

15.02.01
מה-170-99

מחוז : הצפון

נפת כנרת

מרחב תכנון מקומי עמק הירדן

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז עמק הירדן

תכנית מתאר מקומית חוקוק

מס' ג / 11813

המהווה שינוי לתכניות : מפורטת מס' ג/4208 (מש"צ) ג / 1593
100 נחלות

מגורים א' 150 יח"ד (100 קיימות ו - 50 מוצעות)
מגורים ב' 115 יח"ד

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 11813</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5061</p> <p>21.3.02</p> <p>מיום</p>

<p>משרד הפנים מחוז הצפון</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p>אישור תכנית מס. 11813</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה</p> <p>ביום 23.5.91 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p>

אדרי דני קידר, א.ב. תכנון טל: 04-6751960, פקס: 04-6751166
אברי קדמי, קרני מהנדסים טל: 04-8244468, פקס: 04-8251095

המתכנן :
כבישים :

פרק א' התכנית:

התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית
מס' ג / 11813 קיבוץ חוקוק
ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט .

1. שם וחלות:

סה"כ מס' יחידות דיור 265 (מס' יחידות הדיור הקיימות 100)

2. הגושים הנכללים:

גושים חדשים	חלקות	חלקי חלקות
15525	2,5,8,15	7,12,13
15538	69	6,9,10,58,60,66,68

3. שטח התכנית: 418.84 דונם מדוד במדידה גרפית.4. גבולות התכנית: כפי שמסומן בקו הכחול בתשריט בקני"מ 2500:1.5. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל קרית הממשלה נצרת עילית טל: 04-6558211, פקס: 04-65605216. יוזמי התכנית: קיבוץ חוקוק ד.נ. חבל כורזים 12355
טל: 04-6799811, פקס: 04-67999557. עורך התכנית: אדריכל דני קידר, א.ב. תכנון צמח עמק הירדן 15132
טל: 04-6751960, פקס: 04-67511668. יועץ תחבורה: אינג' אברי קדמי, קרני מהנדסים
רחוב דיזרואלי 46 א' חיפה 34334
טל: 04-8244468 פקס: 04-82510958. מטרת התכנית: א. תיחום שטח הפיתוח של קיבוץ חוקוק.

ב. שינוי ייעודי קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית,

1. שינוי יעוד משטח חקלאי ליעודים: מבני משק, שצ"פ, מגורים א',

מגורים ב', ספורט, דרכים, בית עלמין.

2. שנוי יעוד ממגורים א' ליעודים: מבני ציבור, אזור לשמור, שצ"פ,

ספורט, דרכים, מגורים ב', מרכז שרותים.

3. שנוי יעוד משטח מבני משק ליעודים: שצ"פ, דרכים, מגורים ב',

תעשייה ומלאכה.

4. שנוי יעוד מתעשייה לשצ"פ ודרך.

5. שנוי משטח שפ"פ - לשצ"פ, מגורים ב' ודרכים.

ג. התוויית רשת כבישים, דרכים למינהם וסיווגם.

ד. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח.

ה. הוראות למתן היתרי בניה.

9. יחס לתכ' אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכניות :
ג/4208 - משי"צ ג/1593

10. מסמכי התכנית:
1. הוראות התכנית - 15 דפים.
2. תשריט מצב קיים ומוצע בקני"מ 1:2500.
3. נספח מבנים להריסה קני"מ 1:2500 - מחייב
4. נספח איכות הסביבה 6 דפים - מחייב
5. נספח תחבורה - מנחה.

11. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה ותקנות התכנון והבניה.

