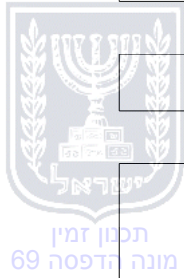


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0664664

ג/27313, קיבוץ חולתה - רה תכנון



מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2024

לאשר את התוכנית

16/12/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2000951421/310>

דברי הסבר לתכנית

- בקיבוץ חולתה אושרו בסה"כ 443 יחידות דיור מכוח תכנית מס' ג/16530 ותכניות נקודתיות מאוחרות יותר. מתוכן: 208 יח"ד (ועוד 100 יח"ד קטנות) במחנה הותיק, 60 יח"ד בשכונת ההרחבה שבהקמה מדרום-מזרח למחנה הותיק, ועוד 175 יח"ד בשכונה ההרחבה המזרחית (בצורת גלגל) שלא מומשו.
- מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר המשך צמיחת היישוב, תוך כדי תכנון מחדש וציפוף של שטחי מגורים שלא מומשו עד כה, כדלהלן:
- העתקת 95 יח"ד משכונת ההרחבה המזרחית אל מערב הישוב, כהמשך צמוד דופן של המחנה הותיק. שטח ממוצע של המגרשים המוצעים = כ- 450 מ"ר (2.1 יח"ד/ד') במקום כ- 525 מ"ר (1.9 יח"ד/ד') בשכונת ההרחבה המזרחית המאושרת.
- העתקת 74 יח"ד משכונת ההרחבה המזרחית ו-8 יח"ד ממרכז הישוב למתחם לבנייה רווייה צמוד דופן ממזרח לשכונת ההרחבה שבהקמה. הציפוף המוצעת כ-5.6 יח"ד/ד' במקום 1.9 יח"ד/ד'. העתקת 8 יח"ד לא ממומשות מאזור מבני הציבור מוצע שבמרכז הישוב לשכונה רווייה מוצעת מאפשרת הרחבה ברצף של שטח למבני ציבור מאושר.
- תכנון 13 יח"ד ב- IN-FILL בתוך שכונת ההרחבה שבהקמה.
- סה"כ יח"ד מוצעות (כולל רה-תכנון) בתכנון מפורט: 190. הציפוף הממוצע: כ-3 יח"ד/ד'.
- הגדרת שני מתחמים לתכנון בעתיד ממערב לשכונה המערבית המוצעת.
- אזור המגורים המזרחי המאושר מכוח תכנית ג/16530 הנמצא בתחום השפעה של מתקני ביוב קיימים (מתקן טיפול ומאגר קולחין) הפך לאחרונה לשטח למתקנים הנדסיים על פי תכנית 253-0844894, על מנת לאפשר ההקמה של שדה סולרי.
- פיצול אזור התעשייה המאושר תוך כדי ההעתקת חלק ממנו וייעודו לתעסוקה. שטח תעשייה ופיצולו ללא שינוי סך שטחו, לגיוון השימושים המותרים תוך כדי ניצול יעיל של הקרקע.
- הגדרה וקביעת תנאים לפיתוח של שטח ציבורי פתוח כלל יישובי בחיבור שבין שכונה המערבית המוצעת למחנה הותיק, לצורך עידוד האינטראקציה החברתית בין אוכלוסיה חדשה לותיקה.
- פיתוח נופי של הגדה הצפונית של נחל דישון, תוך כדי יצירת טיילת המחברת שכונות שונות של חולתה, לרווחת כלל הציבור.
- שדרוג תשתית החניה במחנה הותיק.
- סה"כ יח"ד ביישוב לאחר אישור תכנית זו: 450 בתכנון ועוד 100 יח"ד קטנות.
- סה"כ יח"ד מותרות ביישוב ע"פ תמ"א 1\35: 450.
- היות ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבינוי בו, כדרישת סעיף 8.1.1 בהוראות תמ"א 1\35.
- באשר לשטחים למבני ציבור, מאושרים כ-12.6 ד' בייעוד זה וכ-9.9 ד' בייעוד משולב עם מסחר ומלונאות. סה"כ = כ-22.5 ד'. במסגרת העתקת 8 יח"ד ותכנון חניונים ציבוריים במרכז הישוב, נגרעים כ-0.4 ד' בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. לסיכום, עם אישור התכנית יהיו עבור שימושים של מבנים ומוסדות ציבור כ-22.1 ד', אשר נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 450 יחידות דיור ועוד 100 יח"ד קטנות.
- סה"כ השטחים המאושרים לשצ"פ = כ-68.5 ד', כאשר התכנית גורעת שטחים לטובת ייעודי קרקע אחרים. עם אישור התכנית יהיו ביישוב כ-31.7 ד' בייעוד שצ"פ, אשר אף הם נותנים מענה הולם ל-450 משקי בית ועוד 100 יחידות דיור קטנות.
- בנושא שטחי ספורט ונופש, מאושרים היום כ-25.6 ד'. תכנית זו מייעדת את המתחם המזרחי המאושר (לא ממומש) למגורים ג' (בנייה רווייה), חניון ולדרכים משולבות כחלק מתהליך ה- IN-FILL, ומסדירה שטח קיים בפועל לספורט ונופש במערב הישוב. לאחר אישור תכנית זו יהיו כ-12.8 ד' בייעוד זה, אשר נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 450 יחידות דיור ו-100 יחידות דיור קטנות.
- בייעוד מלונאות מוצע שינוי בתצורת השטחים המיועדים, אך אין שינוי בגודל השטח ולא בשימושים. זכויות בניה ומספר יחידות האכסון המותרות גדלים על פי דרישת משרד התיירות והחלטת ועדה מחוזית להפקדה.
- סה"כ שטחי הבניה למסחר מוגבלים בתחום הישוב כולו ל-1,000 מ"ר בהתאם למסמך המדיניות של ועדה מחוזית צפון בנושא הרחבת יישובים כפריים.
- פתרון הקצה לביוב: מט"ש חולתה.
- פתרון הפסולת: ראו בבקשה בנספח התנועה.
- שימור: קיבוץ חולתה הוקם בשנת 1937 לחופו של אגם החולה ובשנת 1945 נקבע מקום הקבע במקומו הנוכחי. במרכז הקיבוץ נשמרו אתרים מראשית ההתיישבות במקום ומורשת זו תשמר באמצעות הוראות תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/27313, קיבוץ חולתה - רה תכנון
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	253-0664664
-------------	-------------

שטח התכנית	677.720 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

הגליל העליון

קואורדינאטה X

257349

קואורדינאטה Y

773039

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום הישוב חולתה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות : חולתה

נפה

צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חולתה			

שכונה

כל תחום הישוב חולתה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13046	מוסדר	חלק	2-3, 6	4-5, 7, 10
13047	מוסדר	חלק		7, 15

