספח נופי - תשריט	09: 05 26/02/2023	שלומית שלמה	23/02/2023		1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	נספח שימור	15: 10 28/04/2021	בצלאל רינות	28/04/2021	233		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח שימור - תשריט	13: 59 19/04/2023	בצלאל רינות	18/04/2023		1: 1250	רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	14: 40 15/05/2023	מנאל דאוד	14/05/2023	1	1: 2000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חניה	14: 40 15/05/2023	מנאל דאוד	15/05/2023	2	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית מים	17: 14 02/04/2020	גיל הרסון	02/04/2020	5		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט מים	09: 30 19/04/2023	גיל הרסון	19/04/2023	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית ביוב	17: 12 02/04/2020	גיל הרסון	02/04/2020	6		רקע	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - תשריט ביוב	09: 31 19/04/2023	גיל הרסון	19/04/2023	1	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז - פרשה טכנית	11: 23 26/01/2021	גיל הרסון	02/04/2020	6		רקע	תשתיות
לא	נספח ניקוז - תשריט	09: 31 19/04/2023	גיל הרסון	19/04/2023	1	1: 1250	רקע	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		15: 09 07/01/2020	אילן ברונר	01/10/2017	20		רקע	סקר סייסמי
לא		16: 08 17/01/2022	דני קידר	17/01/2022	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח עצים	11: 02 24/05/2020	שלומית שלמה	20/05/2020	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים - תשריט	09: 32 19/04/2023	שלומית שלמה	19/04/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**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 (1)		מ"א עמק הירדן				04-6757600		taba@j-v.org.il
	אחר	(2)		קיבוץ דגניה א'	דגניה א'			04-6608101	04-6751191	kehila@degania.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: מועצה אזורית עמק הירדן  
ד.ג. עמק הירדן מיקוד 15132.
- (2) כתובת: ד.ג. עמק הירדן.

**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
אדריכל	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים		(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
מתכנת עיר ואזור	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים		(1)		04-6571960	04-6751166	moriam@abt.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	מנאל דאוד	2872684	מידד הנדסת כבישים ופיתוח	נהריה	שד הגעתון	16	04-9924951	04-9924951	medad@012.net.il
יועץ שימור	יועץ	בצלאל רינות	21152	בראשית - תכנון אדריכלי ואורבני	עין הנצי"ב	(2)		04-6062725	04-6062997	bershit3@hanatziv.org.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל הרסון	114887	אי.אי.טי הנדסה וטכנולוגיה סביבתית	תל אביב- יפו	שץ גגה גרשון	36	03-5622638	03-5611149	eet@netvision.net.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שלומית שלמה	74964	מקום בנוף	משמר העמק	(3)		04-9596405	04-9898920	makom.banof@gmail.com
	גיאולוג	אילן ברונר		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (4)	3	08-9485214	08-9477008	office@ecolog.co.il
מודד	מודד	פהד עאסי	793	גאו טכניקס שירותי מדידה	אבו סנאן	סולטאן באשא אל- אטרש	77	04-9964496	04-9968795	fahed@geot.net

(1) כתובת: צמח, ד.ג. עמק הירדן.

(2) כתובת: ד.ג. עמק בית שאן.

(3) כתובת: קיבוץ משמר העמק, מיקוד: 19236.

(4) כתובת: כניסת אדיסון, פארק תמר.



מנהל הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגרשים צמודים	א. שני מגרשים אשר ערב אישור תכנית זו בנויים בקו בניין 0 בין זה לזה. המגרשים הם: 16 ו-1016, 17 ו-1017, 21 ו-1021, 31 ו-1031, 32 ו-1032, 33 ו-1033, 37 ו-1037, 38 ו-1038, 39 ו-1039, 40 ו-1040, 41 ו-1041, 49 ו-1049, 50 ו-1050, 51 ו-1051, 1 ו-1001, 2 ו-1002, 3 ו-1003, 4 ו-1004, 5 ו-1005, 6 ו-1006, 19 ו-1019, 24 ו-1024, 35 ו-1035, 52 ו-1052, 59 ו-1059, 61 ו-1061, 62 ו-1062, 63 ו-1063, 64 ו-1064, 65 ו-1065.
תעסוקה תלוית שימור	ב. שני מגרשים המיועדים לבניה דו-משפחתית. המגרשים הם: 154 ו-1154, 155 ו-1155, 156 ו-1156, 159 ו-1159, 160 ו-1160, 170 ו-1170, 171 ו-1171, 172 ו-1172, 175 ו-1175, 176 ו-1176, 177 ו-1177, 178 ו-1178, 179 ו-1179, 180 ו-1180, 186 ו-1186, 187 ו-1187, 194 ו-1194, 195 ו-1195, 200 ו-1200, 201 ו-1201, 206 ו-1206.
	בחלק מהמבנים המיועדים לשימור ניתנות זכויות לשימוש תעסוקה כתנאי לשימור המבנה. זכויות אלו ניתנות לביטול ולהעברה לשימושים אחרים ביעוד הקרקע באישור ועדה מקומית.

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 והרחבת קיבוץ דגניה א'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הרחבת שטחי המגורים והסדרת שטחי המגורים הקיימים, עד להיקף של 400 יח"ד.
2. הסדרת מערכת הדרכים, שבילים וחניות.
3. הסדרת ייעודי הקרקע השונים עפ"י תכליותיהם ותפקודם.
4. קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
5. קביעת הוראות למתן היתר בניה והנחיות עיצוב אדריכלי.
6. הנחיות להגנת ושמירת הסביבה.
7. הסדרת נושא השימור בתחום התכנית.
8. הסדרת קווי בנין של כביש 90.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 55, 57, 72, 100, 156, 159, 160, 165, 192, 218, 219, 230, 231, 1001 - 1006, 1016 - 1019, 1021, 1023, 1024, 1031 - 1033, 1037, 1041 - 1049, 1053, 1059, 1061 - 1065, 1154 - 1156, 1159, 1160, 1169 - 1175, 1181 - 1188
תעסוקה	234 - 238, 263, 264, 277 - 280
מסחר	224, 352
תעשייה	269, 274, 276
מתקנים הנדסיים	495, 499
מבני משק	270, 271
מבנים ומוסדות ציבור	221, 247, 250 - 259, 273, 351, 353
תיירות	272
קרקע חקלאית	520, 521, 546, 547
שטח ציבורי פתוח	292 - 296, 298 - 309, 311 - 319, 322 - 326, 330, 346, 388, 424, 429, 514, 516
שטח פרטי פתוח	282 - 290, 310, 327 - 329, 331 - 338, 340 - 344, 347, 356, 522, 534, 543 - 545, 550
ספורט ונופש	265 - 268
גן לאומי	549, 551
דרך מאושרת	440, 441, 518, 519
דרך מוצעת	442, 444 - 446, 448, 451, 452, 454, 455, 457
שביל	233, 320, 339, 345, 443, 447, 456, 470 - 474, 476 - 483, 485 - 494, 496 - 498, 500 - 513, 542, 548, 549
חניון	348, 349, 400 - 404, 406, 408, 410 - 416, 419, 421 - 425, 428, 430, 431
שטח לתכנון בעתיד	202
בית קברות	275
מסחר ותעסוקה	248, 249, 260 - 262
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	222

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	275
אתר עתיקות/אתר הסטורי	גן לאומי	549, 551
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	519
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	442
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	408, 411, 413, 425
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	250, 351
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	101 - 104, 218
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	547
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	320, 481, 483
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	282, 550
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	324, 330
אתר/מתחם לשימור	בית קברות	275