12. באור סימנים בתשריט:

גבול תכנית	קו כחול עבה רצוף
גבול תכנית קיימת ג/4208 (משי"צ)	קו כחול עבה מקוטע
אזור מגורים א' (קיבוץ)	שטח צבוע צהוב
אזור מגורים ב' (שכונה קהילתית)	שטח צבוע תכלת
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
שטח פרטי פתוח	שטח ירוק מותחם ירוק
אזור מבני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
מרכז שרותים	שטח צבוע פסים בחום ואפור
אזור מבני משק ומלאכה	שטח צבוע חום ומותחם ירוק כהה
אזור תעשייה	שטח צבוע סגול
אזור מלאכה ותעסוקה	פסים אלכסוניים ורוד ואפור
אזור לשיחזור	שטח אפור מותחם שחור
אזור ספורט	שטח צבוע ירוק כהה ומותחם חום
תיירות וספורט	שטח צבוע פסים ירוק צהוב
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	שטח מטויט אדום ירוק
מספר דרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	ספרה שחורה ברבעי הצדדים של העיגול
רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול
גבול גוש רשום	קו ירוק משונן בכיוונים הפוכים
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק וספרה ירוקה
שטח חקלאי	קוים אלכסוניים בירוק
בית עלמין	שטח צהוב משובץ ירוק
גבול משבצת	קו אדום דק
גבול שמורת טבע	קו ירוק דק
מבנה להריסה	צהוב עז
ביטול דרך	קוים אלכסוניים אדומים
שטח מיוער	אזור משובץ ירוק

13. טבלת מצב קיים/מוצע:

טבלת שימושי קרקע - מוצע		טבלת שימושי קרקע - קיים		יעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	
30.84	129.39	41.10	172.07	אזור מגורים א'
13.90	58.18	-	-	אזור מגורים ב'
0.71	2.97	-	-	אזור מבנים לשיחזור
3.01	12.59	-	-	אזור מבני ציבור
1.85	7.75	0.77	3.22	אזור ספורט
4.45	18.61	-	-	מרכז שרותים
1.78	7.43	-	-	מלאכה ותעסוקה
1.50	6.26	-	-	תיירות ספורט
6.37	26.67	18.00	75.39	אזור מבני משק
2.37	9.94	1.90	7.95	אזור תעשייה
0.94	3.95	2.68	11.23	אזור פרטי פתוח
11.56	48.38	-	-	אזור ציבורי פתוח
-	-	29.27	122.63	אזור חקלאות
14.95	62.53	-	-	דרך מוצעת/הרחבת דרך
2.53	10.58	5.91	24.74	דרך קיימת ומאושרת
2.61	10.91	-	-	דרך משולבת
0.65	2.70	0.38	1.61	בית עלמין
100	418.84	100	418.84	סה"כ שטח התכנית

פרק ב' - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

1. שימוש בקרקעות ובניינים:

א. שום קרקעות או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לא ישמשו לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. שימוש חורג – המבנים המשמשים למטרות שונות מיעוד הקרקע עליו הם נמצאים יהיו במעמד מבנים חריגים. כל הטיפול במבנים החורגים יהיה ע"פ פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. מבנים שנבנו כדין ואינם עומדים בקווי הבניין של תכנית זו יהיו במעמד מבנים חריגים. כל תוספת במבנים אלה תהיה ע"פ הוראות תכנית זו.

2. מספר יחידות הדיור בתחום התכנית

150 יחידות בקיבוץ הקיים. (מהן 100 קיימות ו- 50 מוצעות).
115 יחידות באזור מגורים ב'.
סה"כ 265 יח"ד.

רשימת התכליות

א. אזור מגורים א' - 150 יח"ד (מהן 100 קיימות ו- 50 מוצעות).

אזור זה יכלול: יחידות מגורים לחברי הקיבוץ, שרותים קהילתיים, חדרי אירוח, דיור מוגן, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה להווי חיי הקהילה.
יחידות אירוח – שתהיינה במתחם מוגדר, ומספרן לא יעלה על 50 יחידות

ב. אזור מגורים ב' – שכונה קהילתית 115 יח"ד

מגרשים ליח"ד אחת או שתיים, חד או דו משפחתי.
במגרשים ששטחם 450-530 מ"ר תותר הקמת בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת.
יתאפשר איחוד שני מגרשים למגרש אחד.
במקרה זה במגרש שגודלו מעל 700 מ"ר תותר הקמת שתי יח"ד צמודות במבנה אחד (דו משפחתי).
יותר שימוש בחלק מהמבנה שבמגרש לשימושים מקצועיים לבעלי מקצועות חופשיים.
בתנאים הבאים:

- א. בעל המקצוע הוא הדייר בבית.
- ב. השימוש העסקי יהיה בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, שהם חלק מאחוזי הבניה המותרים כשטח עיקרי.