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 69תכנון זמין
מונה הדפסה 69תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>תמא/35/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/1. הוראות תכנית תמא/35/1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תממ/2/9</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2/9. הוראות תכנית תממ/2/9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
<u>ג/1039</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/1039 בתחומה בלבד.	1725	1869		04/06/1971
<u>ג/12339</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12339 בתחומה בלבד.	5441	4311		27/09/2005
<u>ג/16530</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/16530 בתחומה בלבד.	6098	3446		21/06/2010
<u>ג/4918</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/4918 בתחומה בלבד.	3572	2855		14/07/1988
<u>253-0419309</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 253-0419309 בתחומה בלבד.	7948	400		07/10/2018
<u>253-0420836</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 253-0420836 בתחומה בלבד.	7948	400		07/10/2018
<u>253-0612119</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 253-0612119 בתחומה בלבד.	8034	4202		10/12/2018
<u>ג/17379</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/17379 בתחומה בלבד.	7114	8747		10/09/2015
<u>253-0844894</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 253-0844894 בתחומה בלבד.	10111	2616		05/01/2022

הערה לטבלה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע		15	25/10/2022	ענבל אברהם	12: 12 16/11/2023	פרשה טכנית למים וביוב	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		5	13/11/2024	רודי ברגר	12: 14 13/11/2024	נספח א בהתנגדות עצמית	לא
מרכיבי בטחון	רקע		1	13/11/2024	רודי ברגר	12: 17 13/11/2024	נספח ב בהתנגדות עצמית	לא
מתחם/מבנה לשימור	רקע		122	03/12/2024	ענת אסתרליס	15: 52 05/12/2024	נספח שימור	לא
ניקוז	רקע		26	15/11/2023	ענבל אברהם	11: 21 16/11/2023	פרשה טכנית לניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע		25	04/12/2024	יסמין מחיול קובטי	15: 55 05/12/2024	נספח נופי סביבתי	לא
סקר סייסמי	רקע		16	06/10/2022	עמוס שירן	12: 13 16/11/2023	סקר סיכונים סייסמי ראשוני	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	04/05/2023	רודי ברגר	15: 20 07/05/2023	פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		20	29/05/2024	יסמין מחיול קובטי	08: 53 31/05/2024	טבלאות עצים בוגרים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	05/12/2024	ענבל אברהם	15: 59 05/12/2024	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	רקע	1: 1250	1	05/12/2024	ענבל אברהם	15: 59 05/12/2024	נספח מים	לא
בינוי	רקע	1: 1250	1	01/12/2024	רודי ברגר	16: 22 01/12/2024	נספח בינוי	לא
ניקוז	רקע	1: 1250	1	05/12/2024	ענבל אברהם	16: 00 05/12/2024	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250	1	05/12/2024	יסמין מחיול קובטי	16: 01 05/12/2024	נספח נופי חתכים	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1250	1	05/12/2024	יסמין מחיול קובטי	16: 03 05/12/2024	נספח נופי תכנית	לא
קומפילציה	רקע	1: 1250	1	19/11/2024	רודי ברגר	10: 08 19/11/2024	נספח קומפילציה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		05/12/2024	יסמין מחיול קובטי	16: 02 05/12/2024	נספח עצים בוגרים 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250		05/12/2024	יסמין מחיול קובטי	16: 03 05/12/2024	נספח עצים בוגרים 2	לא
תנועה	רקע	1: 1000	1	03/12/2024	מועתז סבאג	16: 07 05/12/2024	נספח תנועה - גיאומטריה	לא

תנועה	רקע	1: 1000	1	03/12/2024	מועתז סבאג	16: 08 05/12/2024	נספח תנועה - מדרג ותחבורה ציבורית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	26/09/2023	רודי ברגר	10: 52 26/09/2023	תשריט מצב מאושר	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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 69

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	דוא"ל
	אחר	(1)		אגודה שיתופית חקלאית קיבוץ חולתה	חולתה			04-6915150	mazkirut@hulata.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : דאר נע גליל עליון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		בנייה כפרית	נוף הגליל	המלאכה	3	04-6088296	JenineB@moch.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	rudarch@013net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	מועתז סבאג	111128		קרית שמונה	שד תל חי (1)		04-6959844	tichnon@sabageng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יסמין מח'ול קובטי	35760		נצרת	(2)		04-6466401	yas.makhoul@gmail.com
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(3)		04-6778733	inbaleng@gmail.com
אדריכלית שימור	יועץ	ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה- כרכור	ההסתדרות	17 ב		anatesterlis@gmail.com
מהנדס	יועץ	עמוס שירן	101145		יקנעם (מושבה)	(4)		072-2506100	amos@amoshiran.co.il

מודד	מודד	יובל סטרולוביץ	1037	צפת	ברקת (5)	30	04-6820154	yst.survey@gmail.com
מוסמך								

(1) כתובת: ת"ד 255.

(2) כתובת: ת"ד 12790.

(3) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(4) כתובת: ת"ד 403.

(5) כתובת: ת"ד 7777.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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 השכונה המזרחית בקיבוץ חולתה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- הוספת 7 יח"ד לישוב כפרי הכולל 443 יח"ד מאושרות.
- שימור מבנים ואתרים היסטוריים וקביעת הוראות שימור בגינם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

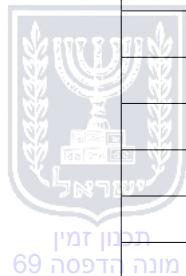
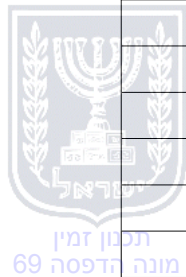
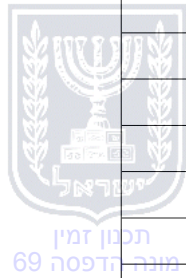


תכנון זמין
מונה הדפסה 69

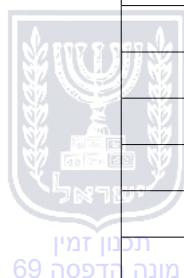
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1018 - 1002
מגורים א'	253 - 241
מגורים ב'	395 - 301
מגורים ג'	263 - 261
תעסוקה	1201
תעשיה	1200
מבני משק	1300
מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
מלונאות (אכסון מלונאי)	620
שטח ציבורי פתוח	703 ,701 ,679 - 671
שטח פרטי פתוח	682
ספורט ונופש	691 ,690
פארק / גן ציבורי	705 ,704 ,702
דרך מאושרת	818 - 811
דרך מוצעת	847 - 821
דרך משולבת	809 - 801
שביל	868 - 851
חניון	888 - 879 ,877 - 869
שטח לתכנון בעתיד	952 ,951
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	925 ,923 - 921 ,916 - 901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר לשימור ומספרו	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	915
בלוק מבנה לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	915 ,914 ,905
בלוק מבנה לשימור	ספורט ונופש	691
בלוק מבנה לשימור	פארק / גן ציבורי	705
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	674
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה	1201
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	תעשיה	1200
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	817 ,815 ,814
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	833 ,821
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	901
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	262 ,261
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	817 ,815 - 813 ,811
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	836 ,835 ,833 ,832 ,824 ,823 ,821
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	877
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	247 ,246
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	262 ,261