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	518, 441, 440
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	444, 442
אתר/מתחם לשימור	חניון	430, 413
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	273, 259, 257, 256, 254, 250, 221, 353
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	222
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	68 - 66, 47 - 43, 39, 36, 34, 22, 18, 1040, 1039, 1037, 1018, 70
אתר/מתחם לשימור	מסחר	224
אתר/מתחם לשימור	שביל	482 - 480, 478 - 476, 474 - 470, 500, 490, 488, 486
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	290 - 286
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	388, 322, 313, 306 - 300, 294, 292, 514
אתר/מתחם לשימור	תעסוקה	234
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	519, 518
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	259, 257, 255, 254, 251, 250, 221, 353, 273
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	222
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	67, 36, 27
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	290, 289
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	388, 305, 300
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	263
גבול מגבלות בניה	בית קברות	275
גבול מגבלות בניה	גן לאומי	551
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	519, 518, 440
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	457, 452, 451, 448, 442
גבול מגבלות בניה	חניון	404, 402
גבול מגבלות בניה	מבני משק	270
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	1040, 153, 152, 146 - 144, 72, 71, 1154
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	499
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	268 - 266
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	547, 521, 520
גבול מגבלות בניה	שביל	538, 490, 339
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	343, 342, 289
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	388, 330, 324, 323, 305
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	280 - 278, 264, 236 - 234
גבול מגבלות בניה	תעשייה	269
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	440
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	452
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבני משק	271
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	קרקע חקלאית	521, 520
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מוצעת	448, 442
גבול מתחם	חניון	431, 423, 421, 420
גבול מתחם	מגורים א'	165, 160, 159, 156 - 154, 137, 129 - 1159, 1156 - 1154, 231, 230, 192 - 1188 - 1181, 1175 - 1169, 1160
גבול מתחם	קרקע חקלאית	546
גבול מתחם	שביל	548, 542, 540 - 537, 535
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	545, 543, 347, 344 - 340, 338 - 331
דרך / מסילה לביטול	חניון	426, 404
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1050
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	267
דרך / מסילה לביטול	שביל	502, 501
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	284
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	325
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	263
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	455, 448, 442
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	218, 72 - 66, 27, 26
הנחיות מיוחדות	מסחר	224
הנחיות מיוחדות	שביל	474
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	550, 288, 282
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	323, 311, 306
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	455, 454, 452, 448, 444, 442
מבנה להריסה 2	חניון	408, 404, 348
מבנה להריסה 2	מבני משק	270
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	258
מבנה להריסה 2	מגורים א'	165, 100, 72, 65, 14, 10, 3
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	547
מבנה להריסה 2	שביל	510, 508, 485, 477, 472, 345, 320 536
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	550, 544, 543, 287, 285
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	388, 346, 324, 308, 307, 305
ציר	דרך מאושרת	519, 440
קו ביוב	דרך מוצעת	448, 442
קו ביוב	חניון	421
קו ביוב	קרקע חקלאית	520
קו ביוב	שביל	542
קו ביוב	שטח ציבורי פתוח	323
קו ביוב	תיירות	272
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	519, 440
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	442
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	282
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	330, 324
קו חשמל מתח גבוה	תעשייה	274
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	519

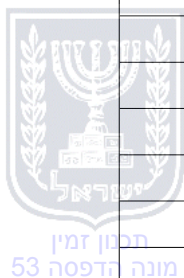
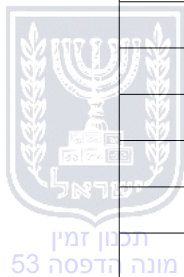
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מוצעת	454, 451, 448, 442
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	חניון	411, 410, 406, 404, 349, 348
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	250
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מתקנים הנדסיים	495
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שביל	447, 443, 345
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח פרטי פתוח	550, 328, 310
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	330
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	תעסוקה	279
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	תעשייה	269
תחום השפעה	שטח לתכנון בעתיד	202
תחום השפעה	בית קברות	275
תחום השפעה	גן לאומי	551, 549
תחום השפעה	דרך מאושרת	519, 518, 440
תחום השפעה	דרך מוצעת	455, 444, 442
תחום השפעה	חניון	430, 425, 416, 411, 410, 408
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	351, 259, 250
תחום השפעה	מגורים א'	107, 68, 44 - 42, 39 - 37, 35, 10
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1039 - 1037, 218, 115
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	499, 495
תחום השפעה	קרקע חקלאית	547, 520
תחום השפעה	שביל	508, 490, 483 - 481, 477, 474, 473
תחום השפעה	שטח פרטי פתוח	550, 522, 328, 289, 282
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	330, 324, 319, 305, 295, 294

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
6.11	55,250	אזור חקלאי בור
3.46	31,260	אזור תעשייה
0.70	6,343	בית עלמין
3.98	36,004	דרך קיימת מאושרת
17.26	156,111	חקלאות
10.04	90,780	מבני משק
24.04	217,410	מגורים א
4.25	38,460	מגורים מיוחד
1.82	16,490	ספורט
2.32	20,990	פרטי פתוח
22.38	202,456	שטח חקלאי מעובד
3.65	32,987	שטח ספורט ונופש
<b>100</b>	<b>904,541</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.66	24,033.45	שטח לתכנון בעתיד
0.70	6,336.53	בית קברות
0.38	3,482.36	גן לאומי
3.68	33,293.81	דרך מאושרת
6.86	62,038.72	דרך מוצעת
3.68	33,244	חניון
10.20	92,249.53	מבני משק
4.90	44,315.35	מבנים ומוסדות ציבור
0.17	1,565.57	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
16.15	146,116.74	מגורים א'
0.07	596.89	מסחר
0.24	2,204.06	מסחר ותעסוקה
0.05	409.55	מתקנים הנדסיים
3.03	27,391.76	ספורט ונופש
27.79	251,390.82	קרקע חקלאית
3.70	33,450.38	שביל
6.79	61,424.21	שטח פרטי פתוח
2.40	21,684.43	שטח ציבורי פתוח
2.79	25,258.46	תיירות
1.57	14,233.39	תעסוקה
2.19	19,821.59	תעשייה
<b>100</b>	<b>904,541.63</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מגורים.</p> <p>בתוך יחידות המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).</p> <p>לא תותר הקמת חדרי אירוח כחלק ממבנה המגורים.</p> <p>מגורים א' עם הנחיות מיוחדות:</p> <p>אזור מגורים המיועד לאוכלוסייה זמנית בקיבוץ, צעירים, חיילים, סטודנטים ולאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מחזיקה בדירת מגורים רגילה.</p> <p>מתחמים אלה לא מיועדים לשיוך.</p> <p>יח"ד אלה יהיו במבנים קיימים בלבד.</p> <p>מבנים לשימור:</p> <p>בתא שטח 67 - מבנה לשימור מס' 5. במבנה זה יותר אכסון מלונאי בכפוף לעמידה בתקני משרד התיירות- יח"א כגון צימרים, שאינם נספרים כאכסון מלונאי לפי הגדרות תמ"א 12 / 1.</p> <p>בתא שטח 36 - מבנה לשימור מס' 15.</p> <p>בתא שטח 27 - מבנה לשימור מס' 16.</p> <p>מתחמים לשימור:</p> <p>תאי שטח 34, 36, 66 ו-67 נכללים בתחום מתחם לשימור מס' 2.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. תוספת קומה שלישית תתאפשר רק בבתים משותפים קיימים בקיבוץ הותיק, ורק כהרחבת הדירה בקומה השנייה, על גג הקומה, בתנאי שהמדרגות יהיו פנימיות.</p> <p>ב. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה וינתן פתרון אדריכלי להסתרתם.</p> <p>ג. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע וינתן פתרון אדריכלי להסתרת הדוודים.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח לתכנון בעתיד</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אזור המיועד למגורים עתידיים בהיקף של 56 יח"ד, בצפיפות ממוצעת של 2.5 יח"ד לדונם, במגוון סוגי דיור- דיור בר השגה, דיור לגיל השלישי, יח"ד בינוניות.</p> <p>יותר שימושים נוספים: תיירות, תעסוקה, שצ"פ, שפ"פ, דרכים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תכנית בינוי</b>
	<p>א. תנאי בהליך רישוי לפיתוח השטח לתכנון בעתיד: הכנת תכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי לתא שטח או למספר תאי שטח.</p>



