

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' בר/282/5

שם תוכנית: חפץ חיים שינוי ייעודי קרקע והוראות בניה.

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: שורקות  
סוג תוכנית: מתאר מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|   |  |
|---|--|
| <div data-bbox="175 938 620 1238" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז מרכז<br/>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965<br/>אישור תכנית מס' בר/282/5<br/>התכנית מאושרת מבוח סעיף 108 (ג) לחוק<br/>ביום 10.11.15<br/><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר<br/>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p> </div> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתוכנית**

קיבוץ חפץ חיים התחיל לממש את התכנית המאפשרת חלוקת מגרשי המגורים, כתוצאה מכך נדרשו שינויים בחלוקת מגרשי המגורים ובגודלם, שינויים אלו מחייבים שינויים בייעודי הקרקע המאושרים.  
בנוסף מבקש הקיבוץ להגדיל את מספר יחידות האירוח מ-125 במצב מאושר ל-250 יח' וזאת על מנת לאפשר קיום כלכלי טוב יותר לענף האירוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

חפץ חיים שינוי ייעודי קרקע והוראות בניה.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

בר/282/5

מספר התוכנית

448,884 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה דצמבר 2015

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות

181/200 קואורדינטה X  
633/100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ חפץ חיים.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א. נחל-שורק בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חפץ חיים

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4728     | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 32                |
| 4729     | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 3                 |
| 5447     | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 2                 |
| 5448     | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 5,9,10,15-18        | ,2,3,4,7,8,11-14  |
| 5449     | • מוסדר | • חלק מהגוש   |                     | 6                 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
|          |              |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח   |
|-------------|--|
| בר/282/4    | ,302,303, ,78, 45,46,53,54,61,62,63,64<br>302,303, 361,363, ,330,331,332,333,335 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - ל"ר

|  |
|--|
|  |
|--|

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

| תאריך      | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|------------|--------------------|--|---------|--------------------|
| 16.10.2006 | 5588               | תכנית זו באה לשנות כל המפורט במטרות ועיקרי התכנית, בכל שאר הוראות התכנית נשארות הוראות תכנית בר/282/4 בתקפן. | • שינוי | בר/282/4           |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר   | עורך המסמך        | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ   | תחולה   | סוג המסמך           |
|--------------|-------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------|--------|---------|---------------------|
|              | ועדה מחוזית | אדריכל אבי חינקיס | יוני 2010         | ל"ר           | 19          | ל"ר    | • מחייב | הוראות התוכנית      |
|              | ועדה מחוזית | אדריכל אבי חינקיס | יוני 2010         | 1             | ל"ר         | 1:1250 | • מחייב | תשריט התוכנית       |
|              | ועדה מחוזית | יונתן קופלוביץ    | אוקטובר 2010      | 1             | ל"ר         | 1:500  | מנחה    | נספח ביוב           |
|              | ועדה מחוזית | יונתן קופילביץ    | ינואר 2015        | ל"ר           | 3           | ל"ר    | מנחה    | פרשה טכנית של הביוב |
|              | ועדה מחוזית | יובל דנוס         | מרץ 2015          | ל"ר           | 5           | ל"ר    | מנחה    | טבלת הקצאות         |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל | גוש/ חלקה(י) |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------|------------|--------|------------|-------|--------------|
|              |                |           |            | קיבוץ חפץ חיים            |           | קיבוץ חפץ חיים 76817 | 08-8593901 | -      | 08-8593998 |       |              |

#### 1.8.2 יזם בפועל

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|----------------------|------------|--------|------------|-------|
|              |                |           |            | קיבוץ חפץ חיים            |           | קיבוץ חפץ חיים 76817 | 08-8593901 | -      | 08-8593998 |       |

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת                | טלפון      | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|--------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------------|------------|--------|-----|-------|
|              |                |           | מינהל מקרקעי ישראל      |           | דרך בגין 125 תל אביב | 03-7633278 |        |     |       |

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות  | מספר רשיון | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת             | טלפון      | סלולרי | פקס        | דוא"ל |
|--------------|----------------|------------|------------|--------------------------|-----------|-------------------|------------|--------|------------|-------|
|              | אדריכל         | אבי חינקיס | 8268021    |                          |           | ההגנה 6 רעננה     | 09-7414391 |        | 09-7421440 |       |
|              | מודד           | ברני גטניו | 570        |                          |           | הירקון 67 בני ברק | 03-7541001 |        |            |       |

**1.9 הגדרות בתוכנית - ל"ר**

בתוכנית זו יהי לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
|------|------------|