817	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור
822 - 824 ,826 ,833	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לשימור
870	חניון	בלוק עץ/עצים לשימור
901 ,909 ,910	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	בלוק עץ/עצים לשימור
247	מגורים א'	בלוק עץ/עצים לשימור
262	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לשימור
620	מלונאות (אכסון מלונאי)	בלוק עץ/עצים לשימור
691	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים לשימור
702 ,704 ,705	פארק / גן ציבורי	בלוק עץ/עצים לשימור
673	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לשימור
951 ,952	שטח לתכנון בעתיד	גבול מתחם
821 ,822	דרך מוצעת	גבול מתחם
801 - 804	דרך משולבת	גבול מתחם
880 - 888	חניון	גבול מתחם
301 - 395	מגורים ב'	גבול מתחם
261 - 263	מגורים ג'	גבול מתחם
702	פארק / גן ציבורי	גבול מתחם
851 - 860	שביל	גבול מתחם
701	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
803 ,804	דרך משולבת	דרך / מסילה לביטול
870	חניון	דרך / מסילה לביטול
1002 - 1008	מגורים	דרך / מסילה לביטול
261 - 263	מגורים ג'	דרך / מסילה לביטול
691	ספורט ונופש	דרך / מסילה לביטול
705	פארק / גן ציבורי	דרך / מסילה לביטול
861 - 865	שביל	דרך / מסילה לביטול
671 ,673 - 701 ,676	שטח ציבורי פתוח	דרך / מסילה לביטול
1201	תעסוקה	דרך / מסילה לביטול
1200	תעשיה	דרך / מסילה לביטול
620	מלונאות (אכסון מלונאי)	חורשה לשימור
671	שטח ציבורי פתוח	חניה
821	דרך מוצעת	טיילת
901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	טיילת
702 ,704	פארק / גן ציבורי	טיילת
921	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	טיפול נופי
813 ,814	דרך מאושרת	להריסה
823 ,832 - 837 ,835	דרך מוצעת	להריסה
870	חניון	להריסה
902 ,905 ,906	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	להריסה
241	מגורים א'	להריסה
261 ,262	מגורים ג'	להריסה
705	פארק / גן ציבורי	להריסה
679	שטח ציבורי פתוח	להריסה
672 ,703	שטח ציבורי פתוח	להריסה
1200	תעשיה	להריסה



814 - 811	דרך מאושרת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
847 - 832 ,830 - 828	דרך מוצעת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
807 - 805	דרך משולבת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
879 ,877 ,870	חניון	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
921 ,915 ,914 ,911 ,909 - 904 ,902 925 ,923 -	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1300	מבני משק	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
402	מבנים ומוסדות ציבור	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1015 ,1013 - 1010 ,1008	מגורים	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
242 ,241	מגורים א'	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
263 - 261	מגורים ג'	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
705	פארק / גן ציבורי	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
868 - 866	שביל	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
682	שטח פרטי פתוח	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
679 - 674	שטח ציבורי פתוח	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1201	תעסוקה	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
1200	תעשיה	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
813 ,812	דרך מאושרת	שימור נופי
846 - 838 ,835 ,834 ,830 - 828	דרך מוצעת	שימור נופי
809 - 806	דרך משולבת	שימור נופי
877 ,875 - 871	חניון	שימור נופי
916 - 914 ,911 ,907 - 904 ,902	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שימור נופי
402 - 400	מבנים ומוסדות ציבור	שימור נופי
1015 ,1011 ,1010	מגורים	שימור נופי
241	מגורים א'	שימור נופי
705	פארק / גן ציבורי	שימור נופי
868 ,867	שביל	שימור נופי
679 ,678 ,675 ,674	שטח ציבורי פתוח	שימור נופי
1201	תעסוקה	שימור נופי
952	שטח לתכנון בעתיד	תחום השפעה
818 ,817	דרך מאושרת	תחום השפעה
836 ,835 ,823 - 821	דרך מוצעת	תחום השפעה
803 ,802	דרך משולבת	תחום השפעה
884 ,870 ,869	חניון	תחום השפעה
925 ,923 - 921 ,903 ,901	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תחום השפעה
1002	מגורים	תחום השפעה
253 ,251	מגורים א'	תחום השפעה
389 ,364 - 360 ,357 ,332 - 325 395 - 392 ,390	מגורים ב'	תחום השפעה
262	מגורים ג'	תחום השפעה
620	מלונאות (אכסון מלונאי)	תחום השפעה
691 ,690	ספורט ונופש	תחום השפעה
704 ,702	פארק / גן ציבורי	תחום השפעה
858 ,857	שביל	תחום השפעה
703 ,673	שטח ציבורי פתוח	תחום השפעה

תחום השפעה	תעשיה	1200
------------	-------	------

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	105,401	15.55
אזור חקלאי מיוחד	9,030	1.33
בית קברות	5,162	0.76
דרך מאושרת	42,715	6.30
דרך משולבת	23,987	3.54
חניון	8,568	1.26
מבנים ומוסדות ציבור	12,539	1.85
מגורים	93,468	13.79
מגורים א'	30,100	4.44
מלונאות-אכסון מלונאי	11,103	1.64
מסחר ותיירות	8,314	1.23
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	16,565	2.44
ספורט ונופש	25,587	3.78
פרטי פתוח	10,198	1.51
קרקע חקלאית	63,205	9.33
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	136,175	20.09
שביל	16,857	2.49
שטח ציבורי פתוח	34,841	5.14
תעשיה	23,905	3.53
סה"כ	677,720	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	16,726.73	2.47
דרך מאושרת	22,538.38	3.33
דרך מוצעת	33,120.3	4.89
דרך משולבת	17,603.45	2.60
חניון	14,896.23	2.20
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	354,944.61	52.37
מבני משק	6,300.35	0.93
מבנים ומוסדות ציבור	12,069.46	1.78
מגורים	25,745.85	3.80
מגורים א'	6,282.07	0.93
מגורים ב'	45,757.04	6.75
מגורים ג'	14,572.14	2.15
מלונאות (אכסון מלונאי)	11,103.23	1.64
ספורט ונופש	12,843.36	1.90
פארק / גן ציבורי	28,106.45	4.15
שביל	8,614.44	1.27

0.01	68.56	שטח פרטי פתוח
3.32	22,521.05	שטח ציבורי פתוח
0.38	2,545.97	תעסוקה
3.15	21,359.28	תעשייה
100	677,718.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	- אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. - משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים). - יח"ד קטנות. דיור זמני יותר בשטח המחנה ובמבנים קיימים. - מקלטים שהיו בנויים טרם כניסת התכנית לתוקף לא יחושבו באחוזי הבניה הכוללים של השטח.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים כגון רעש, מפגעי ריח, מקומות חניה, פינוי פסולת ועוד.
ב	חניה מיקום החניות וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר, והכל בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
ג	חלוקה ו/ או רישום תנאי לאישור תשריט חלוקה, יהיה הצגת תכנון כלל שטח מתחם החלוקה, אשר יציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, פתרונות חניה, מדרכות, התחברות לצירי דרכים ומעבר תשתיות.
ד	תנאי להפעלה השימושים למטרות פעילות מקצועית יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	- יחידת דיור, לרבות מבנה חניה לרכב פרטי, מחסן ביתי ומתקני חצר. - ביחידת דיור יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים).
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים כגון רעש, מפגעי ריח, מקומות חניה, פינוי פסולת ועוד.
ב	חניה מיקום החניות וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר והכל בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.

