

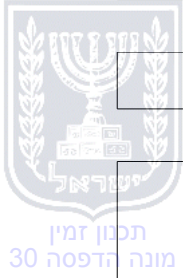
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 253-1005867

חילופי שטחים קיבוץ צבעון

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005158530/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לייצר מסגרת תכנונית למבנה התכנסות קיים במרכז הקיבוץ וזאת באמצעות חילופי שטחים, שינוי גודל מגרש מינימאלי ושינוי קווי בניין. במסגרת התכנית מוסדר שימוש לדרך ע"י הרחבת דרך מאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית חילופי שטחים קיבוץ צבעון

מספר התכנית 253-1005867

**1.2 שטח התכנית** 11.912 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7)

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

239286 קואורדינאטה X

770129 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז קיבוץ צבעון**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: צבעון

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
14187	מוסדר	חלק	123, 125, 127	16-17, 112

**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**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
701, 429, 403	16266 ג/

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 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
25/08/2009		5472	59902	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/16266 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לכל נספחי תכנית ג/ 16266.	שינוי	ג/16266

הערה לטבלה:

253-0436584 - תכנית מאושרת - החלפה - תכנית זו משנה את קביעותיה של תכנית 253-0436584 בתחומה של תכנית זו בלבד.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמר גלעדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תמר גלעדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 41 11/12/2023	פול גינסברג	23/10/2023	12		רקע	סקר עצים
לא		15: 56 27/03/2024	פול גינסברג	27/10/2023	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 46 13/08/2023	תמר גלעדי	26/06/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

**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)		מועצה אזורית הגליל העליון	קרית שמונה			04-6816370	04-6816316	anatsh@gali- elion.org.il
	פרטי	(2)		ועד מקומי צבעון	צבעון			052-5614299		mazkir@tzi- von.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון.

(2) כתובת: דואר נע מרום גליל.

**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
אדריכלית	עורך ראשי	תמר גלעדי	119677	גלעדי אייל אדריכלים	שדה נחמיה	שדה נחמיה		04-6996959		tamar@gaa.c- o.il
אגרונום	סוקר עצים	פול גינסברג			סאסא	(1)		054-2872352	04-6988702	paulmginsber- g@gmail.co- m
מודד	מודד	ראתב סבאג	772	סבאג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	sabag@sabag- eng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 43.

(2) כתובת: אזור תעשייה צפוני.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

יצירת מסגרת תכנונית למבנה ציבור במרכז הקיבוץ.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ביעוד שצ"פ, שטחים פתוחים ומוסדות ציבור ושביל.
2. שינוי גודל מגרש מינימאלי.
3. קביעת קו בניין.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה.
5. הרחבת דרך.
6. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	403A, 403B, 403C, 429A
דרך מוצעת	606B
שביל	2004
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701A, 701B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שביל	2004
להריסה	שטח ציבורי פתוח	403A, 403B, 403C

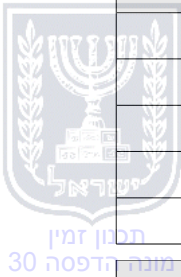
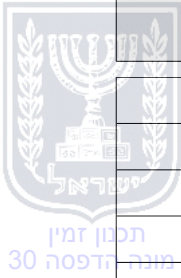
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל	866.36	7.27
שטח ציבורי פתוח	6,294.2	52.84
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,752	39.89
סה"כ	11,912.56	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	82.57	0.69
שביל	824.6	6.92
שטח ציבורי פתוח	6,253.17	52.49
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,752.24	39.89
סה"כ	11,912.58	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. שביל הולכי רגל ואפניים.          ב. שטחי גינון, משחק וחורשות.          ג. שטחים לטיפול נופי.          ד. מקלט תת/על קרקעי (קיימים).          ה. מתקן הנדסי (טרפו) כמסומן בתכנית ג/16266.          ו. דרכי גישה לטיפול, גידור ותאורה.          ז. מעבר תשתיות תת קרקעיות.          ח. שטחים לניקוז.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. אסורה כל בניה למעט מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים קיימים ומתקני הצללה, באישור מהנדס הועדה המקומית.          2. יישמרו מאפייני פיתוח אחידים לכל השצ"פ.          3. יושם דגש על התאמה לכלל האוכלוסיה.          א. פיתוח:          כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מקלטים (קיימים). מתקני הצללה, שטחים שמורים לניקוז ומעבר תשתיות תת קרקעיות מים, ביוב, חשמל (טרפו) ותקשורת באישור מהנדס הועדה המקומית.          ב. תכנון:          מתקן הנדסי (טרפו): מיקומו הסופי ייקבע בתאום עם חח"י בעת תכנון מפורט לביצוע.          4. התכנון יתייחס לנספח הנופי של תכנית ג/16266.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>רחובות לתחבורה, חניות, מדרכות, נטיעות וגינון, מתקני ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותרנה דרכים משולבות בתאום עם הרשות המקומית.          אסורים כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה, הקמת מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, מעבר תשתיות לסוגיהן ויצוע נטיעות עפ"י כל דין באישור הרשות המקומית.</p>
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	<p>1. מעבר הולכי רגל, אופניים ולרכב שרות וחירום.          2. גינון.</p>