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

- 2.2.1 שינוי בייעוד מגרשים
- 2.2.2 הגדלת מספר יחידות האירוח במגרש 361 מ-125 ל-250.
- 2.2.3 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
- 2.2.4 שינוי בקווי בנין במגרשים
- 2.2.5 הגדלת זכויות בניה במגרש 361.
- 2.2.6 שינוי זכויות בניה במגרשים: 362-365.
- 2.2.7 קביעת זכויות בניה במגרש 360.
- 2.2.8 הוספת תכליות למסחר במבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.9 ביטול יחידת מגורים אחת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 איחוד מגרשים: 45+46, 53+54, 61+62, 63+64,
- 2.2.2 שינוי ייעוד קרקע במגרש 363 מתיירות נופש וספורט למגורים א', ולמגורים א1,
- 2.2.3 שינוי ייעוד קרקע במגרש 363 מתיירות נופש וספורט לדרך מוצעת,
- 2.2.4 שינוי ייעוד קרקע במגרש 363 מתיירות נופש וספורט לדרך משולבת,
- 2.2.5 שינוי ייעוד קרקע במגרש 363 מתיירות נופש וספורט לשטח ציבורי פתוח,
- 2.2.6 שינוי ייעוד של מגרש מגורים א1, (מספר 175) לקרקע חקלאית.
- 2.2.7 שינוי מגרשי מגורים א' (מספרים 128,130-133) ודרך משולבת (מספר 407) לייעוד קרקע ש.צ.פ.
- 2.2.8 שינוי מגרשי מגורים א' (מספרים 87,88) לדרך משולבת,
- 2.2.9 שינוי חלק ממגרש בייעוד תיירות נופש וספורט (מספר 362) למבני משק,
- 2.3.0 שינוי קו בנין קדמי מ-5 ל-3 במרבית הכבישים הפנימיים עפ"י המסומן בתשריט,
- 2.3.1 שינוי ייעוד מגרשים ממוסדות ציבור לחינוך (מספר 332,333) למבנים ומוסדות ציבור,
- 2.3.2 שינוי ייעוד מגרשים מספר 302,335 ממבני ציבור למבני משק, וביטול סימון המבנים להריסה,
- 2.3.3 תוספת שימוש למגורי צוות ופנימייה במגרש 331,
- 2.3.4 תוספת שימוש מסחרי לשימוש התושבים במגרשים 303,333,
- 2.3.5 קביעת זכויות והוראות בניה במגרשים שבתחום התכנית,
- 2.3.6 הגדלת מספר יחידות אירוח במגרש 361 מ-125 ל-250.
- 2.3.7 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים,
- 2.3.8 שינוי ייעוד מדרך לקרקע חקלאית,
- 2.3.9 קביעת זכויות בניה במגרש 360,
- 2.4.0 קביעת זכויות בניה במגרשים 500,501 (בית קברות),
- 2.4.1 שינוי זכויות בניה בייעוד ספורט ונופש.
- 2.4.2 שינוי מיקום מגרש מספר 70 ממקומו במגרש מבני ציבור מספר 334, לאזור המגורים ליד מגרש 74,
- 2.4.3 הזזת מגרש מגורים מספר 78 לכוון הכביש תוך החלפת שטח עם מגרש של שטח ציבורי פתוח מספר 226.
- 2.4.4 ביטול יחידת מגורים אחת כך שסה"כ יחידות המגורים המוצעות בתכנית הן: 185 יחידות.
- 2.4.5 הוספת תכליות למסחר במבנים ומוסדות ציבור.
- 2.4.6 הוספת תכלית מתקנים הנדסיים, תחנת שאיבה לביו



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 448.884 דונם

| הערות  | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב      | סוג נתון כמותי      |
|--|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|---------------------|
|  | מתארי             | מפורט |                         |           |          |                     |
|  |                   | 43550 | - 250                   | 43800     | מ"ר      | מגורים              |
|  |                   | 185   | - 1                     | 186       | מס' יח"ד | א' + א'             |
|  |                   | 13550 | 4550                    | 9000      | מ"ר      | מלונאות             |
|  |                   | 250   | 125                     | 125       | מס' יח'  |                     |
| החישוב לפי 80% משטח של 57,956 מ"ר. ו-55% משטח של 5157 מ"ר. |                   | 45764 | - 13719                 | 59483     | מ"ר      | מבנים ומוסדות ציבור |
|  |                   | 600   | 600                     | ---       | מ"ר      | מסחר                |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

| תאי שטח כפופים |  |  |  | תאי שטח                            | יעוד                |
|----------------|--|--|--|------------------------------------|---------------------|
|                |  |  |  | 1-131                              | מגורים א'           |
|                |  |  |  | 150-176                            | מגורים א'1          |
|                |  |  |  | 302,335,451                        | מבני משק            |
|                |  |  |  | 300,303,304,305<br>330-334,336-338 | מבנים ומוסדות ציבור |
|                |  |  |  | 362-365,360                        | ספורט ונופש         |
|                |  |  |  | 361                                | מלונאות             |
|                |  |  |  | ,201,202,203,205<br>,213-228       | שטח ציבורי פתוח     |
|                |  |  |  | 400-408                            | דרך משולבת          |
|                |  |  |  | 600                                | דרך מוצעת           |
|                |  |  |  | ,608-610 ,601-606                  | דרך מאושרת          |
|                |  |  |  | 500,501                            | בית קברות           |
|                |  |  |  | ,700                               | קרקע חקלאית         |
|                |  |  |  | ,800                               | מתקנים הנדסיים      |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

הערה: עקב איחודם של מגרשים ושינוי ביעוד הקרקע, נעשה שימוש במספרי המגרשים שבוטלו עבור המגרשים החדשים,

מספרי המגרשים שבוטלו ונעשה בהם שימוש עבור תשעת המגרשים החדשים: 46,54,62,64, 70,74, 128,130,131, מגרש מספר 74 סומן בתכנית המאושרת כשצ"פ ולא כמגורים.