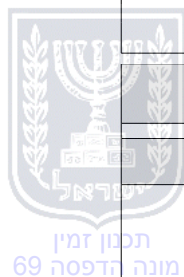


ג	תנאי להפעלה השימושים למטרות פעילות מקצועית יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).
4.3	מגורים ב'
4.3.1	שימושים
	- יחידת דיור, לרבות מבנה חניה לרכב פרטי, מחסן ביתי ומתקני חצר. - ביחידת דיור יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים).
4.3.2	הוראות
א	איכות הסביבה משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית יותרו בתנאי שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים כגון רעש, מפגעי ריח, מקומות חנייה, פינוי פסולת ועוד.
ב	חניה מיקום החניות וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר והכל בהתאם לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
ג	תנאי להפעלה השימושים למטרות פעילות מקצועית יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).
4.4	מגורים ג'
4.4.1	שימושים
	- יחידות דיור בבנייה רוויה, לרבות מבני חניית רכב פרטי, מחסנים ביתיים ומתקני חצר.
4.4.2	הוראות
א	חניה - מיקום החניות וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר.
ב	חלוקה ו/ או רישום תנאי לתשריט חלוקה, יהיה הצגת תכנון כלל שטח מתחם החלוקה, אשר יציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, פתרונות חנייה, מדרכות, התחברות לצירי דרכים ומעבר תשתיות.
4.5	תעסוקה
4.5.1	שימושים
	- משרדים, סדנאות למלאכות קלות ונקיות, מסחר, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים. - עבודות פיתוח, קירות תומכים, שבילים להולכי רגל וגידור.
4.5.2	הוראות
א	אדריכלות - המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך. - משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. - בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתית: תקשורת, חשמל, מים, ביוב



וניקוז. כמו כן, יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי כיבוי, גידור ושילוט.	
איכות הסביבה ב - על אזור התעסוקה יחולו הוראות הגנת על הסביבה והנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות. - תחום ההשפעה לא יחרוג מגבול המגרש.	ב
תנאים בהליך הרישוי ג בתכולת הבקשה להיתר יוגש תכנון לכלל תא השטח, אשר יציג את פריסת הבינוי, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.	ג

4.6 תעשיה	4.6
4.6.1 שימושים	4.6.1
- מבני תעשיה שהשפעותיה אינן חורגות מגבולות המגרש - מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית - בתי מלאכה/אריזה - משרדים - מסחר אשר ישרת את התעשיה בלבד לטובת חנות מפעל, אולם תצוגה להצגת תוצרת המפעל וכדומה - מחסנים - דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים - עבודות פיתוח, קירות תומכים, שבילים להולכי רגל וגידור	
4.6.2 הוראות	4.6.2
אדריכלות א - המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך. - משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ. - בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתית: תקשורת, חשמל, מים, ביוב וניקוז. כמו כן, יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי כיבוי, גידור ושילוט.	א
איכות הסביבה ב - על אזור התעשיה יחולו הוראות הגנת על הסביבה והנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות. - על מפעל תעשיה בודד יחולו הוראות הגנה על הסביבה והנחיות המשרד להגנת הסביבה, הכל בהתאם לסוג הפעילות במפעל ותהליכי הייצור שיתרחשו בו. - לא ימוקם מבנה תעשיה חדש במרחק הקטן מ- 50 מ' מאזור שייעודו מגורים. - בייעוד זה תותר תעשיה שהשפעותיה אינן חורגות מגבולות המגרש. - לא תותר הקמת תעשיה העלולה להוות מקור זיהום ו/או מטרד לסביבה. - יישמר אזור חייץ בין מפעלי תעשיה לסביבה, בצורה של שטח פתוח מגונן או כשטח חניה. - להכשרת מפעל קיים/הטמעת מפעל במסגרת תכנית זו במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך הייצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. שדרוג מפעלים יותנה בפתרון ליקויים קיימים. - בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה. - מבלי לפגוע בכלליות של האמור לעיל, באזור זה לא יותרו השימושים הבאים: מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת/אשפה, ייצור ואחסנה של חומרי הדברה ודישון, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, ייצור ואחסנה של חומרי נפץ, ייצור צבעים ודבקים, טקסטיל (אשפרה), מיחזור וייצור מצברים, מכון פסדים, מפעלים לייצור אסבסט.	ב

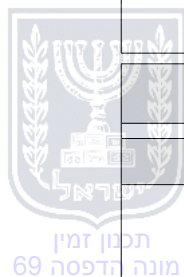


ג	תנאים בהליך הרישוי בתכולת הבקשה להיתר יוגש תכנון לכלל תא השטח, אשר יציג את פריסת הבינוי, דרכי הגישה ופתרונות החנייה.
4.7	מבני משק
4.7.1	שימושים
	- בתי צמיחה, גידול בעלי חיים, מבנים לפינת חי ואורוות סוסים. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. - מגורי עובדים זרים.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - בתכולת הבקשה להיתר יוגש תכנון לכלל תא השטח, אשר יציג את פריסת הבינוי, דרכי הגישה ופתרונות החנייה. - תנאי למתן היתר הינו אישור משרד החקלאות.
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים
	- משרדי קהילה ומוסדות דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה. - שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות, מתקני משחק וריהוט רחוב.
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. - בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את השימושים המותרים וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור. התכנית תכלול תכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה, לרבות חניות.
4.9	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.9.1	שימושים
	- אכסון (כפר נופש, מלונת או מלון נופש ברמה C, בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות) מרחצאות, ספא, טיפולים ומתקני טיפול לספא. - מסחר תיירותי, משחקיות ומתקני בידור על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כמו: שרותי הסעדה, מזנונים, מתקני ספורט, מתקני נופש פעיל, משחקים ובידור, מקלטים דו שימושיים, התוויית שבילים וחניות וכל מערכות התשתית הדרושות, לרבות מתקנים הנדסיים.
4.9.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי - תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית פיתוח ובינוי לכלל השטח שתתייחס לפריסת הבינוי, דרכי הגישה ופתרונות החנייה וכן לסמיכות מתקן האכסון ותא שטח 620 לנחל דישון. תאושר ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.
ב	תנאי להפעלה

- שטח המסחר בתא שטח למלונאות ייקבע על פי תקני משרד התיירות וישרת את אורחי המלון בלבד.
- האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.