4.2	<p><b>שטח לתכנון בעתיד</b></p> <p>ב. תנאי בהליך רישוי ראשון בתא השטח יהיה הכנת תכנית בינוי לכל תא השטח שתכלול את מיקום בנייני המגורים, חניות לפי תקן, דרכי גישה/שבילים, התחברות לצירי דרכים ותשתיות, שטחים פתוחים, מיקום עמדות לאשפה וגזם. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>יותר להקים בניינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדים, מוסדות: דת, תרבות, מבני חינוך, מבני רווחה וסיעוד לחברים ולאוכלוסיה זמנית מתחלפת, שירותי בריאות, מועדון, סדנאות, אולם התכנסות, שירותי צריכה של הקהילה, שרותי מזון ואפייה, שטחים פתוחים, שבילי גישה ושירות, חניות ציבוריות ודרכי הגישה אליהן, מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.</p> <p>תא שטח 250:</p> <p>אזור המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.</p> <p>מבנים לשימור:</p> <p>בתא שטח 353 - מבנה לשימור מס' 2.</p> <p>בתא שטח 273 - מבנים לשימור מס' 3א, 3ב.</p> <p>בתא שטח 221 - מבנה לשימור מס' 4.</p> <p>בתא שטח 250 - מבנים לשימור מס' 10, 11.</p> <p>בתא שטח 255 - מבנה לשימור מס' 6.</p> <p>בתא שטח 259 - מבנה לשימור מס' 7. כתנאי לשימור המבנה יותרו שימושי תעסוקה בתא שטח זה.</p> <p>בתא שטח 254 - מבנה לשימור מס' 9.</p> <p>בתא שטח 257 - מבנים לשימור מס' 13א, 13ב, 13ג, 13ד.</p> <p>בתא שטח 251 - מבנה לשימור מס' 17. כתנאי לשימור המבנה יותרו שימושי תעסוקה בתא שטח זה.</p> <p>מתחמים לשימור:</p> <p>תאי שטח 273, 221 נכללים בתחום מתחם לשימור מס' 1.</p> <p>תא שטח 257 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 3.</p> <p>תא שטח 250 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 4.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.4	<p><b>מבנים ומוסדות ציבור ותיירות</b></p>
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור הכולל את החצר ההיסטורית של דגניה א' - הקיבוץ הראשון בארץ והוא מיועד למבני ציבור, מסחר ותיירות.</p> <p>יותר שימושים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, מוסדות: דת, תרבות, מבני חינוך, מבני רווחה שירותי בריאות, מועדון, סדנאות, אולם התכנסות, שירותי צריכה של הקהילה. שרותי מזון ואפייה, שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.</p>

מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.4
<p>בנוסף, יותרו שימושי תיירות - אתר תיירותי היסטורי, חנות מזכרות, אולמות אירועים והרצאות, שירותי הסעדה ומזון, חנות לממכר תוצרת מקומית.</p> <p>מתחם התיירות יעמוד בכל ההנחיות והאישורים הנדרשים מהוראות תמ"א 12/1.</p> <p>מבנים לשימור: בתא שטח 222 מבנה לשימור מס' 4. כתנאי לשימור המבנה יותרו שימושי תעסוקה בתא שטח זה.</p> <p>מתחמים לשימור: תא שטח 222 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 1.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.4.2
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי בהליך רישוי - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית שתפריד בין השימושים.</p>	א
מסחר ותעסוקה	4.5
<p><b>שימושים</b></p>	4.5.1
<p>מיועד להקמת מבנים לתעסוקה ומסחר ומתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית כגון: שירותים יצרניים כמו: חשמליה, מתפרה, נגריה, מסגריה (וכיו"ב), משרדים, שירותי בריאות ויפוי, סדנאות, חדרי טיפולים, מאפיה, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות, הסעדה, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טרפו, חדרי קירור, צוברי גז וכו'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>בהליך הרישוי יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שרפה.</p>	א
<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p>	ב
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד לתעסוקה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p> <p>2. תנאי בהליך רישוי - אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית שתפריד בין השימושים.</p>	ג
מסחר	4.6
<p><b>שימושים</b></p>	4.6.1
<p>מיועד להקמת מבנים למסחר ומתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות המסחרית. יותר מסחר קמעונאי, שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי, בילוי ופנאי.</p> <p>כמו כן יותרו מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים</p>	

<b>מסחר</b>	<b>4.6</b>
כגון חדר טרפו, חדרי קירור, צוברי גז וכו'.	
<b>הוראות</b>	<b>4.6.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שרפה.	
<b>תעסוקה</b>	<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.7.1</b>
מיועד להקמת מבנים לתעסוקה ומתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית כגון: שירותים יצרניים כמו חשמליה, מתפרה, נגריה, מסגריה (וכיו"ב), משרדים, סדנאות, מאפיה, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טרפו, חדרי קירור, צוברי גז וכו'. שימוש משני: מסחר בהיקף מוגבל. מבנים לשימור: בתא שטח 263 - מבנה לשימור מס' 8.	
<b>הוראות</b>	<b>4.7.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שרפה.	
<b>איכות הסביבה</b>	ב
לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד לתעסוקה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש, והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.	
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	ג
תכנית בינוי שתכלול פתרונות גישה וחניה בהתאם לתקן ופתרונות גישה לרכב תפעולי וחניה תפעולית, באישור הועדה המקומית.	
<b>תיירות</b>	<b>4.8</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.8.1</b>
אזור המיועד לפעילות תיירותית וכן לאכסון תיירותי. כפר נופש או מלון כפרי. תותר בנוסף גם פעילות אחרת בעלת אופי תיירותי כגון אטרקציה תיירותית, פארק, או ספא. המתחם יכלול את כל המתקנים הנלווים הדרושים להפעלתו כגון משרד, שירותי הסעדה, מזנון, מתקני נופש ספורט, בריכת שחיה ומשחקים, חדרי טיפולים, מלתחות, שבילים, גינות ופיתוח סביבתי, סככות צל ופינוט ישיבה, פתרונות חניה ופתרונות מיגון. מתחם התיירות יעמוד בכל ההנחיות והאישורים הנדרשים מהוראות תמ"א 1/12.	

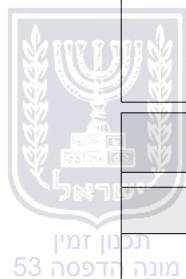
<b>4.8</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
ב	<b>איכות הסביבה</b> אישור קבלת רישיון עסק יותנה בעמידה בהוראות ותקני איכות הסביבה.
ג	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> א. תנאי בהליך רישוי לפיתוח אכסון תיירותי יהיה הגשת דוח אקוסטי לאישור הועדה המקומית המבטיח שלא תיגרם הפרעה לשכונות המגורים הסמוכות. ב. ניתן יהיה להקים ולפתח את המתחם בשלבים.
ד	<b>תכנית בינוי</b> תוכן תכנית בינוי לתא השטח במלואו שתאושר ע"י הועדה המקומית התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח כולל הפיתוח ופתרון לשיקום נופי סביבתי ע"פ תכנית של אדרי' נוף.

<b>4.9</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> מיועד להקמת מבנים לתעשייה ומתקנים הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות המפעל (שטח מוגבל למסחר), בתי מלאכה, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגרות, מסגריות וכיו"ב. ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טרפו, חדרי קירור, צוברי גז וכו'.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> א. לא ימוקם מבנה תעשייתי חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שייעודו מגרשים למגורים. לא תותר הקמת תעשייה העלולה להוות מקור זיהום ו/או מטרד לסביבה. ב. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שרפה. תוכן תכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים ומדרכות להולכי רגל, דרכים, רחבות שירות, גינון, גידור ושילוט.
ב	<b>איכות הסביבה</b> 1. על אזור זה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו. 2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. 3. ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה. 4. במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן. 5. הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו, במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנה על הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים

4.9	<p><b>תעשיה</b></p>
	<p>קיימים.</p> <p>רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשיה :</p> <p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה ולאקוויפר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טקסטיל (אשפרה), מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.</p> <p>כל הפליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקה לא יכילו חומרים מסוכנים.</p> <p>א. שפכים : איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.</p> <p>ב. פסולת גושית (מוצקה) : הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ג. רעש : בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.</p> <p>ד. איכות אויר : תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאויר.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים : כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי תכנון זמין מונה הדפסה 53</p> <p>ו. פסולת רעילה : תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד לתעשייה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>
4.10	<p><b>מבני משק</b></p>
4.10.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות : גידול בעלי חיים, עיבוד של התוצרת החקלאית, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה כולל אחסנת מזון לגידול בעלי חיים, כלביה, בתי מלאכה שונים כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים לשירות מבני המשק, מתקנים הנדסיים, מתקנים ליצירת אנרגיית רוח ואנרגיה סולארית, ומבנים לאחסנה של מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה.</p> <p>תחנת תדלוק משקית קיימת בתא שטח 270 - מסומנת להריסה לפי תכנית זו. בייעוד זה תותר הקמת תחנת תדלוק לצריכה עצמית (ניתן בקו בנין 0) - בהתאם להוראות תמ"א 18 על שינוייה.</p>
4.10.2	<p><b>הוראות</b></p>

4.10	מבני משק
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>משטחי האחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי. משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה.</p>
ב	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, והמשרד להגנה על הסביבה.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה ללא פירוט השטח לשימושים השונים: מבני אכסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.</p> <p>4. לא יינתן היתר בניה ללא הצגת פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.</p> <p>5. תחויב תכנית לשפכים שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, והבריאות.</p> <p>6. פסולת מוצקה (גושית)- בעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, ופתרון לסילוקה.</p> <p>בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.</p> <p>7. לא יאושר טיפול בפסדים בתחום האזור.</p> <p>8. איכות אויר- תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.</p> <p>9. אחסון דלקים- מאצרה אטומה בנפח של 110% מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחויב בבקשות במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.</p> <p>10. אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד למבני משק ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>
4.11	ספורט ונופש
4.11.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, חדרי טיפולים ומרגוע.</p> <p>מזנון, מלתחות, מתקנים הנדסיים, מתקנים ליצירת אנרגיה סולרית ואנרגיית רוח לשימוש מתקני הספורט.</p> <p>מתקני משחק, אזור לפיקניקים, סלילת דרכים וחניות וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות</p>

4.11	ספורט ונופש
	<p>ספורט ונופש. תותר חנות מסחר נלווית לבריכת השחייה.</p> <p>תא שטח 266 - תחום מגבלות הבניה המסומנות בתשריט התכנית : מגבלות הבניה המסומנות בתשריט התכנית בתא שטח 266 הינן מגבלות בניה לשימושים ציבוריים ברדיוס של 80 מ' מתחנת תדלוק, בהתאם להוראות תמ"א 18/4. מדובר בתחנת תדלוק משקית המסומנת להריסה בתכנית זו בין תא שטח 270 (ייעוד מבני משק) ותא שטח 448 (ייעוד דרך מוצעת). תנאי למימוש בניה בתחום מגבלות הבניה בתא שטח 266 - הריסה בפועל של תחנת התדלוק.</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p>
4.12	שטח ציבורי פתוח
4.12.1	שימושים
	<p>שטח המיועד לגינון, חורשות, שטחים פתוחים ושבילים להולכי רגל. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>בתא שטח 388 בתחום ה-100 מ' מקו החוף, השטח יוותר פתוח ללא בינוי.</p> <p>בתאי שטח 324, 330 ו-388 בתחום קו הבנין מכביש 90 לא תתאפשר בניה.</p> <p>מבנים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בתא שטח 388 - מבנה לשימור מס' 1.</li> <li>בתא שטח 305 - מבנה לשימור מס' 18.</li> <li>בתא שטח 300 - מבנה לשימור מס' 19.</li> </ul> <p>מתחמים לשימור:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>תא שטח 305 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 1.</li> <li>תא שטח 322 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 4.</li> <li>תאי שטח 292, 294, 300, 303, 305, 388 נכללים במתחם לשימור מס' 6.</li> </ul>
4.12.2	הוראות
א	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.</p>
4.13	שטח פרטי פתוח
4.13.1	שימושים
	<p>שטח באחריות האגודה השיתופית המיועד לגינון, חורשות, שטחים פתוחים ושבילים להולכי רגל. בשטחים אלו, לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>בתא שטח 289 בתחום ה-100 מ' מקו החוף, השטח יוותר פתוח ללא בינוי.</p>



<b>4.13</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	<p>בתא שטח 289 בתחום קו הבנין מכביש 90 לא תתאפשר בניה.</p> <p>שפ"פ עם הנחיות מיוחדות - תא שטח 550 : שטח פתוח לאורך נהר הירדן.</p> <p>שפ"פ עם הנחיות מיוחדות - תא שטח 282 : תא שטח זה מיועד לפינת החי של הקיבוץ. יותרו בו מבנים לצורך קיום ותפעול פינת החי, גידור, שילוט.</p> <p>מבנים לשימור : בתא שטח 290 - מבנה לשימור מס' 20. בתא שטח 289 - מבנה לשימור מס' 21.</p> <p>מתחמים לשימור : תא שטח 286 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 1. תאי שטח 287 ו-288 נכללים בתחום מתחם לשימור מס' 2. תא שטח 290 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 6. תא שטח 289 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 7.</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.
<b>4.14</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b> יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון : ביוב, תקשורת, חשמל וכן מים. שימוש אחר במבנה שלא למטרה ולייעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה. לאחר ההקמה תפונה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יכלול פיתוח הכולל גינון, גידור ושילוט.
<b>4.15</b>	<b>חניון</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש לחניית כל רכב. תיאסר כל בניה, למעט קירוי ע"י סככות צל. כמו כן יותרו גינון והעברת תשתיות באישור מהנדס הועדה המקומית. מתחמים לשימור : תא שטח 430 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 6.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>



<b>4.15</b>	<b>חניון</b>
	<p>קירוי מקומות החניה - יותר עד להיקף של 50% ממקומות החניה. הקירוי יהיה ע"פ עיצוב אחיד, לפחות לכל מקבץ חניות.</p> <p>לא ניתן יהיה לבצע קירוי לחניות בודדות, אלא רק קירוי מרוכז ובמקבצים, לפחות עבור 20% מהחניות בכל שלב.</p> <p>בתכנון החניון יינתן מענה לפתרון ניקוז, כולל עבור ניקוז הגגות.</p>
<b>ב</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה לקירוי - הצגת תכנית הקירוי המקסימלית של מקבץ חניות שלם עיצוב הסככות, כולל הצגת פתרון הניקוז ואישורם ע"י הועדה המקומית.</p>
<b>ג</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירוי לפי סעיף א. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>4.16</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p> <p>בשטח זה תיאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי-חיים, למעט כישויי רשת וגידור.</p> <p>לא יותר ריסוס מהאוויר בשטחים אלה.</p>
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.17</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים כמשמעותן בחוק למעט מסילת ברזל, ביתן שומר, כמו כן יותרו תנועת רוכבי אופניים, מעבר תשתיות ונטיעות.</p> <p>תא שטח 519 : תנאי בהליך רישוי ולביצוע מעגל התנועה על כביש 90 יהיה בתיאום ובאישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>תא שטח 440 ותא שטח 441 (באזור החיבור עם תא שטח 440) : תנאי בהליך רישוי על דרך מס' 7676 יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>כל חיבור נוסף על דרך מס' 90 יהיה בתיאום ובאישור חברת נתיבי ישראל.</p> <p>מבנים לשימור :</p> <p>בתא שטח 519 - מבנה לשימור מס' 12.</p> <p>בתא שטח 518 - מבנה לשימור מס' 22.</p> <p>מתחמים לשימור :</p> <p>תא שטח 441 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 6.</p>
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>תשתיות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