## 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |        |                       | ← | מצב מאושר |        |                            |
|----------|--------|-----------------------|---|-----------|--------|----------------------------|
| אחוזים   | מ"ר    | יעוד                  |   | אחוזים    | מ"ר    | יעוד                       |
| 17.59    | 78921  | מגורים א' + מגורים א1 |   | 17.6      | 79298  | מגורים א' + מגורים א1      |
| 9.80     | 43980  | מבני משק              |   | 15.77     | 70809  | מבני ציבור                 |
| 12.91    | 57956  | מבנים ומוסדות ציבור   |   | 1.15      | 5157   | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 2.48     | 11120  | קרקע חקלאית           |   | 3.36      | 15075  | קרקע חקלאית                |
| 11.61    | 52116  | שטח ציבורי פתוח       |   | 5.03      | 22563  | שטח ציבורי פתוח            |
| 19.93    | 89480  | ספורט ונופש           |   | 39.36     | 176685 | אזור תיירות ספורט ונופש    |
| 9.23     | 41410  | מלונאות               |   |           |        |                            |
| 13.34    | 59893  | דרך מאושרת            |   | 14.91     | 66905  | דרך                        |
| 0.47     | 2108   | דרך מוצעת             |   | 1.61      | 7240   | דרך משולבת                 |
| 1.46     | 6538   | דרך משולבת            |   | 1.15      | 5152   | בית עלמין                  |
| 1.15     | 5152   | בית עלמין             |   | 100       | 448884 | סה"כ                       |
| 0.04     | 200    | מתקנים הנדסיים        |   |           |        |                            |
| 100      | 448884 | סה"כ                  |   |           |        |                            |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע.   |
| ב.           | הפיכת מבנה קיים הכולל יותר מיחידה אחת לשתי יחידות דיור ומעלה יחשב כסטייה ניכרת.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א.           | מבנה קיים בקיבוץ טרם אישורה של תכנית זו, החורג מקוי הבנין המצוינים בטבלה שבפרק 5 להלן או בתשריט, לא ייחשב כחריגה.  |
| ב.           | <p><b>חומרי גמר לחזיתות הבתים:</b> חומרי הגמר בחזיתות בתי המגורים לרבות חניות מקורות או מבני עזר הסמוכים להם יהיו טיח מגוון או חיפוי באבן טבעית או שילוב שלהם.</p> <p><b>מתקנים בבנין:</b> דוודים יותקנו בחלל הגג או יוסתרו במסתור בנוי על גג שטוח. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג.</p> <p><b>מרתפים:</b> יותרו מרתפים עד גבול קונטור המבנה.</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו דוודים וקולטי שמש, מסתורים למתקני תליית כביסה, מיכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש, להנחת דעתה של הועדה המקומית.</p> <p><b>עיצוב גדרות ושערים</b> (בתאי שטח 175-171, 131, 130, 128, 74, 70, 64, 62, 54, 46 בלבד): עיצוב גדרות בגבולות מגרשי המגורים הפונים לרחוב לרבות צורת שילוב פתחים בהן לשערים, מתקני תשתית, אשפתון וכו', וכן כניסות לחניה, יותרו אך ורק בהתאם לפרטים המחייבים בתכנית בינוי-ופיתוח לכל שטח התכנית, שתוגש לאישור הועדה המקומית.</p> |

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>שם ייעוד: מגורים א'1</b>        |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                     |
| א.           | תותר הקמת בית דו משפחתי צמוד קרקע. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                      |
| א.           | עפ"י הוראות סעיף 4.1.2.            |
| ב.           |                                    |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.3</b>   | <b>שם ייעוד: מבני משק</b>  |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | מבנים ומתקנים המשרתים את המשק החקלאי בקיבוץ כמו: רפתות, מכון חליבה, לולים, מתבן, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מוסך, תחנת דלק לצרכי היישוב, מתקנים הנדסיים וכו'. |
| ב.           |  |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א.           | הבניה באזור מבני משק תהיה בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופתוח הכפר ולהנחיות המשרד להגה"ס או מי מטעמו שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.                          |
| ב.           |  |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.4</b>   | <b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| <b>4.4.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | עפ"י הוראות תכנית בר/4/282 בנוסף יותר בתאי שטח: 303, 333, שימוש מסחרי לצרכי הקיבוץ ברמה מקומית בלבד כמו: צרכניה, מרפאה, משרדים וכיוב', שטח המבנה המסחרי לא יעלה על 300 מ"ר בכל מגרש. |
| ב.           | תותר העברת זכויות מסחר מתאי שטח אלו לתאי שטח: 300, 330-332, 334, ובתנאי שהם לא יעלו על 300 מ"ר בשני תאי שטח בלבד.  |
| <b>4.4.2</b> | <b>הוראות</b>  |