4.10	שטח ציבורי פתוח
4.10.1	שימושים
	- גינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי הציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. - ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מבני תחנות טרנספורמציה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת). - מרכיבי בטחון של הישוב. - בתא שטח 671 תותר גם חניית רכב. - במבנה לשימור מס' 3 (הסילו) הנמצא בתא שטח 674 יותרו שימושים של מבני ציבור על פי המפורט בסעיף 4.8 לעיל.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - תבוצענה עבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסות לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה). - באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 10 מדרגות בכל מקבץ. - השבילים יכללו רחבות מרוצפות. - תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזורי הישיבה. - תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור, ויעשה ע"י אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנניים המקצועיים. - יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים ובמידת האפשר צמחי א"י.
4.11	שטח פרטי פתוח
4.11.1	שימושים
	גינון ופיתוח נופי, נטיעות, גישה מצומצמת למתקן הפוטו וולטאי, מעבר קווי תשתית הנדסית תת קרקעית (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת), עיבוד חקלאי והקמת מתקנים לטיפול וניהול מי נגר.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, שבילים להולכי רגל, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת).
4.12	ספורט ונופש
4.12.1	שימושים
	- בניינים ומתקני ספורט ונופש, כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון, מסחר נלווה, חדרי מכונות וכל השירותים הנדרשים לקיום פעילות ספורט ונופש.
4.12.2	הוראות
א	איכות הסביבה - שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך ייבנה מיגון אקוסטי.



ב	תנאים בהליך הרישוי תנאי בהליך רישוי לתא שטח 690 בלבד - הכנת תכנית פיתוח שתתייחס לסמיכות תא השטח לנחל דישון ותאושר ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.
4.13	פארק / גן ציבורי
4.13.1	שימושים - שטח פתוח ומיועד לפעילות נופש יום. - ייעור ונטיעות של צמחיית נחלים, עצי צל וחורש. - מתקנים ומשטחים לפיקניק, שבילי ירידה למים, גשרים להולכי רגל, שבילי טיול וטיילות, שבילי אופניים, מתקני ספורט ומשחק, פינות ישיבה ותצפית, גידור ושילוט, שטחים ומתקנים לרחצה, שיט לא ממונע ודיג, דרכי גישה וחניה לכלי רכב. - ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת). - במבנה לשימור מס' 6 (מגדל תחמיץ) הנמצא בתא שטח 705 יותרו שימושים של מבני ציבור על פי המפורט בסעיף 4.8 לעיל.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי - תבוצענה עבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה). - באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ- 10 מדרגות בכל מקבץ. - השבילים יכללו רחבות מרוצפות. - תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזורי הישיבה. - תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור, וייעשה ע"י אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנניים המקצועיים. - יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים ובמידת האפשר צמחי א"י.
ב	תנאים בהליך הרישוי - תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת תכנית פיתוח שתתייחס לסמיכות תאי שטח 702, 704 לנחל דישון ותאושר ע"י רשות הניקוז.
ג	תנאי להפעלה - לא יותר מעבר כלי רכב למעט רכב שירות וחירום. - השטח לאורך כל גדת הנחל ובתחום ייעוד פארק/גן ציבורי יהיה נגיש לכלל הציבור בין אם יופקע ובין אם לא יופקע. - המעבר לאורך הנחל יהיה פתוח וחופשי לכלל הציבור.
4.14	דרך מאושרת
4.14.1	שימושים
	- דרך מאושרת על פי תכנית כמשמעותה בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. - מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.



- קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, ביוב, טלפון וכיוצ"ב. - מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים. - מרכיבי בטחון של הישוב.	
הוראות	4.14.2
4.15 דרך מוצעת	
שימושים	4.15.1
- דרך מוצעת על פי תכנית כמשמעותה בחוק, לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. - מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. - קווי חשמל, ניקוז ותיעול, מים, ביוב, טלפון וכיוצ"ב. - מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים. - מרכיבי בטחון של הישוב.	
הוראות	4.15.2
4.16 דרך משולבת	
שימושים	4.16.1
- אסורה כל בניה למעט השימושים הבאים: דרך להולכי רגל למינוע שכונתי, לאופניים ולרכב שירות לשכונה, וגישה לחניונים מרוכזים בלב השכונה. - מעבר של תשתיות הנדסיות וגינון.	
הוראות	4.16.2
4.17 שביל	
שימושים	4.17.1
- מעבר ציבורי ואמצעי גישה ציבוריים אל מגרשי מגורים ואחרים. - סלילה של שבילים להולכי רגל. - קווי תשתית הנדסית וגינון.	
הוראות	4.17.2
תנאי להפעלה - לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים למיניהם אך למעט רכב תפעולי מסוג קלנועית וכד' ורכב חירום והצלה. בזמן בניה יותר באופן זמני מעבר של רכב עבודה לצורכי בניה והנחת תשתיות.	א
4.18 חניון	
שימושים	4.18.1
- חניות כלי רכב, גינון וקווי תשתית הנדסית.	
הוראות	4.18.2
תנאים בהליך הרישוי - תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי, פיתוח וחניה על ידי הועדה המקומית.	א
4.19 שטח לתכנון בעתיד	
שימושים	4.19.1
שימושים, הוראות וזכויות בניה ייקבעו בתכנית מפורטת אחרת שתאושר בעתיד.	
הוראות	4.19.2

4.20	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.20.1	שימושים
	- על פי התכניות המאושרות החלות בשטח בהתאמה. - במבנים לשימור מס' 2 (חדר האוכל הנוכחי) ומס' 9 (המאפיה) הנמצאים בתא שטח 915 יותרו גם שימושי תעסוקה על פי המפורט בסעיף 4.5 לעיל.
4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - על פי התכניות המאושרות החלות בשטח בהתאמה. - הטיילת המוצעת בדרום הישוב עוברת גם דרך בית הקברות המאושר. התכנון המפורט והביצוע של הטיילת ייעשו באופן זהיר וללא פגיעה בבית הקברות.
ב	תנאי להפעלה - השטח לאורך כל גדת הנחל ובתחום ייעוד בית קברות המאושר יהיה נגיש לכלל הציבור בין אם יופקע ובין אם לא יופקע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
גודל מגרש מוחלט	גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי						
מגורים	מגורים	1003 - 1018	25791	130	44.7%	7.7%	52.4%	40		9 (1)	2	1	3	3	3	
מגורים א'	מגורים	241 - 253	6282	400	45%	10%	55%	45	1 (2)	9 (1)	2	1	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים	301 - 395	45653	350	40%	10%	50%	40	1 (3)	9 (1)	2	1	(4)	(4)	(4)	
מגורים ג'	מגורים	261	4041	1000	50%	10%	60%	40	24	9 (1)	2	1	(4)	(4)	(4)	
מגורים ג'	מגורים	262	8310	1000	50%	10%	60%	40	48	9 (1)	2	1	(4)	(4)	(4)	
מגורים ג'	מגורים	263	2221	1000	50%	10%	60%	45	10	9 (1)	2	1	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400, 401, 402	9640	500	35%	10%	45%	40		10	3	1	3	3	3	
ספורט ונופש	ספורט ונופש	690, 691	14816	500	20%	5%	25%	25		12	2	1	3	3	3	
מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)	620	8746				6500	50	(5)	9	2	1	3	3	3	
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	671 - 679, 701, 703	29806	250	40		40	(6)		4.5	1		3	3	(4)	
תעשיה	תעשיה	1200	21830	500	40%	15%	55%	45		12	3	1	3	3	5	
תעשיה	מסחר	1200	21830	1000	300		300	45		12	3	1	3	3	5	
מבני משק	מבני משק	1300	6300	500	40%	5%	45%	45		9	1		6	6	5	
תעסוקה	מסחר ומשרדים	1201	2473	500	40%	15%	55%	45		12	3	1	3	3	5	