	<b>שביל</b>	<b>4.3</b>
	<p>3. תאורה</p> <p>4. מעבר קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>לא תותר בניה למעט ריצוף, גינון, תאורה והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים.</p>	א
	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
	<p>א. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, מועדוני נוער.</p> <p>ב. מבנים לתרבות ופנאי - מועדון, ספריה, בית כנסת, מרכז יום לקשישים, סדנאות, אולם כינוסים והרצאות.</p> <p>ג. משרדים וסדנאות.</p> <p>ד. שרותים תומכים בפרט כגון מנהלת הישוב, דואר וכד'.</p> <p>ה. מבני מרפאה לתחומיה השונים ומתקני עזר לשרותים הנ"ל.</p> <p>ו. מתקני ספורט למיניהם</p> <p>ז. שטחי גינון, משחק וחורשות.</p> <p>ח. שבילי הולכי רגל שבילי אופניים ודרכי גישה.</p> <p>ט. מתקני עזר ומחסנים המשרתים שימושים אלו</p> <p>י. מתקנים הנדסיים ומיגון לפי הוראות פיקוד העורף.</p>	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, אם אין הן מהוות מטרד אחת לשנייה ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי.</p> <p>2. תותר בנייה במבנים שאינם צמודים ובמקומות מרוחקים בתוך המגרש, הכל לפי תכנית הבינוי שתאושר.</p> <p>3. טיפול נופי - בהתאם לנדרש בנספח הנופי בתכנית ג/16266.</p>	א
	<p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לכל תא שטח בתכנית (אזור התחום בין דרכים או בין יעודים אחרים). בתכנית הבינוי יסומנו הבנינים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים. יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו', לאישורה של הועדה המקומית.</p> <p>בתא שטח 701B לא תידרש הכנת תכנית בינוי לאור היקפי הבניה המצומצמים המוצעים.</p>	ב
	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים ומוצנעים למתקני מיזוג אויר, צנרות בוב, מים, תקשורת, גז ואשפה.</p>	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	3.5 (3)	(2)	(1)	(1)		403A, 403B, 403C, 429A		שטח ציבורי פתוח		
5	5	5	5	2	9 (4)	35	1562	237	1000	701A	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0	2	9	35	100		900	701B	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: לא תותר כל בניה למעט סככות צל ומתקן טרפו (מקסימום 100 מ"ר סה"כ לכל המתקנים בייעוד שצ"פ הנכללים בתכנית ג/16266).

(2) לא תותר כל בניה למעט סככות צל ומתקן טרפו (מקסימום 100 מ"ר סה"כ לכל המתקנים בייעוד שצ"פ הנכללים בתכנית ג/16266).

(3) תותר חריגה מהגובה המותר מסיבות הנדסיות באישור ועדה מקומית.

(4) גובה הבנין לא יעלה על 9 מ' בכל נקודה בבנין מפני קרקע טבעית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1: 500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>בבקשה להיתר הבניה יש להקפיד שמערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים. רעש: לא יותרו שימושים שיש בהם מטרדי רעש חורגים מתקן הרעש המותרים עפ"י חוק. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בנין כדלקמן:</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הועדה מקומית ובתאום עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכניות המאושרות הנ"ל.</p>	
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושם על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<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 והנחיות 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 א' 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 בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p>	



חשמל	6.4
<p>מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -</p> <p>קו חשמל מתח על 400 ק"ו -</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך -</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה -</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון -</p> <p>ארון רשת -</p> <p>שנאי על עמוד -</p> <p>20 מ' מציר הקו.</p> <p>35 מ' מציר הקו.</p> <p>0.5 מ' מהכבל.</p> <p>3 מ' מהכבל.</p> <p>בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>1 מ' מהמתקן.</p> <p>3 מ' מהמתקן.</p>	
<p>4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p>	
<p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>	
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל/עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תוכנית.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות והוועדה המקומית ובאישור רשות ניקוז כנרת.</p> <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה לתכנון ובניה.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p>	