<b>4.17</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.
<b>4.18</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים כמשמעותן בחוק למעט מסילת ברזל, ביתן שומר, כמו כן יותרו תנועת רוכבי אופניים, מעבר תשתיות ונטיעות.</p> <p>מתחמים לשימור:</p> <p>תא שטח 444 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 1.</p> <p>תא שטח 444 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 6.</p>
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b>
	מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.
<b>4.19</b>	<b>שביל</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר ציבורי להולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תפעולי. יותר מעבר לרכבי חירום והצלה. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתחומיו.</p> <p>מתחמים לשימור:</p> <p>תאי שטח 473 ו-477 נכללים בתחום מתחם לשימור מס' 1.</p> <p>תא שטח 480 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 2.</p> <p>תאי שטח 470, 473 ו-474 נכללים בתחום מתחם לשימור מס' 6.</p>
<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.20</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטח לבית עלמין. כל הרחבה של בית העלמין כפופה להוראות תמ"א 19.</p> <p>מתחמים לשימור:</p> <p>תא שטח 275 נכלל בתחום מתחם לשימור מס' 5.</p>
<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.21</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.21.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בהתאם לחטיבת השטחים הפתוחים, פרק שטחים מוגנים בתמ"א 1.</p> <p>ב. תותר פעילות שחיה ושייט לא ממונע בלבד.</p> <p>ג. קווי מים ותשתיות, על ותת קרקעיות, ומתקנים קטנים הנלווים להם.</p> <p>ד. פיתוח והקמה של שבילים ודרכים להולכי רגל, התוויית חניות ודרכים לכלי רכב, גשרונים להולכי רגל, מצפורים, מצללות, סככות צל, אמצעי הנגשה לאנשים עם מוגבלויות, הצבת מתקנים לאיסוף אשפה, לגידור, לשילוט, לאספקת מים. הצבת חסימות, כגון שערים ובולדרים, וממשק אקולוגי לניהול קליטת קהל.</p>



4.21	גן לאומי
	<p>ה. שטחים המשמשים בפועל לחקלאות, ימשיכו לשמש לפעילות חקלאית.</p> <p>ו. דרכי הגישה לשטחים החקלאיים תהיינה על גבי דרכים חקלאיות קיימות, ודרכים אלו תשארנה פתוחות למעבר כלי רכב חקלאיים.</p> <p>ז. יתאפשר מעבר חופשי של הציבור הרחב לאורך תוואי הנחל ואליו, למעט מקומות בהם נדרש גידור לצורך בטחון ובטיחות מעל ו/או סביב קווי ומתקני תשתית הקיימים בשטח התכנית. לא יותר גידור ו/או חסימה לאורך ערוץ הנחל וגדותיו, למעט קווי ומתקני תשתית שהוקמו כדין. גידור זה יעשה רק במקרים בהם קיים צורך להגנה על הציבור מפני מתקנים המהווים סכנה בטיחותית.</p>
4.21.2	הוראות
א	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. על שטח המיועד לגן לאומי יחולו לפי העניין הוראות חוק גנים לאומיים ושמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה תשנ"ח 1998.</p> <p>ב. כל פעולה בגן לאומי תהיה כפופה לאישור רט"ג.</p> <p>ג. טיפול בצומח טבעי ונטיעות לשיקום השטח, יהיו בהתאם להנחיות אקולוג רט"ג וממינים מקומיים בלבד. לא יינטעו מינים פולשניים ומתפרצים.</p> <p>ד. לאורך הנחל יתבצע שיקום אקולוגי שיבטיח שמירה ושיקום ערכי הטבע, ובכלל זה יצירת מורכבות מבנית לאפיק הנחל באמצעות פיתולים לאורכו, הבטחת זרימת המים ושמירה על איכותם.</p> <p>ה. ניהול תנועת כלי הרכב יבוצע ע"י רט"ג בשיתוף עם המועצה האזורית עמק הירדן.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. תותר הפעלה ותחזוקה של קווי ומתקני תשתית שהוקמו/נבנו כדין, בכפוף ליידוע רט"ג ורשות ניקוז על הפעולות הנדרשות לכך.</p> <p>ב. במידה ותידרש תאורה למתקן בשל שיקולי בטיחות תפעול ותחזוקה, תצומצם התאורה למינימום ההכרחי לצורך תפעול המתקן.</p> <p>ג. ככלל התאורה תהיה בהתאם להנחיות למניעת זיהום אור של רט"ג ובתיאום עימם.</p>
ג	<p><b>ניקוז</b></p> <p>פעילות ניקוז תעשה עפ"י תכנית ניקוז ושיקום אקולוגי מאושרת, אשר תוכן בשיתוף עם רט"ג ורשות הניקוז כנרת.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						עיקרי						שרות		
קדמי 3 (6)	3	3 (5)	3 (5)	2	9 (4)	1 (3)	60	250 (2)	50 (2)	200 (1)	210	1 יח"ד למגרש	,16,219 - 1016,17 ,19,1018 ,21,1024 ,1021,22 ,1023,54 23	מגורים א'
3 (6)	3	3 (5)	3 (5)	2	9 (4)	1 (3)	60	250 (2)	50 (2)	200 (1)	210	1 יח"ד למגרש	,34 - 31 - 1031 - 36,1033 - 46,44 - 1037,51 ,1041 - 1049 100,1051 106 -	מגורים א'
3 (6)	3	3 (5)	3 (5)	3 (8)	11 (8)	2 (3)	60	200 (7)	20 (2)	180 (1)	450	2 יח"ד למגרש	,6 - 1 - 1001 ,18,1006 ,24,1019 ,52,45,29 ,1052,53 ,59,1053 - 61,1059 - 1061,65 1065	מגורים א'
3 (6)	3	3	3	3 (8)	11 (8)	3 (3)	60	200 (2)	20 (2)	180 (1)	800	3 יח"ד למגרש	28	מגורים א'
3 (6)	3	3	3	3 (8)	11 (8)	4 (3)	60	200 (2)	20 (2)	180 (1)	1000	4 יח"ד למגרש	,15 - 11,8 ,30,25,20 ,58,57,35 60	מגורים א'



תכנון זמין  
מנהל תכנון



תכנון זמין  
מונה תכנון

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)	בניין / מקום	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							
(6) 3	3	3	3	(8) 3	(8) 11	(3) 6	60	(2) 200	(2) 20	(1) 180	1300	6 יח"ד למגרש	,10,9,7 55	מגורים א'
(6) 3	3	3	3	3	12	26	50	(2) 200	(2) 20	(1) 180	1000		230	מגורים א'
(6) 3	3	3	3	3	12	22	50	(2) 200	(2) 20	(1) 180	1000		231	מגורים א'
(6) 3	3	(9) 3	(9) 3	2	(4) 9	(3) 1	40	(2) 250	(2) 50	(1) 200	475	הרחבה חד משפחתי	,153 - 107 ,168 - 165 ,180 - 176 192 - 189	מגורים א'
(6) 3	3	(5) 3	(5) 3	2	(4) 9	(3) 1	40	(2) 250	(2) 50	(1) 200	350	הרחבה דו משפחתי	,156 - 154 - 1154 ,159,1156 ,160,1159 169,1160 ,175 - - 1169 181,1175 ,188 - - 1181 1188	מגורים א'
(6) 3	3	3	3	(12) 3	(4) 12	(11) 100	60	(10) 5500		(10) 5500	500	יח"ד קטנות	66,27,26 218,72 -	מגורים א'
(6) 3	3	(9) 3	(9) 3	3	12	56	60	14560	2912	11648	350		202	שטח לתכנון בעתיד
3	3	3	3	2	10		(13)	770	10	760	400	מבנה לשימור 4	221	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10		40	500	50	450	500		247	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 3	3	3	3	3	12		40	9000	900	8100	1000		250	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10		(13)	(14) 3500	700	2800	400	מבנה לשימור 17	251	מבנים ומוסדות ציבור