|  |              |
|--|--------------|
| הבניה בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.   | א.           |
|  | ב.           |
| <b>שם ייעוד: ספורט ונופש</b>   | <b>4.5</b>   |
| <b>שימושים</b>   | <b>4.5.1</b> |
| מגרש 360 ישמש לאזור נופש וספורט תותר הקמת סככות צל ומבנים קטנים כמו שרותים ,                 | א.           |
| מגרש 362 ישמש לפארק מים מרכז פעילות ספורט ושעשועים ואולם ארועים,                             | ב.           |
| מגרש 363 ישמש למשק חי, מתקנים וכלובים לחיות, שרותים, מחסן ומשרד, תותר הקמת תחנת סניקה לביוב. | ג.           |
| מגרשים 364,365 ישמשו לספורט ונופש, תותר הקמת מתקנים לשימוש זה.                               | ד.           |
| <b>הוראות</b>  | <b>4.5.2</b> |
| הבניה בכפוף לתכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.   | א.           |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.6</b>   | <b>שם ייעוד: בית קברות</b>                                  |
| <b>4.6.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| א            | לא תותר כל בניה פרט למתקנים המשמשים את בית העלמין           |
| ב            |   |
| <b>4.6.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | הבניה (לא כולל קברים) על פי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית. |
| ב            |   |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.7</b>   | <b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>  |
| <b>4.7.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| א            | מיועד לגינות, דרכים ושבילים.  |
| <b>4.7.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | תותר הקמת מתקני משחק, סככות צל, קווי תשתית, חניות ציבוריות.                 |
| ב            | בתאי שטח 226,227,232 תותר כניסת רכב למגרשים מגורים א' (תאי שטח : 78,79,45). |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.8</b>   | <b>שם ייעוד: מלונאות</b>   |
| <b>4.8.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א            | מגרש 361 ישמש למלונאות כאשר מספר יחידות האירוח בתא שטח זה לא יעלה על 250 יחידות.             |
| <b>4.8.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | במגרש 361 תותר הקמת חדרי אירוח, חדר אוכל, חדרי הרצאות מינהלה וכל ייעוד לשימוש מלונאות ונופש. |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.9</b>   | <b>שם הייעוד מתקנים הנדסיים</b>                        |
| <b>4.9.1</b> | <b>שימושים</b>   |
| א.           | ישמש למתקן שאיבה לביוב.                                |
| <b>4.9.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| א            | ישמר רדיוס בטחון של 50 מ' ממרכז המתקן בו תאסר כל בניה. |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>5.0</b>   | <b>שם ייעוד: דרך (כולל דרך משולבת)</b>                      |
| <b>5.0.1</b> | <b>שימושים</b>  |
| א            | מיועד למעבר כלי רכב והולכי רגל                              |
| <b>5.0.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | תותר חניה ציבורית, לא תותר כל בניה פרט לריהוט גן, סככות צל. |