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. ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- ב. סך כל זכויות הבניה לשימושי מסחר בכל תחום התכנית לא יעלה על 1,000 מ"ר - כולל שטח עיקרי ושירות, בהתאם לקבוע בתכנית זו, בתכנית ג/16530 וכן בתכנית 253-0612119. לשימושי מסחר יותר בנוסף 380 מ"ר רק למבנים לשימור ובתנאי של שימור המבנים הבאים: חדר אוכל ראשון, חדר אוכל, בית צבי, מאפיה, אולם ספורט-בית יד לבנים, סילו, מחסן כללי, מגדל תחמיץ. בנוסף לאמור לעיל יותרו ביעוד תעשיה 300 מ"ר לשימושי מסחר אשר ישרתו את התעשיה בלבד לטובת חנות מפעל, אולם תצוגה להצגת תוצרת המפעל וכדומה.

- ג. בתאי שטח המיועדים למגורים א', ב', ג' בהם מותרת ההקמה של יחידות המגורים שגודלם עולה על 55 מ"ר ניתן להסב עד 50 מ"ר עיקריים מזכויות הבניה לשימוש פעילות מקצועית, על פי המפורט בסעיפים 4.2.1, 4.3.1, 4.4.1 לעיל.
- ד. עבור כל יחידת דיור תותר ההקמה של מחסן ביתי לאחסון בלבד באזורי מגורים, מגורים א', ב', ג', בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי 0 מ', בתנאי שניקוז גג המבנה יהיה אל תחום המגרש של המבקש ושלא יפתחו פתחים בקיר הפונה לשכן. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות.
- ה. שטחו של מבנה חניה באזורי מגורים, מגורים א', ב', ג' לא יעלה על 30 מ"ר וגובהו לא יעלה בגג משופע על 3.5 מ'. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בניין קדמי 0 מ' בתנאי שלא יפריע למחברי תשתיות, וצידי 0 מ', בתנאי שניקוז גג המבנה יהיה אל תחום המגרש של המבקש ושלא יפתחו פתחים בקיר הפונה לשכן. שטח החניה יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות.
- ו. בשימוש דיור זמני המותר בייעוד מגורים, גודל כל יחידת דיור לא יעלה על 55 מ"ר. המדובר בדיור לתקופות זמן מוגבלות שינוהל ע"י האגודה.
- ז. במגרשי מגורים המאושרים מכוח תכנית ג/16530 התקפה, נשמרת הזכות לבנייה בקו בניין = 0 מ' בתנאים שנקבעו בהוראות תכנית ג/16530.
- ח. בייעוד מגורים ב' יותרו קווי בניין אחורי ו/או צידי = 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים בקיר הפונה למגרש השכן, ושהגג לא יתנקז לכיוון המגרש השכן.
- ט. בייעוד מבני משק ניתן להקצות חלק מזכויות בניה לשימוש מגורים זמניים לעובדים זרים. זכויות הבניה יהיו בהתאם למספר העובדים המאושרים ע"י משרד החקלאות ועל פי הוראות משרד הרווחה.
- י. למבנים קיימים בייעוד תעשייה יותרו קווי בניין אחורי ו/או צידי = 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים בקיר הפונה למגרש השכן, ושהגג לא יתנקז לכיוון המגרש השכן. בבנייה חדשה יישמרו קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
- יא. בהוספת מרחב מוגן מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית יותרו קווי בניין אחורי ו/או צידי = 0 מ', בתנאי שלא יפתחו פתחים בקיר הפונה למגרש השכן, ושהגג לא יתנקז לכיוון המגרש השכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בגג משופע ו- 8.5 מ' בגג שטוח.
- (2) בכל תא שטח.
- (3) בכל תא שטח. ניתן לחבר שני מגרשים סמוכים לכדי מגרש אחד דו משפחתי בו 2 יח"ד.
- (4) על פי תשריט מצב מוצע.
- (5) 100 יחידות אכסון.
- (6) 40 מ"ר.



תכנון זמין

מונה הדפסה 69



תכנון זמין

מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

1. שפך ועודפי עפר.
 - 1.1. הטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות, ובכל מקרה לא יפוזרו עודפי עפר ופסולת באזור הישוב, ולא מחוץ לקו הכחול של התכנית.
 - 1.2. לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או אחסן חומר מילוי או סלעים, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י המועצה.
 - 1.3. בכל מקרה יאסר לשפוך שפך בנייה ו/או סלעים באזורי שצ"פ ו/או שטחים פנויים אחרים בשכונה ובהיקפה.
 - 1.4. על כל מבקש היתר לחדש את הצמחייה הטבעית באזורים הסובבים למגרש שנפגעו במשך תהליך הבנייה. השיקום יעשה לפי תכנית שתילה שתוגש לאישור המועצה.
 - 1.5. במגרשים הפונים לכביש הכניסה הראשי יש לבנות קירות תומכים לפני התחלת ביצוע המבנים למניעת שפך.
2. קירות תומכים.
 - 2.1. הפרשי גובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים יתמכו ע"י קירות, חיפוי אחיד בהתאם למבנים. מתקני מים, חשמל, תקשורת ואשפה ימוקמו בתוך נישות במגרשים לאורך המדרכות.
 - 2.2. קירות תמך לאורך חזיתות מגרשים יבוצעו בצורה מדורגת כך שפני ראש הקיר יהיו אופקיים.
 - 2.3. גובה הקירות התומכים של המגרשים בגבולות קדמיים ואחוריים לא יעלה על 1.20 מ'.
 - 2.4. בתכנית הפיתוח המהווה חלק מהיתר הבנייה, יש לפרט את כל הקירות התומכים.
3. הנחיות כלליות לשצ"פ.
 - 3.1. בשצ"פים תבוצענה העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה, תוך שימוש בפרטי עיצוב וחומרים דומים, לשמירה על רצף העיצוב (הערה זו מתייחסת לשבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, רחבות, מדרגות, מעקות נמוכים, מעקות בטיחות, קירות, ריהוט רחוב ותאורה).
 - 3.2. לא יותר מעבר כלי רכב בשצ"פים למעט רכב שירות וחירום במידת האפשר.
 - 3.3. תותר בניית חדר טרנספורמציה בשצ"פ בגודל מקסימלי של 4.10/3.90 מ' חדר הטרנספורמציה יותאם לתכנון השצ"פ וימוקם בקצה המגרש במרחק 1 מ' מהמדרכה. גמר הקירות יוחלט ע"י אדריכל הנוף של השצ"פ.
 - 3.4. באם קיים צורך בביצוע מהלכי מדרגות, יש להקפיד על מהלכי מדרגות של לא יותר מ-10 מדרגות בכל מקבץ. השבילים יכללו רחבות מרוצפות. תבוצע תאורה לאורך השבילים ובאזור הישיבה. תכנון נטיעות יתחשב בצמחייה הקיימת באזור, ויעשה ע"י אדריכל נוף תוך התחשבות בכל הקריטריונים הגנניים המקצועיים.
4. צמחייה.
 - 4.1. יש להשתמש בצמחייה חוסכת מים, ובמידת האפשר, צמחי א"י.
 - 4.2. הצמחייה המומלצת ברחובות: מיש, חרוב, כליל החורש, אלונים (מינים שונים), אדר סורי ועצי נוי מתאימים מבחינת אקלים.
5. כבישים, מדרכות וחניות.
 - 5.1. יש לנטוע לאורך הרחובות והמדרכות לפי תכנית נטיעה כללית. העצים יהיו בוגרים בגודל 7



או 8.	5.2. תכנון נטיעת העצים יעשה ע"פ קריטריונים גנניים מקצועיים שיתייחסו למרווחים הנדרשים, גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחייה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן.
5.3.	נתיבי החנייה לאורך צירי הנסיעה לא יהיו המשכיים, יש לבצע מפרצי גינון להצללה על פי התכנון של אדר' הנוף.
5.4.	בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השצ"פים, לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).
6.	חדרי טרנספורמציה.
6.1.	בנוסף להוראות התכנית, יש להקפיד שחדר טרפו ימוקם באחת הפינות של השצ"פ.
6.2.	יש לשלב את חדר הטרפו בתוך שטח מגוון.

6.2	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.3	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז אזורית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה. 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. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורי וויסות ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. מילוי קרקע במגרשים ובשצ"פים יהיה בקרקע גננית או קרקע בעלת מקדם נגר נמוך. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ו. אישור תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה (כולל מתקני ויסות והחדרה) ע"י הוועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית יהוו תנאי להיתרי בנייה. ז. לא יאושרו מתקני החדרת נגר מאולצת (קידוחי החדרה). ח. שטחי פיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן: - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה וחלחול רדוד של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים "ירוקים" בהיקף המבנים. - מי הגשמים יופנו להשהיית נגר בשצ"פים מונמכים. אלה יוזרמו בצורה מווסתת לאפיק הדישון. - בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות. השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף, ויאפשרו חלחול מים לתת הקרקע. ט. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.



י. שטחים ציבוריים פתוחים - מוצעים כ-5000 מ"ר של שצ"פ לאיגום. שטחי האיגום יהיו במרחק מינימלי של לפחות מטר אחד מקירות עיליים או תת קרקעיים.
 יא. נחוצה השלמת הקמת סוללת הגנה בפאות הדרומיות והמערביות סביב הקיבוץ אשר יגנו עליו מפני הצפות בעת אירועי גאות חריגים בנחל.

6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. ביוב. למגורים א', ב' ו-ג' תנאי לקבלת היתר, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, בהתאם לתוכנית ביוב מפורטת, מאושרת ע"י משרד הבריאות, קולחי גליל עליון, תחום כנרת-רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.
 טרם מתן היתר ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים, יועברו תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת כולל חישובי כמויות, לאישור תחום כנרת- רשות המים. לא יותר חיבור מרתפים למערכת הביוב היישובית.
 מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתית הביוב, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן. בכל מקרה תישמר זכות מעבר לקווי הביוב.
2. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
3. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. מערכות ההולכה והמתקנים הדרושים לתשתית המים, כאמור בנספחי התשתיות, יותרו בכל ייעודי הקרקע בכפוף להוראת כל דין ובכפוף לאמור להלן.
4. סידורי תברואה. לא יינתן היתר בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר.

6.5 תקשורת

קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.

6.6 סקר סייסמי

1. סיכון מקריעת פני השטח.
 - 1.1. בהתאם למפת העתקים פעילים וחשודים כפעילים הנסמכת לת"י 413, חלקה הצפון מזרחי של התכנית ממוקם באזור העתקה פעילה. לפיכך, יש לבצע חקירה גיאולוגית בהתאם לת"י 413 סעיף 202.1.2 "קרבה להעתק פעיל".
 2. סיכון מהגברות שתית חריגות.
 - 2.1. בהתאם למפת האזורים החשודים בהגברות שתית חריגות, הנסמכת לת"י 413, התכנית ממוקמת באתר קרקע עם חשד להגברה חריגה באגנים גיאולוגיים עמוקים וצרים.
 - 2.2. יש לחשב את מקדמי תגובת האתר על פי ת"י 413, בהתחשב בסיכון מתגובת אגן. בהתאם לת"י 413 העדכני סעיף 202.2, להלן ההנחיות לחישוב מקדמי תגובת האתר בהתחשבות בסיכון מהגברת שתית חריגה:
 - 2.2.1. מבנים מדרגת חשיבות א': יש לבצע סקר תגובת אתר ספציפי עבור מבנים מקבוצת חשיבות א' כמוגדר בטבלה 4. ההנחיות לביצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.
 - 2.2.2. מבנים מדרגת חשיבות ב' ו-ג':
 - 2.2.2.1. במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע A,B,C,D - לצורך חישוב מקדמי תגובת האתר בהתאם לטבלה 2 ו-3, יש לסווג מחדש את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה ברמה אחת מזו המתקבלת על פי הקריטריונים בטבלה 1 (לדוגמה, סוג קרקע C יוגדר כסוג קרקע D).
 - 2.2.2.2. במידה והקרקע באתר תסווג ע"פ טבלה 1 כסוג קרקע E - יש לבצע סקר תגובת אתר

ספציפי. ההנחיות לביצוע סקר תגובת אתר ספציפי מפורטות בנספח ה' לתקן 413.