פיתוח ונוף	6.6
<p>1. כללי:</p>	



פיתוח ונוף	6.6
<p>א. הפיתוח יבוצע באופן המשמר במידה המקסימלית את ערכיו הטבעיים של המקום עצי חורש טבעי, מסלע, צמחיה ייחודית (גיאופיטים).</p> <p>ב. לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה, חציבה ומילוי.</p> <p>ג. אדמת חישוף וסלעים מקומיים נבחרים יישמרו באתר אחסון מוגדר לצורך שימוש לחיפוי/שיקום מדרונות מילוי ובנית מסלעות.</p> <p>ד. עודפי קרקע ופסולת יפנו לאתר מאושר ע"י המועצה האזורית.</p> <p>ה. בקשות להיתרי בניה (למבנים, כבישים, שצ"פים, תשתיות וכו') יוגשו על רקע תכנית מדידת מצב קיים כוללת סימון מפורט של מסלע מיוחד, כל העצים הקיימים לסוגיהם, סימון עצי, מונה הדפסה 30 לשימור ו/או להעתקה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:100 או 1:250 הכוללת בין היתר: גבהי הפיתוח הסופיים, סימון גובה כניסות למבנים, דרכים, מדרגות ושבילים, פתרונות לחניה, פילרים, מיכלי אשפה, ניקוז, פרישת קירות, תוואי מעקות וגדרות עם גבהים, הכל באישור הועדה המקומית.</p> <p>ו. בכל עבודות הפיתוח השונות, ביצוע מדרונות חציבה/מילוי יחויב בשיקום נופי מקיף.</p> <p>ז. חומרי גמר מומלצים לעבודות הפיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קירות תומכים אבן גיר טבעית/אבן לקט מקומית או אבן דומה.</li> <li>- מדרכות אבן גיר טבעית ו/או בטון.</li> <li>ח. האחריות והעלות לביצוע של עבודות הפיתוח והשיקום הנופי יחולו על יוזמי התכניות.</li> </ul> <p>2. פיתוח תשתיות:</p> <p>א. ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים יוצנעו ע"י מיקומם במשולב עם קירות תומכים וצמחיה להסתרתם. במידת האפשר, ימוקמו הארונות בחזית צדדית לרחוב, כך שיופנו לשטחים פתוחים ומעברים.</p> <p>ב. תכניות לקווי תשתיות (ביוב, מים, חשמל, תקשורת וכד') יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי, אשר יהו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות ומביצוע הקווים. במידת האפשר, ישולבו קווי התשתיות במקביל או בתחומי דרכים, ותמנע פריצה מיוחדת עבורם.</p> <p>3. פיתוח שטחים פתוחים:</p> <p>א. השטחים הפתוחים יתוכננו כמערכת רציפה הכוללת מעברים לקישור אזורי המגורים אל שימושי הקרקע הציבוריים האחרים, ולמעטפת החורש הטבעי שבהיקף היישוב.</p> <p>ב. השטחים הפתוחים יישמרו לרוב בטבעיותם. הקרקע הטבעית והיער יישמרו, למעט באזורים בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק, התכנסות ופניות ישיבה. מיקומם של אלה ייקבע בהתייחס למיקום עצים ו/או ערכי טבע איכותיים אחרים ותוך צמצום הפגיעה בהם למינימום.</p> <p>ג. הפרשי גבהים שבין השטחים הפתוחים לכבישים/מגרשים או הפרשי גובה בתוך השטחים הפתוחים עצמם, יטופלו ע"י קירות תומכים/טרסות בגובה שלא יעלה על 1 מ'. במידה ויידרשו קירות גבוהים יותר, הם יפוצלו לקירות בגובה 1 מ' ובמרחק אופקי מינימלי של 0.5 מ'.</p> <p>ד. הגינון יהיה בדגש של צמחיה מקומית חסכונית במים ובתחזוקה. העצים המומלצים: אדר סורי, אלה (מינים שונים), אלון (מינים שונים), כליל החורש, מילה (מינים שונים), זית אירופאי, רימון מצוי, שקד מצוי, תאנה, תות לבן וכד'. הגינון יעשה תוך שילוב עצים, גיאופיטים וסלעים שהועתקו מאזורי בניה וכבישים.</p> <p>ה. תכנית פיתוח לשצ"פ תכלול בנוסף לרשום בסעיף 1 ה' לעיל גם תכנית גינון והשקיה, פירוט מתקני משחק, ריהוט גן ופרטים מיוחדים של הגן.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
מי נגר עילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים	



	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעדה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:  א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.  ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.  ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.  2. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:  במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.  3. לעת הוצאת היתר בתאי שטח 403A, 403B, 403C, 429A, 701A, יוכן נספח עצים עדכני (בהתאם לגבול המגרש או בגבול חלקי כפי תשריט חלוקה שיאושר בעתיד).</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>פיתוח תשתית</b></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 הועדה המקומית.  ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  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.  ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:  1. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.  2. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהוו מבנים המיועדים</p>	<p><b>6.10</b></p>



<b>6.10</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>6.11</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>ל.ר.</b>	
-------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30