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות						עיקרי	
קדמי 3	3	3	3	2	10	40	590	118	472	500	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	2	10	40	770	100	670	500	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3	2	10	(13)	400	80	320	500	מבנה לשימור 9	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	(13)	300	60	240	440	מבנה לשימור 6	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	51	840	168	672	500		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	(13)	600	120	480	500	מבנים לשימור 13א-13ד	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	40	1700	340	1360	500		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	(13)	200 (15)	40	160	600	מבנה לשימור 7	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	(13)	490	98	392	500	מבנים לשימור 3א, 3ב	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	(13)	115	23	92	170		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	3	2	10	(13)	60	12	48	180	מבנה לשימור 2	מבנים ומוסדות ציבור	
							910 (16)	30	880	200		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
					גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	קדמי		
						עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	תיירות	222		200	380	20	400										
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	מסחר	222		200	95	5	100										
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	<סך הכל>	222	לבנה 4 לשימור	200	1355	55	1410	(13)									
מסחר		224		190	210	10	220	(17)									
מסחר		352		300	225	55	280	65									
מסחר ותעסוקה		248		300	135	30	165 (18)	55									
מסחר ותעסוקה		249		300	135	30	165 (18)	55									
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	260		300	215	75	290										
מסחר ותעסוקה	מסחר	260		300	80		80										
מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	260		300	295	75	370	50									
מסחר ותעסוקה		261		300	280	70	350 (18)	60									
מסחר ותעסוקה		262		200	95	25	120 (18)	55									
תעסוקה		234		500	1180	300	1480 (19)	50									
תעסוקה		235		500	600	150	750 (19)	50									
תעסוקה		236		500	640	160	800 (19)	50									
תעסוקה		237		500	640	160	800 (19)	50									
תעסוקה		238		500	640	160	800 (19)	50									
תעסוקה		263		300	220	55	275	50									
תעסוקה		264		300	205	50	255 (19)	55									
תעסוקה		277		300	320	80	400 (19)	50									
תעסוקה		278		300	520	130	650 (19)	50									



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות							עיקרי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(6) 3	3	3	3	2	10		50	(19) 890	180	710	300		279	תעסוקה
(6) 3	3	3	3	2	10		50	(19) 630	125	505	300		280	תעסוקה
(6) 3	3	3	3	2	10	(20) 100	38	9600	1920	7680	5000		272	תיירות
(6) 3	3	3	3	3	15		60	11060	2200	8860	1000		269	תעשייה
(6) 3	3	3	3	3	15		60	10510	2100	8410	1000		274	תעשייה
(6) 3	3	3	3	3	15		65	210	40	170	300		276	תעשייה
(23) 3	(22) 3	(22) 3	(22) 3	3	(21) 12		60	45620	9100	36520	1000		270	מבני משק
(23) 3	(22) 3	(22) 3	(22) 3	3	(21) 12		60	9880	1980	7900	1000		271	מבני משק
3	3	3	3	2	10		30	115	20	95	1000		265	ספורט ונופש
								2730	550	2180	1000		266	ספורט ונופש
								30		30	1000		266	מסחר
3	3	3	3	2	10		30	2760	550	2210	1000		266	ספורט ונופש
3	3	3	3	2	10		30	280	50	230	1000		267	ספורט ונופש
3	3	3	3	2	10		30	520	100	420	1000		268	ספורט ונופש
								960		960			550	שטח פרטי פתוח
								20		20			550	מסחר
(6) 3	3	3	3	1	4		5	980		980			550	שטח פרטי פתוח
(6) 3	3	3	3	1	4		5	415		415			282	שטח פרטי פתוח
(6) 3	3	3	3	1	4			(24) 200		(24) 200			290 - 283 - 327, 310 - 331, 329 - 340, 338 ,347, 344 ,522, 356 - 543, 534 545	שטח פרטי פתוח



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות						עיקרי
קדמי 3 (6)						200 (25)						שטח ציבורי פתוח
												מתקנים הנדסיים
												הניון
												בית קברות
1	1	1	1	1	8	123	20	102	130	499, 495		
0	0	0	0	1	3	100		100	200	275		



**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. תותר העברת שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות, וכן תותר העברת זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה - בסמכות ועדה מקומית.
- ב. ניתן לנייד זכויות בניה בין תאי שטח באותו ייעוד עד 50% באישור ועדה מקומית, למעט ביעוד מגורים א'.  
ג. ניתן לנייד שטחי בניה ביעודים מעורבים בין השימושים השונים עד 50%.
- ד. הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או המפותחת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ה. בחלק מהמבנים המיועדים לשימור ניתנות זכויות לשימוש תעסוקה כתנאי לשימור המבנה - תעסוקה תלוית שימור. זכויות אלו ניתנות לביטול ולהעברה לשימושים אחרים ביעוד הקרקע באישור ועדה מקומית.
- ו. קווי בנין - ביעוד מגורים: לפי המסומן בנספח הבינוי המחייב חלקית לנושא קווי הבנין, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו. במקרה של הריסת המבנה, קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו.
- ז. קווי בנין - שאר הייעודים: לפי המפורט בטבלה שלעיל, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו. במקרה של הריסת המבנה, קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו. יותר קו בנין 0 בין מגרשים

סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע.

ח. תכנית: לפי המפורט בטבלה שלעיל, למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו. במקרה של הריסת המבנה, קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלה זו.

ט. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הביטחון.

י. בחלוקת מבנה קיים למגרשים, יותר קו בנין 0 מ' בהתאם לחלוקה.

י"א. זכויות הבניה לא כוללות מקלטים קיימים.

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

(1) ליח"ד. השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר ויהיה על חשבון שטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו.

(2) ליח"ד.

(3) לתא שטח.

(4) 9 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.

(5) קו בנין צידי 0 יותר רק בין שני מגרשים צמודים כהגדרתם בתכנית זו (סעיף 1.9), בהסכמת שכן בכתב, ובתנאי שקו הבנין הצידי השני יהיה 4.5 מ'. יותרו פתחים בקיר המשותף רק בנסיגה של 3 מ'.

(6) קו הבנין הקדמי בתאי שטח הגובלים בדרך יהיה כמסומן ברוזטה.

(7) ליח"ד. בתא שטח 62 - יח"ד עליונה קיימות בשטח של 225 מ"ר. לא תותר בניה נוספת ביח"ד זו, ובמקרה של הריסה ובניה מחדש זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלה זו.

(8) גובה של 3 קומות ו-11 מ' יתאפשר במימוש קומה שלישית בבתים משותפים רק כהרחבת הדירהבקומה השניה, על גג הקומה, בתנאי שהמדרגות יהיו פנימיות, ובאישור מהנדס בניה כלאחר התוספת יעמוד המבנה בתקן עמידה בפני רעידות אדמה התקף בעת הוצאת ההיתר. במידהולא מומשה קומה שלישית, הגובה המותר הינו: 2 קומות וגובה של 9 מ' לגגמשופע, 7.5 מ' לגג שטוח..

(9) יותר קו בנין צידי 0 בין שני מגרשים סמוכים, בהסכמת בעלי הזכויות בקרקע, ובתנאי שקו הבנין הצידי השני יהיה 4.5 מ'.

(10) 55 מ"ר ליח"ד.

(11) סה"כ בכל תאי השטח. בתא שטח 67 ניתן יהיה להמיר 10 יח"ד קטנות ל-10 יח"א.

(12) תנאי לתוספת קומה שלישית: אישור מהנדס בניה כי גם לאחר תוספת הקומה המבוקשת יעמוד הבנין בתקן עמידה בפני רעידות אדמה החל בעת הוצאת האישור.

(13) תכנית בהתאם לקיים בשטח. במקרה של הריסת המבנה התכנית תהיה 60%.

(14) כתנאי לשימור המבנה ניתן להמיר חלק מהזכויות לשימוש תעסוקה, לפי חלוקה זו: 350 מ"ר לשימוש תעסוקה, 3,150 מ"ר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור.

(15) כתנאי לשימור המבנה ניתן להמיר חלק מהזכויות לשימוש תעסוקה, לפי חלוקה זו: 60 מ"ר לשימוש תעסוקה, 140 מ"ר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור.

(16) כתנאי לשימור המבנה ניתן להמיר חלק מהזכויות לשימוש תעסוקה, לפי חלוקה זו: 590 מ"ר לשימוש תעסוקה, 320 מ"ר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור.

(17) תכנית בהתאם לקיים בשטח. במקרה של הריסת המבנה התכנית תהיה 65%.

(18) סה"כ בתאי שטח 248, 249, 261 ו-262 יותר 170 מ"ר למסחר.

(19) בכל תאי השטח בייעוד תעסוקה יותר סה"כ 100 מ"ר מסחר.

(20) יח"א.

(21) מבנים חקלאיים אשר גובהם נגזר משימושם יכולים להיות גבוהים מ-12 מ' (מגדלי סילו וכדומה).

(22) יותר קו בנין 0 עבור תחנת תדלוק לצריכה עצמית.