שימור

6.7

א. הגדרות:

1. מתחם שימור נופי - מכלול בעל איכויות נופיות והיסטוריות מיוחדות בתוך ישוב או אזור כפרי. יסומן בקו ירוק מרוסק.
 2. אתר לשימור - מבנה לשימור וסביבתו הקרובה, כולל פיתוח שטח ומרכיבים נופיים. יסומן בסימבול מבנה לשימור.
 3. מבנה לשימור בדרגה ב' הוא מבנה לשימור עם אפשרות לתוספות בכפוף לממצאי תיק תיעוד ובאישור ועדת שימור.
 4. תיק תיעוד - תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008.
- האתרים והמתחמים המסומנים בתשריט תכנית זו לשימור הם:
- 1- חדר האוכל הראשון - לשימור בדרגה ב'
 - 2- חדר האוכל הנוכחי - לשימור בדרגה ב'
 - 3- הסילו באזור מבני המשק - לשימור בדרגה ב'
 - 4- המחסן הכללי (מבנה משק) - לשימור בדרגה ב'
 - 5- אולם ספורט, בית יד לבנים - לשימור בדרגה ב'
 - 6- מגדל התחמיץ - לשימור בדרגה ב'
 - 7- מתחם שימור נופי
 - 8- "בית צבי" - לשימור בדרגה ב'
 - 9- המאפיה - לשימור בדרגה ב'

ב. הוראות:

1. מבנה לשימור

- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור לרבות מרכיביו ההיסטוריים או העתקתו.
- ב. יותר שיקום ותחזוקת המבנה הקיים בהתאם לממצאי תיק התיעוד. חומרי הגמר יבחרו בהתאם לממצאי תיק התיעוד, ויהיו קרובים ככל הניתן לחומרי הגמר המקוריים.
- ג. ככל שידרש מרחב מוגן במבנה לשימור, הוא יעשה באמצעות חדר מחוזק.
- ד. מאפייני תוספות למבנים לשימור בדרגה ב' יבחנו בהתאם לממצאי תיק התיעוד בתיאום עם ועדת השימור.

2. מתחם נופי לשימור:

- א. שטח התכנית המסומן כמתחם נופי לשימור, הינו שטח אשר בו נכללים אתרי שימור בעלי ערך נופי לשימור, ובכלל זה: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחייה או כל אלמנט נופי אחר.
- ב. יש לשמור על הפיתוח הנופי ההיסטורי ועל העצים הבוגרים במתחם, על שלמותו הויזואלית כמכלול, מבחינה נופית וטופוגרפית.
- ג. תחזוקה ושתילה חדשה יעשו תוך שמירה על מאפיינים היסטוריים, הארגון הנופי והשלמתם השלמת שתילה תיעשה בעצים וצמחים ממנים מקומיים התואמים להיסטוריים.
- ד. חומרי גמר של פיתוח שטח, שבילים וכיו"ב יהיו תואמים לחומרים ומימדים היסטוריים.
- ה. מתקני תשתיות וגידור (נדרש בלבד) יותקנו באופן שלא יפגע בשלמות ונצפות המתחם הנופי.

פיתוח תשתית

6.8

- א. בתנאים למתן היתר 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י 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 ההיתר יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
ד. תנאי להיתר - תכנון מפורט של פיתוח השטח.

תנאים בהליך הרישוי

6.9

- א. ניקוז:
1. תנאי לקבלת היתר, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט הניקוז המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של שטחים מגוננים לחלחול, תעלות/סוללות הגנה לניקוז שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.
 2. תנאי בהליך רישוי בבקשה להיתר בתחום רצועת ההשפעה של נחל הינו היועצות עם רשות הניקוז.
 - ב. ביוב: טרם מתן היתר ו/או אישור לביצוע תשתיות איסוף השפכים חדשות באזור התכנית, יועבר ל-"תחום כנרת"-רשות המים, נספח ביוב בליווי תכניות מפורטות של מערכת איסוף השפכים המתוכננת. לתכניות יצורף אישור תאגיד המים והביוב לחיבור תשתיות הביוב החדשות, אל מערכת איסוף שפכים ציבורית קיימת.
 - ג. שימור:
 1. תנאי להיתר בתחום תכנון בו קיים מבנה המסומן לשימור או מתחם נופי לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד (למבנה לשימור) או תיק תיעוד מתחמי (למתחם לשימור נופי) בהתאם להנחיות מנהל התכנון.
 2. תנאי להיתר למבנה המסומן לשימור ו/או מתחם לשימור ו/או בחלק ממנו יהיה קבלת החלטתה של הועדה לשימור אתרים או הממונה על השימור ברשות המקומית, וככל שלא הוקמה הוועדה כאמור, החלטת מי שהוסמך לכך, הבקיא בענייני שימור (להלן 'ועדת השימור'), כפי שנקבעה לאחר עיון בתיק תיעוד שנערך בהתאם להנחיות מנהל תכנון, והתקיים דיון בממצאיו ונבחנה מידת התאמת המוצע במסגרת הבקשה להיתר לממצאיו.
 3. תנאי למתן היתר ו/או עבודת פיתוח בתחום מתחם נופי לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתו"ב לתכנית בינוי ופיתוח למבנה המסומן לשימור ו/או למתחם לשימור או למקטע רלוונטי המיועד לפיתוח. תכנית הבינוי והפיתוח, תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי מה הם מאפייניו הנופיים (כגון: חתכים אופייניים, גבהי פיתוח, פרטי פיתוח, חומרי גמר, עצים לשימור, חתכי דרך וכו').
 - ד. הלנת עובדים זרים:
 1. יש לעמוד במדיניות הרישוי לעניין הלנת עובדים זרים בחקלאות החלות בעת מימוש התכנית:

שמירה על עצים בוגרים

6.10

1. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר 2,3,20,21,25,26,29,118,159,160,169,170,173,182,187,188,222,223,224 ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.
2. שטחים ציבוריים פתוחים: א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים. ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

משטחו יהיה בלתי מרוצף. ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

3. מגרשי חניה: יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים.

4. 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 תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.



קולטי שמש על הגג

6.11

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.

תנאים למתן היתרי בניה

6.12

- תנאי להיתר לטיילת לאורך נחל דישון הינו הצגת התכנית במנהלת הנחלים וקבלת אישור המנהלת.

- תנאי להוצאת היתר הינו תיאום עם קק"ל בהתייחס לממשק של הבינוי בסמיכות ליער לאורך הנחל.

חומרי חפירה ומילוי

6.13

היתר יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.

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

גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

מבנים קיימים

6.14

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.

ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.

ה. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.

ו. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

הפקעות לצרכי ציבור

6.15

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם



להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.16 בטחון ובטיחות

- יזם התכנית יפעל על פי הנחיות גורמי הבטחון לענין מרכיבי הבטחון.
- השימושים של מרכיבי הבטחון הנדרשים יותרו בכל ייעודי הקרקע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע מתחמים 1,3,5	אין
2	ביצוע 10% לפחות מהקיבולת בייעוד מגורים ג'	אין
3	ביצוע מתחמים 2,4,6	מימוש 80% לפחות במתחמים 1,3,5
4	ביצוע 70% נוספים לפחות מהקיבולת בייעוד מגורים ג'	מימוש שלב 2
5	ביצוע הקיבולת בייעוד מגורים א'	מימוש שלבים 1-4

7.2 מימוש התכנית

- זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.

- בסמכותה של ועדה מקומית לשנות שלביות בין מתחמים מאותו הסוג, בהתאם לשלביות ביצוע הדרכים.