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

| יעוד                       | מס' תא שטח                                    | גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/ אחוזים    |          |          |          | תכסית (%) מבנה (מטר) | גובה (מטר) | מספר קומות | קווי בנין (מטר) |       |           | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת      |                          | מעל לכניסה הקובעת |            |       |           |            |       |
|----------------------------|---|-------------------------|--------------------------|----------|----------|----------|----------------------|------------|------------|-----------------|-------|-----------|-----------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|------------|-------|-----------|------------|-------|
|                            |   |                         | מתחת לכניסה הקובעת       | עיקרי    | שרות     | עיקרי    |                      |            |            | שרות            | עיקרי | מספר יח"ד |                       |                | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכסית (%) משטח תא (השטח) | גובה (מטר)        | מספר קומות | קדמוי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |
|                            |   |                         |                          |          |          |          |                      |            |            |                 |       |           |                       |                |                         |                          |                   |            |       |           |            |       |
| מגורים א'                  | 1-73<br>75-131                                | 320                     | 60 מ"ר                   | 50 מ"ר   | 60 מ"ר   | 200 מ"ר  | 9                    | 1          | 3          | 3               | 3     | 370 מ"ר   | 60 מ"ר                | 50 מ"ר         | 60 מ"ר                  | 200 מ"ר                  | 1                 | 3          | 3     | 5         |            |       |
| מגורים א'-1                | 150-176                                       | 550                     | 80 מ"ר                   | --       | 70 מ"ר   | 50%      | 9                    | 1          | 3          | 3               | 2     | 550 מ"ר   | 80 מ"ר                | --             | 70 מ"ר                  | 400 מ"ר                  | 1                 | 3          | 3     | 4         |            |       |
| מבני ציבור                 | 300,302-305,<br>330,331<br>334-338<br>351,352 | --                      | 10%                      | 30%      | 20%      | 50%      | 9                    | 1          | 3          | 3               | 90%   | 90%       | 10%                   | 30%            | 20%                     | 50%                      | 1                 | 3          | 3     | 5         |            |       |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 332,333                                       | --                      | 5%                       | 5%       | 15%      | 50%      | 12                   |            | 5          | 5               | --    | --        | 5%                    | 5%             | 15%                     | 50%                      |                   | 5          | 5     | 5         |            |       |
| מבני משק                   | 450   | 1000                    | 10%                      | 10%      | 10%      | 50%      | 12                   | 1          | 5          | 5               | 80%   | 80%       | 10%                   | 10%            | 10%                     | 50%                      |                   | 5          | 5     | 5         |            |       |
| מלונאות נופש וספורט        | 361   |                         | 1000 מ"ר                 | 1000 מ"ר | 2000 מ"ר | 8000 מ"ר |                      |            |            |                 |       |           | 1000 מ"ר              | 1000 מ"ר       | 2000 מ"ר                | 8000 מ"ר                 |                   |            |       |           |            |       |
|                            | 362   |                         | 500                      | 500      | 1000     | 6500     |                      |            |            |                 |       |           | 500                   | 500            | 1000                    | 6500                     |                   |            |       |           |            |       |
|                            | 363   |                         | 100                      | 100      | 200      | 500      |                      |            |            |                 |       |           | 100                   | 100            | 200                     | 500                      |                   |            |       |           |            |       |
|                            | 364   |                         | 500                      | 500      | 1000     | 5000     |                      |            |            |                 |       |           | 500                   | 500            | 1000                    | 5000                     |                   |            |       |           |            |       |
| קרקע חקלאית                | 701   |                         | עפ"י הוראות תכנית בר/312 |          |          |          |                      |            |            |                 |       |           |                       |                |                         |                          |                   |            |       |           |            |       |

**5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

| יעוד                      | מס' תא שטח                | גודל מגרש / מזערי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים |          |                    |           | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | תכנית (%) משטח תא (השטח) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |   | קווי בנין (מטר) |            |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|----------|--------------------|-----------|-----------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|---|-----------------|------------|
|                           |                           |                         | מעל לכניסה הקובעת    |          | מתחת לכניסה הקובעת |           |                       |           |                         |                          |                 | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת   | צידי ימוני      | צידי שמאלי |
|                           |                           |                         | עיקרי                | שרות     | עיקרי              | שרות      |                       |           |                         |                          |                 |                    |   |                 |            |
| מגורים א'                 | 1-131                     | 320                     | 200 מ"ר              | 60 מ"ר   | 50 מ"ר             | 370 מ"ר   | 1 למגרש               |           | 200 מ"ר                 | 9                        | 2               | 3                  | 4,5,46,53,54<br>61-64,70,74,78,87,88,129-131<br>כמסומן בתשריט<br>כל האחרים עפ"י בר/282/4. |                 |            |
| מגורים א1                 | 150-170                   | 550                     | 400 מ"ר              | 70 מ"ר   | --                 | 550 מ"ר   | 2 למגרש               |           | 50%                     | 9                        | 2               | 3 או 0             | 4   |                 |            |
| מגורים א1                 | 171-176                   | 550                     | 400 מ"ר              | 70 מ"ר   | --                 | 550 מ"ר   | 2 למגרש               |           | 50%                     | 9                        | 2               | 3 או 0             | קוי הבנין הם 3 מ' בכל כוון כמסומן בתשריט.   |                 |            |
| מבנים ומוסדות ציבור       | 305-303, 330-334, 336-339 | כמסומן בתשריט           | 50%                  | 20%      | 30%                | 110%      | --                    | --        | 50%                     | 9                        | 2               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
| מבני משק                  | 302,335,451               | 1000                    | 50%                  | 10%      | 10%                | 80%       | --                    | --        | 50%                     | 12                       | 1               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
| ספורט ונופש               | 360                       | 1000                    | 300 מ"ר              | 150 מ"ר  | --                 | 550 מ"ר   | --                    | --        | 40%                     | 9                        | 1               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
|                           | 362                       | 3000                    | 6000 מ"ר             | 1000 מ"ר | 50 מ"ר             | 7550 מ"ר  | --                    | --        | 60%                     | 9                        | 2               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
|                           | 363                       | 3000                    | 500 מ"ר              | 200 מ"ר  | --                 | 800 מ"ר   | --                    | --        | 50%                     | 9                        | 2               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
|                           | 364                       | 3000                    | 1200 מ"ר             | 500 מ"ר  | --                 | 1950 מ"ר  | --                    | --        | 50%                     | 9                        | 2               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
|                           | 365                       | 3000                    | 500 מ"ר              | 200 מ"ר  | --                 | 950 מ"ר   | --                    | --        | 50%                     | 9                        | 2               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
| מלונאות                   | 361                       | 3000                    | 13500 מ"ר            | 2000 מ"ר | 50 מ"ר             | 16550 מ"ר | 250 יח' אירוח         | --        | 60%                     | 9                        | 2               |                    | כמסומן בתשריט, מרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יקטן מ-5 מ'.                                |                 |            |
| בית קברות                 | 500,501                   | --                      | 500 מ"ר              | --       | --                 | 500 מ"ר   | --                    | --        | 30%                     | 9                        | 2               | 1 הכוונה לקברים    | כמסומן בתשריט   |                 |            |
| מתקן הנוסעי קרקע חקלאית   | 700                       | --                      | 60 מ"ר               | --       | --                 | --        | --                    | --        | --                      | 5                        | 1               |                    | 2.5 מ' מכל צד.  |                 |            |
| עפ"י הוראות תכנית בר/312, |                           |                         |                      |          |                    |           |                       |           |                         |                          |                 |                    |   |                 |            |

הערות: א. מבנים קיימים החורגים לעת אישור מקווי הבנין המוצעים לא יחשבו כחריגה.  
ב. במבני משק תותר קומת גלריה.



**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים להוצאת היתרי בניה**

- א. תנאי להיתר בניה לתוספת יחידות האירוח מעבר לכמות המאושרת בתכנית בר/4/282, הינו סיום בפועל של שדרוג המט"ש.
- ב. אקוסטיקה: במסגרת הבקשה להיתר הבניה יצוינו פרטי הפתרונות האקוסטיים הנדרשים בהתאם למפורט בסעיף 6.9 להלן, ו/או כל פתרון נוסף כולל דו"ח אקוסטי במידה וידרש ע"י היחידה הסביבתית להגנת הסביבה.
- ג. אישור תכנית בינוי ופיתוח כולל תכנון מפורט של הניקוז בהתאם לנספח הניקוז, באישור ועדה מקומית. במתחמים בנויים ניתן יהיה להקל בדרישה עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. אישור תשריטי חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- ה. אישור תכנית ביוב עפ"י חוק הביוב.
- ו. לא יוצא טופס איכלוס ללא ביצוע בפועל של תכנית הביוב.
- ז. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לגמר בניית המתקן לביוב וכל המערכות הנלוות לו.
- ח. **תנאי להוצאת היתר בניה למגרשי המלונאות, נופש וספורט:**
1. תוצג לוועדה המקומית הצגת התקשרות של בעל ההיתר עם חברה לניהול האיכסון המלונאי.
  2. תרשם הערת אזהרה תכנונית בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969 בדבר יעוד המגרש לאכסון מלונאי בלבד.
  3. תנאי להוצאת היתר בניה למגרשים מס' 362, 364 (למעט השטח המאושר בתכנית בר/137/2) יהיה אישור האגף לשימור קרקע במשרד החקלאות לנספח ניקוז שיערך עפ"י החלטת הועדה המחוזית מיום 20.7.00.
  - ט. היתר בנייה לתחנת השאיבה לביוב יכול מפרט הנדסי הכולל את האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות התייחסות למתקן ניטרול ריח ולאמצעי גיבוי למקרה כשל וחירום.

**6.2 תשתיות**

- א. **נגר עילי:** תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח מגרשי הבניה כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. תכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לאישור רשות הניקוז והועדה המקומית.
- ב. **ביוב:** כל המבנים בשטח התכנית יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **אספקת מים:** לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטרילוגית.
- ד. **תברואה:** אצירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות המועצה האזורית ומשרד הבריאות ובתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.
- ה. **תשתיות:** כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), קווי תקשורת וכבלים, צנרת מים וביוב תהיינה תת קרקעיות.
- ו. **מירווח ממאגר הקולחים:** מרחק מזערי בין בתי מגורים למאגר הקולחים הקיים יהיה 400 מ'.
- ז. **מירווחים לענין השקיה הקולחים:** לא תאושר השקיה בקולחים בסמוך ליישוב במרחק בין 60 ל-120 מ' מבתי המגורים (בהתאם לשיטת ההשקיה), אם שטח ההשקיה יהיה מגודר וההשקיה אינה גורמת בעיית ריחות.

**6.3 איכות סביבה**

- א. עודפי עפר ופסולת בנין יפוגו לאתר מוסדר לפסולת בנין.
- ב. תנאי לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום יהיה בהתאם לסעיף 30.1.2 לתמ"א 4/ב/34.

**6.4 חנייה**

תקן חנייה לכל השימושים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

**6.5 עתיקות**

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית/חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ג. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בניה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.6 חלוקה ורישום**

- א. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יועבר לחזקת הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**6.7 הפקעות**

- מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.

**6.8 מרחק מלולים קיימים**

- ישמר מרחק של 50 מ' בין קצה מבנה הלולים לבין בניה חדשה של : מגורים, מבני ציבור, ספורט ונופש ותיירות.