(23) קו הבנין הקדמי בתאי שטח הגובלים בדרך יהיה כמסומן ברוזטה. יותר קו בנין 0 עבור תחנת תדלוק לצריכה עצמית.

(24) סה"כ זכויות לכל ייעוד הקרקע, לא כולל תאי שטח 281 ו-282.

(25) סה"כ זכויות לכל ייעוד הקרקע.

(26) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לקרות בסככות צל עד 50% משטח מגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות****6.1****שימור**

א. מבנים לשימור:

מבנה המסומן לשימור בתשריט התכנית, נכלל ברשימת המבנים לשימור שבנספח השימור הינו מבנה בעל ערך היסטורי, ו/או חברתי תרבותי ו/או אסתטי אדריכלי והוגדר נספח זה כבעל חשיבות הראוי לשימור.

המבנים סווגו לשלוש דרגות שימור וכן למרכיבי שימור:

הנחיות כלליות לשימור לשלוש דרגות השימור:

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור או חלקים ממנו, למעט תוספות מאוחרות שהריסתן תורמת לשימור המבנה או מהוות מפגע אסתטי ומומלצות להסרה בתיק התיעוד. מבנה לשימור שהינו מסוכן מבחינה הנדסית ייוצב ולא יהרס, במקרה הצורך המבנה יפורק וייבנה מחדש.
2. תנאי להיתר בנייה יהיה עריכת תיק תיעוד ע"י יועץ לשימור ועפ"י הנחיות מנהל התכנון ואישורו ע"י הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.
3. הבקשה להיתר תיעוד על בסיס המידע בתיק התיעוד ועפ"י הנחיות המפורטות ותאושר ע"י הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.
4. תוספות בנייה ושינויים אחרים הטעונים היתר תתאפשרנה רק עפ"י תיק התיעוד והנחיותיו, עפ"י דרגות השימור השונות, בהתייעצות עם אדריכל שימור ובאישור הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.
5. יותרו שינויים פנימיים במבנה, למעט כאלה אשר יפגעו בחלל פנימי עיקרי אשר מהווה מרכיב חשוב במבנה בעל ערך מיוחד, אופייני למבנה, היסטורי, או חברתי, או אדריכלי. הכל בהתאם למסקנות תיק התיעוד, ובהתאם לדרגות השימור.

א. מבנים לשימור בדרגה 1:

מבנים בעלי ערכיות גבוהה מאוד שנותרו במצבם המקורי או לאחר שינויים מינוריים.

- תיאסר כל תוספת בניה למעט במקרה חריג, כמזערית ושולית בלבד, בכפוף לממצאים ומסקנות תיק התיעוד ובייעוץ עם אדריכל שימור. הכל בהתאם לסעיף 4 בהנחיות כלליות לעיל.

רשימת המבנים לשימור בדרגה 1 ומספריהם: עמדת השער (1), בית וונגל מזרח (א3), בית וונגל מערב (ב3), חצר ראשונים (4), הבית הגדול (5), חדר אוכל שני קרקואר (6), גן ילדים קרקואר (7), מרפאה ישנה (9), עמדת בית החינוך- בית המוטור (12), עמדת הסכר- בית עלמין (14).

ב. מבנים לשימור בדרגה 2:

מבנים בעלי ערכיות גבוהה אשר עברו שינויים ותוספות שאינן מאפשרות חזרה למצב המקורי של המבנה.

שימור	6.1
<p>- במבנים אלה, יישמר המבנה המקורי כמבנה דומיננטי, תוך שימור מרכיביו האדריכליים ורוח המבנה: ישומרו חלקי המעטפת שנותרו גלויים, לרבות פתחים, חומרי גמר, פרטי בניין וצבעים.</p> <p>- כל תוספת בניה תהייה מינימלית, ככל האפשר. תוספת בניה משמעותית מובחנת מהמבנה או מנותקת מהמבנה / מחוברת אליו במפרק, מיקומה וגודלה ייקבע באופן שלא יפגעו ערכי המבנה כפי שזוהו בתיק התיעוד. תכנון תוספת הבנייה בהתייעצות עם אדריכל שימור ובכפוף לדיון בועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.</p> <p>רשימת המבנים לשימור בדרגה 2 ומספריהם: מגדל מים (2), סילו (8), בית החינוך מבנה קאופמן (10), בית החינוך- חדר אוכל קרקואר (11), בית גורדון מזרח (13א), בית גורדון מערב (13ב), בית גורדון מגדל מצפה (13ג), בית גורדון שירותים (13ד).</p>	



שימור	6.2
<p>א. מבנים לשימור - המשך:</p> <p>ג. מבנים לשימור בדרגה 3:</p> <p>מבנים בעלי ערכיות בינונית, אשר עברו שינויים ותוספות גדולים. מבנים אשר יתכנו בהם שינויים נוספים בהתאם לייעודם המתוכנן.</p> <p>- במבנים אלה יש לשמור על ערכי המבנה בהתאם לממצאי תיק התיעוד.</p> <p>- תוספות בניה לא יפגעו בערכים אלו, מיקום התוספת, גודל, צורה, מעטפת, פתחים חומרי גמר ופרטי בניין יתוכננו בייעוץ אדרי' שימור.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה ע"פ תנאים אלה ובאישור הועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.</p> <p>רשימת המבנים ומספריהם: מבנה קאופמן מערבי-בית איבגי (15), בית יצחק (16), חדר אוכל חדש (17).</p> <p>ד. מרכיבי שימור- דרגה 4:</p> <p>נכסי מורשת שונים המיועדים לשימור כפי שהם.</p> <p>- לא תותר הריסת או העברת מרכיבי שימור.</p> <p>- מרכיבי שימור ישומרו תוך התייחסות לפיתוח הנופי הגובל בהם, מבטים לנוף רחוק ונגישות.</p> <p>רשימת המרכיבים ומספריהם: שער מזרחי (18), הטנק (19), בריכת מוליא (20), ברוש המדינה (21), אנדרטת הבנים (22).</p>	



שימור	6.3
<p>ב. מתחמים לשימור:</p> <p>המתחמים לשימור ומספריהם: מתחם חצר ראשונים (1), מתחם קאופמן (2), מתחם בית גורדון (3), מתחם בית החינוך (4), מתחם בית העלמין (5).</p>	

שטח המסומן כמתחם לשימור בתשריט התכנית, הוא שטח בו נכללים מקבץ אתרים או מבנים שביניהם מתקיימת זיקה מסוימת או שהם בעלי מאפיינים דומים, אשר בשילוב עם השטח הפתוח בסביבתם יוצרים מרחב או חלל בעל אופי ייחודי ובעל ערכים לשימור: היסטוריים, אדריכליים, נופיים או אחרים. מתחם יכול לכלול גם: מרקמים, מקבצי מבנים או מבנים בודדים, מתקנים, מרכיבי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחיה וכו'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

1. ההוראות להלן מתייחסות לבניה חדשה במתחם לשימור, או לתוספת בניה ניכרת למבנה שאינו לשימור, אך נכלל במתחם. הוראות למבנה לשימור מפורטת לעיל בסעיף א' - מבנים לשימור.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון עבור כל עבודת בניה, שיפוץ, פיתוח (למעט עבודות תשתית), בתחום מתחם לשימור כמפורט בסעיף קודם, יהא הכנת תיק תיעוד מתחמי בהתאם להנחיות מנהל התכנון העדכניות. התיעוד יהווה תנאי לדיון בוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.

3. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם ו/או תת-המתחם, ותציג באופן סכמתי, את אופן מימוש כלל הזכויות בשטחו. לרבות, אופן שימור מאפייניו האדריכליים והנופיים (כגון: מיקום המבנים, כיוון הפניית המבנים והכניסות, היחס לטופוגרפיה, התכסית המירבית, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, מפלס 0.00, גבהים מירביים, סוג הגגות, חומרי הגמר, התרת גידור ואופיו, פרטי פיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך, קביעת אזורי חייץ וכו').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

4. תנאי למתן היתר בניה עבור כל עבודת בנייה בתחום מתחם לשימור ועל פי סעיף 3 לעיל, יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם ו/או לתת המתחם. תכנית הבינוי תאושר ע"י הוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור. כל היתר שיוגש יהיה בהתאמה לתכנית זאת והתאמתו תאושר ע"י הוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית בחוק התכנון והבניה, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, מהנדס הוועדה או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בעניני שימור.