- ג. כפוף לרשיון עסקים.
 ד. פתרונות החניה לשימוש שאיננו מגורים יהיה בתחום המגרש.
 ה. עמידה בתקני איכות הסביבה ובדרישות ועדה מקומית למניעת מפגעים ורעש.
 באזור זה בתחומי המגרשים לא תותר הקמת יחידות אירוח (צימרים).

ג. אזור מבני ציבור :

שטח מבני הציבור כמשמעותו בסעיף 188 לחוק התו"ב - בשימושים המותרים. באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה.

ד. אזור ציבורי פתוח / אזור פרטי פתוח

אזור לגינון וחורשות. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, מתקני משחק, שטחים שמורים לניקוז לתשתיות ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם : מים, ביוב, חשמל תקשורת וכן לדרכי שרות.
 סה"כ שטח הבניה למתקנים הנדסיים ומקלטים לא יעלה על 500 מ"ר.

ה. אזור תעשייה

אזור המשמש למבני תעשייה נקיה, שאינה מזיקה לסביבה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, אחסנה מכר ושיווק, דרכים רחבות חניות טעינה ופריקה ומתקני עזר.

בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות ו/או הגורמות למטרדים לסביבה : אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה, חומרי דישון, צבעים ודבקים, שימורים, יצור ושחזור מצברים, מיחזור וטיפול באשפה.
 בתחום התכנית יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים לסביבה ועמידה בהוראות ותקנות איכות הסביבה.

לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ- 30 מ' למבנה מגורים.
 כל בקשה להיתר למפעל מחייבת מתן פתרון למטרדים הסביבתיים.
 כל בקשה להיתר בניה תחויב באישור המשרדים : בריאות ואיכות הסביבה, שיהוו בנוסף לכך תנאי לאכלוס המפעלים.
 תנאים להקמת מבנים באזור התעשייה יהיו עפ"י נספח איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

אזור מבני משק :

ז.

השטח הצבוע חום ומתחם בירוק בתשריט הינו שטח למבני משק הכולל :
 חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, סככות, אחסנה, שירותים טכניים, מבנים ומתקנים לדיור וגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי החיים, גנרטור, תחנת דלק משקית בכפוף להוראות תמ"א / 18 העדכנית (מיקומה המדוייק יקבע בתכנית בינוי), וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים.

כל מבנה באזור מבני המשק יתוכנן ע"פ הוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מלאכה ותעסוקה :

ז.

אזור זה מיועד להקמת מבני מלאכה כמו : נגריה, מסגריה, מתפרה, חשמליה וכו', מעבדות סדנאות יצירה, משרדים.

למתחם זה תוכן תכנית בינוי כוללת שתציג את הצבת המבנים, שבילים וגנון.

היתר בניה יגזר מתכנית הבנוי ויחוייב באישור המשרדים איכות הסביבה ובריאות.

מרכז שרותים :

ח.

אזור המיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים לשימוש קיבוץ חוקוק כגון : מנהלה, תרבות, מכבסה, מתפרה, בריאות, מסחר, הסעדה, שרותים טכניים ומשרדים.

ספורט משולב בתיירות :

ט.

באזור זה יותר להקים מתקני ספורט, קייט, בריכה, נופש בידור ובילוי, אולמות ספורט והתכנסויות, שרותי הסעדה.

למתחם ספורט משולב בתיירות תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

אזור ספורט :

י.

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, בריכת ילדים, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.

אזור בית העלמין :

י"א.

מיועד לקבורה ולכל השירותים הנלווים, הכל בכפוף להוראות תמ"א 19 סעיף 3.2.

אזור שיחזור (שמור) :

י"ב.

אזור ה"מצודה" - אתר בעל חשיבות היסטורית ארכיטקטונית. על אזור זה יחולו סעיפי התוספת הרביעית (סעיף 76 א') לחוק התכנון והבניה. השימושים המותרים באתר - הקמת ארכיב תצוגה מוזאונית, פעילויות חינוכיות הקשורות באתר והסביבה, הקמת שירותים סניטרים, מזנון, חנות מזכרות, ושימושים נוספים הדרושים להפעלת האתר.