**6.9 בנייה אקוסטית**

- א. כללי: מאחר והאזור בתחום רעש מטוסים (תח"ר) בין 25-30, תובטח הפחתת רעש של 30 db במבני הציבור ובמבני המגורים באמצעים הבאים:
- ב. הפנייה: יש להפנות את גמלון הבית ו/או חדרים בלתי רגישים לכיוון ציר הטיסה, ככל שניתן, (בזווית של כ- 135 מעלות מציר הטיסה).
- א. הנחיות בניה:
- קירות חיצוניים:** יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 30 db לפחות כגון: בלוק בטון עובי 20 ס"מ (במשקל 240 ק"ג/מ"ר) עם טיח משני צדיו, או קיר קל כפול בעובי 10 ס"מ לפחות עם ציפוי חיצוני טיח או אבן ובידוד צמר זכוכית בין הקירות.
- חלונות:** יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של 29 db לפחות, כגון חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ עם זיגוג בעובי 5 מ"מ לפחות כולל איטום גומי גמיש בין הזיגוג ומסגרת החלון ובין המשקוף והקיר.
- דלתות חיצוניות:** תהיינה כני"ל, עשויות עץ מלא או לוחות מתכת כפולים עם מילוי מבודד ואיטום היקפי בין הכנף למשקוף ברצועת גומי רך.
- גגות:** יהיו בעלי כושר בידוד לרעש של 40 db לפחות, בנויי בטון במשקל מזערי של 270 ק"ג/מ"ר.
- איוורור:** בכל חדרי המגורים, שינה ומטבח תותקן מערכת איוורור מכני מבלי צורך בפתיחת דלת או חלון אל החוץ.

**קירות חיצוניים:** יהיו בעלי אינדקס בידוד לרעש של 30 db לפחות כגון: בלוק בטון עובי 20 ס"מ (במשקל 240 ק"ג/מ"ר) עם טיח משני צדיו, או קיר קל כפול בעובי 10 ס"מ לפחות עם ציפוי חיצוני טיח או אבן ובידוד צמר זכוכית בין הקירות.

**חלונות:** יהיו בעלי אינדקס בידוד רעש של 29 db לפחות, כגון חלונות כנף אטומים בעלי סגירה בלחץ עם זיגוג בעובי 5 מ"מ לפחות כולל איטום גומי גמיש בין הזיגוג ומסגרת החלון ובין המשקוף והקיר.

**דלתות חיצוניות:** תהיינה כני"ל, עשויות עץ מלא או לוחות מתכת כפולים עם מילוי מבודד ואיטום היקפי בין הכנף למשקוף ברצועת גומי רך.

**גגות:** יהיו בעלי כושר בידוד לרעש של 40 db לפחות, בנויי בטון במשקל מזערי של 270 ק"ג/מ"ר.

**איוורור:** בכל חדרי המגורים, שינה ומטבח תותקן מערכת איוורור מכני מבלי צורך בפתיחת דלת או חלון אל החוץ.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע ל"ר**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
|          |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

**8. חתימות**

|              |                                      |                            |                      |                            |
|--------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| מגיש התוכנית | שם: <i>גל רימון</i>                  | חתימה: <i>[חתימה]</i>      | תאריך: <i> </i>      | קבוץ חפץ חיים קבוצת פועלים |
|              | תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ חפץ חיים | מספר תאגיד: 570003087 .פ.ח | מספר תאגיד: <i> </i> | להתיישבות שיתופית בע"מ     |

|              |                      |                       |                      |                            |
|--------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|
| עורך התוכנית | שם: אדריכל אבי חנקיס | חתימה: <i>[חתימה]</i> | תאריך: <i> </i>      | קבוץ חפץ חיים קבוצת פועלים |
|              | תאגיד: <i> </i>      | מספר תאגיד: <i> </i>  | מספר תאגיד: <i> </i> | להתיישבות שיתופית בע"מ     |

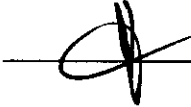
|           |                       |                            |                      |                            |
|-----------|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------|
| יזם בפועל | שם: <i>גל רימון</i>   | חתימה: <i>[חתימה]</i>      | תאריך: <i> </i>      | קבוץ חפץ חיים קבוצת פועלים |
|           | תאגיד: קיבוץ חפץ חיים | מספר תאגיד: 570003087 .פ.ח | מספר תאגיד: <i> </i> | להתיישבות שיתופית בע"מ     |

|                 |                           |                      |                      |                            |
|-----------------|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|
| בעל עניין בקרקע | שם: <i> </i>              | חתימה: <i> </i>      | תאריך: <i> </i>      | קבוץ חפץ חיים קבוצת פועלים |
|                 | תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל | מספר תאגיד: <i> </i> | מספר תאגיד: <i> </i> | להתיישבות שיתופית בע"מ     |
| בעל עניין בקרקע | שם: <i> </i>              | חתימה: <i> </i>      | תאריך: <i> </i>      | קבוץ חפץ חיים קבוצת פועלים |

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

שם התכנית: חפץ חיים שינוי ייעודי קרקע

תוכנית מספר: בר/282/5

עורך התוכנית: אבי חניקיס תאריך: (אוגוסט 2009) חתימה: 

| לא | כן | נושא  | סעיף<br>בנוהל | תחום הבדיקה                      |
|----|----|---|---------------|----------------------------------|
|    | +  | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                           | 1.7           | מסמכי התוכנית                    |
|    | +  | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?  |               |                                  |
|    |    | אם כן, פרט: _____   |               |                                  |
|    | +  | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                    |               | הוראות התוכנית                   |
|    | +  | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת  | 6.1, 6.2      | תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>     |
|    | +  | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                             | 2.2.7         |                                  |
|    | +  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | 2.4.1, 2.4.2  |                                  |
|    | +  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                          | 2.3.2, 2.3.3  |                                  |
|    | +  | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup> | 4.1           |                                  |
|    | +  | קיום תשריט מצב מאושר  | 4.3           |                                  |
|    | +  | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                  | 4.4           |                                  |
|    | +  | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)              |               |                                  |
|    | +  | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                 |               |                                  |
|    | +  | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט  |               |                                  |
|    | +  | מספר התוכנית  |               | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
|    | +  | שם התוכנית  | 1.1           |                                  |
|    | +  | מחוז  |               |                                  |
|    | +  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)  | 1.4           |                                  |
|    | +  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)  | 1.5           |                                  |
|    | +  | פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)  | 1.8           |                                  |
|    | +  | חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)  | 8.2           |                                  |

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

| לא | כן | נושא   | סעיף<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה               |
|----|----|--|---------------|------------------------------|
| +  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>   |               | כללי                         |
| +  |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?   |               |                              |
|    |    | אם כן, פרט:  |               |                              |
| +  |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?   |               |                              |
|    |    | אם כן, פרט:  |               |                              |
| +  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?   |               |                              |
|    |    | אם כן, פרט:  |               |                              |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:   |               |                              |
| +  |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית  |               |                              |
| +  |    | • שמירת מקומות קדושים  |               |                              |
| +  |    | • בתי קברות  |               |                              |
| +  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?   |               |                              |
| +  |    | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009  |               | איחוד<br>וחלוקה              |
|    | +  | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית   | פרק<br>14     | טפסים<br>נוספים<br>(4)       |
|    | +  | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע   | 1.8           |                              |
| +  |    | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?   |               | חומרי חפירה<br>ומילוי<br>(5) |
| +  |    | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?  |               |                              |
| +  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?   |               | רדיוסי מגן<br>(6)            |
|    |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?   |               |                              |
| +  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?  |               |                              |
|    |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?   |               |                              |
| +  |    | האם התוכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                 |               | חיזוק מבנים<br>בפני רעידות   |
| +  |    | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה? |               |                              |

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.  
(4) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.  
(5) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.  
(6)

|   |  |   |  |                                     |
|---|--|---|--|-------------------------------------|
| + |  | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים? |  |                                     |
| + |  | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?  |  | שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup> |

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התני"ב - שמירה על עצים בוגרים

**10. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אבי חינקיס , מספר זהות 8268021,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' בר/282/5 ששמה חפץ חיים שינויים בייעודי קרקע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 13342.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

**שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**

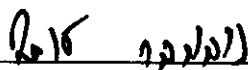
א. ברני גטינו מודד

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

  
תאריך

|   |
|---|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---|

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ (שם), מספר זהות \_\_\_\_\_,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' \_\_\_\_\_ ששמה \_\_\_\_\_ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_ חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_ תאריך



**הצהרת המודד**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: \_\_\_\_\_

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15/9/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

\_\_\_\_\_  
 תאריך  
 \_\_\_\_\_  
 חתימה  
 \_\_\_\_\_  
 מספר רשיון  
 \_\_\_\_\_  
 שם המודד

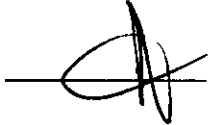
2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

\_\_\_\_\_  
 תאריך  
 \_\_\_\_\_  
 חתימה  
 \_\_\_\_\_  
 מספר רשיון  
 \_\_\_\_\_  
 שם המודד

**11. נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: בר/282/5 שם התוכנית: חפץ חיים שינוי ייעודי מגרשים

עורך התוכנית: אדריכל אבי חינקיס תאריך: 11 באפריל 2016 חתימה: 

| יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות |                     |                    |       |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|
| מספר תוכנית מופקדת                   | סטטוס טיפול בתוכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|                                      |                     |                    |       |

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                    |                      |              |
|---|--------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת       | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • התוספת אינה חלה. |                      |              |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

| ערר על התוכנית                         |           |                 |              |
|--|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                           | מספר הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
| ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.    |           |                 |              |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.     |           |                 |              |

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.