5. כחלופה לתיק תיעוד מתחמי בעת הוצאת היתר בניה ראשון במתחם - ניתן לערוך תיק תיעוד למבנה שאינו לשימור במתחם. הבניה החדשה או תוספת הבניה תהיה בהתאם לממצאי תיק התיעוד לגבי המאפיינים האדריכליים והנופיים (כגון: מיקום המבנים, כיוון הפניית המבנים והכניסות, היחס לטופוגרפיה, התכסית המירבית, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, מפלס 0.00, גבהים מירביים, סוג הגגות, חומרי הגמר, התרת גידור ואופיו, פרטי פיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך, קביעת אזורי חייץ וכו').



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

6. בסמכות הוועדה המקומית לפטור מאחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל אם שוכנעה כי הבקשה להיתר אינה משפיעה על מתחם השימור.

ג. מתחמים לשימור נופי:

המתחמים לשימור נופי ומספריהם: גן המגינים (6), דשא ברוש המדינה (7).

שטח המסומן כמתחם לשימור נופי בתשריט התכנית, הינו מרחב נוף פתוח ומגוון בעל ערך נופי לשימור בו נכללים אתרי מורשת, מכלולי נוף, תצפיות נוף, מרכיבי פיתוח נופי, עצים, צמחייה, או כל אלמנט אחר בעל ערכי נוף, מורשת, או פיתוח נופי הראויים לשימור.

## 6.3

## שימור

1. תנאי למתן היתר ראשון לכל עבודה הטעונה היתר (לרבות עבודות פיתוח, גידור, שיפוץ או תוספת בנייה, תשתיות, למעט תשתית קווית) בתחום מתחם לשימור נופי יהיה התאמת ההיתר לתכנית לפיתוח נופי למתחם ו/או לתת-המתחם הרלוונטי שתאושר ע"י ועדת השימור שעל יד הוועדה המקומית לאחר שזו התייעצה עם אדריכל שימור, ובהיעדרה - ע"י הוועדה המקומית.
2. תכנית הפיתוח הנופי ושינויים בפיתוח הנופי הקיים יערכו על בסיס תיק תיעוד מותאם לתכנית נופית, שיכלול בין השאר מפה מצבית עדכנית של השטח, רשימת עצים לשימור, וניתוח מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם. התכנית תציג חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, מונה הדפסה 53 תכנון זמין
3. תיק התיעוד ייערך ע"י אדריכל נוף מתמחה בשימור ויאושר ע"י הוועדה לשימור ע"י הוועדה המקומית ובהיעדרה - הוועדה המקומית.
4. לא תותר עקירת עצים המסומנים לשימור ולא יותר שינוי מהותי בפני הקרקע הקיימת, אלא באישור ועדת השימור שעל יד הוועדה המקומית או בהיעדרה - ע"י הוועדה המקומית.
5. תכנית הפיתוח הנופי תכלול הנחיות לשיקום נופי לאחר ביצוע עבודות פיתוח או תשתיות.
6. בסמכות הוועדה המקומית לפטור מאחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל אם שוכנעה כי הבקשה להיתר אינה משפיעה על מתחם השימור הנופי.

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

- א. מים:
- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות.
- אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור חברת מקורות לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. תנאי בהליך רישוי מכוח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.
- בקשה להיתר כנ"ל תכלול את תחנת השאיבה לביוב החדשה, קו סניקה ראשי וביטול תחנות שאיבה לביוב ישנים, הכול בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.
- קו המים האזורי המספק לממלכת ירדן מסומן בתשריט נספח המים (מחוץ לתחום התכנית). תישמר המשך פעולתו התקינה.
- ב. ביוב:
- קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.
- בשלב הליך הרישוי, וטרם מתן ההיתר, תועבר תכנית מפורטת של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים - תחום כנרת.
- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, רשות המים - תחום כנרת, והגורמים המוסמכים לכך.
- תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו - אישור הבקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.
- בקשה להיתר כנ"ל תכלול את תחנת השאיבה לביוב החדשה, קו סניקה ראשי וביטול תחנות

## 6.4

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

שאיבה לביוב ישנים, הכול בהתאם למפורט בנספח המים והביוב לתכנית זו.

ג. ניקוז :

תנאי בהליך רישוי יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור רשות הניקוז האזורית על פי תכנית ניקוז המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת. הוגשה בקשה למוסד תכנון למתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע בתחום רצועת 100 מ' מהירדן - תאי שטח המסומנים בתחום השפעה (בתשריט התכנית) - יועבר העתק ממנה לרשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה. רשות הניקוז תעביר חוות דעתה או הערותיה למוסד תכנון הנוגע לדבר תוך 30 יום מיום קבלת העתק הבקשה או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד תכנון, אם ביקשה זאת רשות הניקוז. לא העבירה רשות הניקוז חוות דעתה או הערותיה במועד האמור, יראה זאת מוסד התכנון כחוות דעת שלפיה אין הערות.

ד. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאחריותה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. תנאי בהליך רישוי - התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. תנאי בהליך רישוי - ביצוע בפועל של פתרון הפסולת.

## 6.5

## חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים : 3.0 מטר

בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים : 2.0 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו : 5.0 מטר

בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') : 20.0 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') : 35.0 מטר מציר הקו

מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת : 1.0 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד : 3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.




## 6.6

## פיתוח סביבתי

הנחיות לפיתוח הישוב בחלק הסמוך לנחל הירדן :

א. יש למנוע הארה מתוך שטח הישוב בשטחים הפתוחים הסמוכים (לכיון הירדן). לצורך כך יש



	<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>להשתמש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל. התקנת גוף התאורה תהיה בשיפוע של 0 מעלות ביחס לאופק.</p> <p>ב. יש לגדר את השטח הבנוי ו/או לבצע גידור של מתקני איסוף פסולת, באופן שלא יאפשר כניסה של בעלי חיים.</p>	<p><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.7 עתיקות</b></p> <p>א. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן), הינו/גם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ה. 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><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.8 תשתיות</b></p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית החשמל, והתקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו חשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p><b>6.8</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 53</p>	<p><b>6.9 מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין 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>ג. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט תכנית זו ושלל עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</li> <li>- מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</li> <li>- ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</li> <li>ד. תוספת 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 לחוק.</li> </ul>	<p><b>6.9</b></p>



<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.10</b>
<p>א. תכנון מערכת הניקוז יכלול שימור וניצול מי נגר עילי והחדרתם לתת הקרקע, זאת בהתאם לסעיף 7/1/1 לתמ"א 1. התכנית תכלול פתרונות לניצול מי הנגר, כגון חילחול הפניית הנגר לשטחים פתוחים וכדומה.</p> <p>ב. העברת מי גשם בשטחים שאינם סופגים דרך כבישים, שבילים לכיוון הכנרת והירדן עם ירידות מסודרות על מנת לשמור על גדות הנחל.</p> <p>ג. באזורים בהם קיימים שקעים (לפי תכנון מערכת הכבישים והפיתוח) מקומיים, תבוצע תעלת ספיגה אשר תחדיר את מי הנגר לקרקע, התעלה תהיה ברוחב של 1.0 מ' ובעומק של 4.0 מ' ותמלא בחצץ במידות שונות, או במפרט אחר שיאושר ע"י מהנדס ניקוז.</p>	

<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.11</b>
<p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י.</p>	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית, באותו תא שטח.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה, באותו תא שטח.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש בניה במתחם ב'	מתחם ב' ימומש רק לאחר הוצאת היתרי בניה ל-70% מיח"ד במתחם א'.
2	מימוש בניה במתחם ג'	מתחם ג' ימומש רק לאחר הוצאת היתרי בניה ל-70% מיח"ד במתחם ב'.
3	פיתוח המגורים	פיתוח המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. תנאי למתן היתר בניה- קיום תכנית אב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.



### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.