י"ג. דרכים וחניות:

השטח הצבוע בחום או באדום או באדום מטויט ירוק מיועד לכבישים ומדרכות, חניה, תאורת רחוב ומתקני ריהוט רחוב.

דרך משולבת - השטח הצבוע ירוק מטויט אדום מיועד לדרך משולבת שתשמש כדרך שרות, עבור הולכי רגל, רכב שרות ורכבים פרטיים של בעלי המגרשים הגובלים ו/או באי ביתם

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי תשתית כמו: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, להקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
2. תיעול מתחת לפני הדרך – לא יונח בתחום הדרך כל צינור מים כבל, ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור ממהנדס הועדה המקומית ומהנדס המוא"ז.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות הגובלים בדרך ציבורית. בניית הקירות תהיה על חשבון מבצע התכנית.

פרק ג' : הוראות כלליות:

1. היתרים ותנאים לבניה:
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ונספח סביבתי נופי לכל אזורי (ייעודי) הקרקע שבתוכנית. תוכנית הבינוי תציג מתחם שלם. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.
2. גישה לבניינים:
לא יינתן היתר בניה במגרש בטרם תובטח הגישה אליו, אם בדרך אספלט, שביל או שדרה.

3. ניקוז :

המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפוע קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.. בכל מיקרה, תוכן תכנית ניקוז לגבי כל שימוש קרקע המוצע בתכנית בנוי, הכל באישור רשות הניקוז, ומהנדס הועדה המקומית.

4. ביוב :

לעת מתן תוקף לתוכנית, תוכן תוכנית ביוב לישוב שתציג פתרון קצה. כל בניין בשטח התכנית יהיה מחובר למערכת הביוב הכללית. רשת הביוב של הישוב תחובר למערכת האזורית באישור משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה מנהלת הכנרת ומהנדס הועדה המקומית.

5. מים :

הועדה תאשר תכניות פיתוח לאספקת מים מותאמות עם תכניות התשתית ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

6. סילוק אשפה :

בתכנית הבינוני יקבעו תחנות לריכוז אשפה. האחריות על האיסוף תחול על הרשות המקומית - מוא"ז עמק הירדן.

7. חשמל :

א. לא יינתן היתר בניה לבניין או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר אל קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 מרשת מתח נמוך 2.0 מטרים.
 מקו מתח גבוהה עד 22 ק"ו 5.0 מטרים.
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. באזורים הבאים :

מגורים א', מגורים ב' ושטחי הציבור רשת החשמל כולה תת - קרקעית (מתח גבוה ומתח נמוך).

ד. ארונות חשמל - ימוקמו וישולבו בקיר המבנה או בגדר בנויה.

ה. תאורת רחוב - תאורת חוף ברחובות, בשטחים הפתוחים ובשטחי ציבור תבוצע ע"פ תכנית פיתוח ותאושר ע"י המהנדס הוע' המקומית.

ו. רשת החשמל במגורים ב' תהייה תת קרקעית. מרכזיות חשמל וטרנספורמטרים יהיו על הקרקע ולא על עמודים.

8. תקשורת

כולל : טלוויזיה פקס טלפון וכל קו תקשורת אחר.
כל קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.

9. מקלטים ומרתבים מוגנים :

מיקום ובניית מקלטים ועבודות ביטחוניות לרבות ממ"ד וממ"ק במבנים חדשים, יבוצעו בהתאם לדרישות פיקוד העורף עדכניות החלות על הישוב.

10. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.

11. הפקעות ורישום :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

12. אחוד וחלוקה :

- א. גבולות החלקות הקיימות יבוטלו והשטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג (יעוד) אחיד, המותחם ע"י גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- ג. תכנית חלוקת המגרשים תערך ע"י מודד מוסמך ותהיה תכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית, הכל בהתאם לחוק התכנון והבניה.

13. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כדין (סעיף 196 א').

פרק ד' הוראות בינוי :רשימת תכליות - הוראות בינוי

1.

א. מגורים א'

המבנים ביעוד קרקע זה יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה (כמו מגורים ב'). מיקומם של המחסנים יהיה בצמוד או בנפרד למבני המגורים וגודלם יוגבל ל - 7 מ'. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כל שהוא בסביבות בית המגורים תחויב באישור ועד הקהילה, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה

ב. מגורים ב' - שכונת מגורים

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה ובעלי קיום ארוך טווח. לא תותר הקמת מבנים שלמים בבטון חשוף.

מחסן (מבנה עזר)

גודל מחסן לא יעלה על 7 מ'.
יותר מבנה אחד, בקווי בנין צידי - 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית). בחיפוי גג שטוח,
הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. בגג שפועי הגבה לא יעלה על 3 מ'.
שטח המחסן לא יעלה על 7 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה (בין אם הבניה קלה או קשיחה).
פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצוינו בבקשה להיתר הבניה.

חניה

מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה.
יותר להקים מבנה חניה בקווי בנין קדמי - 0 מ' - וצידי - 0.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש, ולא למגרש שכן.
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה בחצר יהיה עם גג דו שיפועי מחופה רעפים או חיפוי קשיח אחר שגובהו לא יעלה על 3.5 מ'. בגג שטוח לא יעלה על 2.5 מ'.
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות

בין המגרשים יותר להקים גדרות מפרידות.
גובהן של הגדרות לחזית קדמית לא יעלה על 1.5 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.
הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, מתכת או כל חומר אחר מיוחד לגדרות לכל קטע דרך יקבע אופי וחומר הגדרות ויאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

גדרות בין מגרשים אפשר שהיו מרשת או גדר חיה בגבה
מקסימלי 1.80 מ'.
הגדרות יסומנו בבקשה להיתר בניה תוך ציון החומרים מהם יבנו.

מכלי דלק וארובות

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי
בחזיתות הבניינים.

מכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני חצר

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מכלי דלק בייתים וכו' בתנאים הבאים:

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו ברכת נוי רהוט גנני פסלים וכו'.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג, תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

ג. מבני ציבור, ספורט, ספורט משולב בתיירות ומרכז שירותים:

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בטבע ובנוף.

המבנים יבנו מאותם החומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים מיוחדים ליעודי הקרקע הנ"ל.

בכל מקרה – חומרי הבניה החיצוניים יהיו באיכות גבוהה ועמידות לטווח ארוך. ביעודי הקרקע הנ"ל לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשת הבניה.

יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1: 100 או 1: 250 תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטיים.

תכנית הפתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גבה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו/או מסלעת מאבן יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגיבוי בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים אלמנטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מיס ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים הנ"ל יאושרו ויכללו בהיתר הבניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגנון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

על כל החומרים המופיעים בתכנית הפיתוח להיות מאיכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה.

על מגישי הבקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן תעודת גמר.

ד. תעשיה, מבני משק, מלאכה ושרותים

המבנים יבנו מחומרים: בלוקים מטויחים, לוחות בטון מתועשים פח איסכורית, קונסטרוקציית פלדה ופנלים מפח מבודד.

ישולבו בהם פתחים לאוורור ולהחדרת תאורה טבעית. אִשׁוּלְבֵנָה חֲנִיּוֹת, דַּרְכִּים וּמִדְרָכוֹת לְהוֹלְכֵי רֶגֶל וּשְׂטָחֵי גִינוֹן לְנוֹי וּלְהַפְרָדָה בֵּין אֲזוֹר הַמַּפְעֵל לְשִׂטָּחִים הַגּוֹבְלִים.
מִשְׂטָחֵי אַחְסָנָה יִחְוִיבוּ בְהַקְמַת חֵיץ דְקוֹרְטִיבִי.
בְּבִקְשָׁה לְהִיתֵר בְּנִיָּה יֵשׁ לְצִיּוֹן אֶת מִיקוֹמָן שֶׁל מַעֲרֻכוֹת הַתְּשֻׁתִּיּוֹת: תְּקִשׁוֹרֶת, חֲשֵׁמֶל, בִּיּוֹב נִיקוּז וּמִים. כְּמוֹ כֵן יִצְוִינוּ מִרְכְּזִים לְאִסּוֹף אֲשֶׁפָה וּבְרִזֵי שֶׁרְפָה.

ה. שטחים פתוחים ודרכים

בשטחים הפתוחים ישמרו המבטים לנוף. תשמר עד כמה שאפשר הצמחייה הטבעית. תוכן תכניות גינון מפורטות ע"י אדריכלית נוף.
יותר עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. התומרים לקירות וגדרות יהיו כמו בשטחי המגורים ובשטח למבני ציבור.

ו. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט.
לא תותר יצירת שפכי אדמה ו / או מדרונות לא מטופלים לצורך סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
התכנית תכלול את תוואי התשתיות: תקשורת, ביוב, מים, ניקוז וחשמל.
שילוט הרחובות יהיה אחיד, לפי מפרט שיוגש ע"י מגיש התכנית ובהסכמת הועד המקומי של הישוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. בית העלמין

שטח בית העלמין יחויב בתכנית בנוי בכפוף לסעיף 3.2 בהוראות תמ"א 19.
תכנית הבינוי תכלול את דרך הגישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע בפרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה, ו/או גדר – תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר.
בבקשה להיתר יצוינו תשתיות - מים, ניקוז, מיקום לאיסוף אשפה וחשמל.

ח. מבנים לשימור

ע"פ הוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' דו"ד / דונם	מרחק מפלס מ"ר (5)	מפלס מ"ר (5)	מעל מפלס כניסה (5)	% בניה מקסימלית				גובה בניה		קווי בנין			שם האזור	גודל מגרש בדונם
				סה"כ	לביטוי קרקע	שטחי שרות	שימוש עיקרי	מסד (4)	מספר קומות	קידומי	אחורי	צידי		
2			40%	40	25	10	30	7	2	כמסומן	5	5	מגורים א'	129.39
2			50%	50	35	10	40	7	2	בתשריט	3	3	מגורים ב'	0.45 (4)
			55%	55	35	15	40	10	2	בתשריט	5	5	מבני תעשייה	9.94
			40%	40	35	10	30	10	2	כמסומן	5	5	מבני משק	26.67
			50%	50	40	10	40	9	2	בתשריט	3	3	מלאכה ותעשייה	7.43
			35%	35	25	10	25	9	2	כמסומן	5	5	ספורט	7.75
			35%	35	25	10	25	9	2	בתשריט	3	3	מבני ציבור	12.59
			100 מ"ר	100 מ"ר	100 מ"ר	30 מ"ר	70 מ"ר	3	1	בתשריט	5	5	בית עלמין	2.70
			35%	35	35	5	30	5	1	כמסומן	5	3	מבנים לשחזור	2.97
			35%	35	30	5	30	9	2	בתשריט	4	4	מרכז שירותים	18.61
			30%	30	20	5	25	9	2	בתשריט	4	4	תיירות וספורט	6.26

(1) בתנים ד' משפחתיים קו הבניין צידי מצד אחד יהיה 0 ה .

(2) במידה ומבנה עם גג משופע - גובה מקסימלי לרום הגג יהיה 8.5 מ'.

(3) גובה בניין לא יעלה על הרשום לעיל אלא רק במקרים מיוחדים הדרושים לקיום תהליכי משק או תעשייה.

(4) גודל מגרש מינימלי.

5. מותר לנייד % בניה בין המפלסים - מעל ומתחת הכניסה, באישור הועדה המקומית.

המקומית.

בכל מקרה, במפלס מתחת מפלס הכניסה לא תותר בנייה של יותר מקומה אחת.

גובה מבנה ימדד מפני קרקע מתוכננת.

נתינת
 הודעה
 התחייבות
 וכתב
 הסכמה
 הודעה
 ל
 ב
 בקשה
 מי
 את
 ניתנת

C

מנהל מוקדני ישראל
 מחוז הצפון

משרד...

חתימת
 אברהם
 אברהם

חתימות ואישורים:

חתימת בעל הקרקע:

קיבוץ חוקוק
 אלוזין

חתימת יוזם התוכנית:

א.ב. תכנון משרד עמק הירדן
 מרכז צור צמח מיקוד-15132
 טל. 06/6751960, 6751809 פקס 751166

חתימת המתכנן: