

משרד הפנים
 מחוז ראשון לציון
 02-03-2011
 נציג ע"פ
 נציג ע"פ

תכנית מס'ג/17290

מבאשת - נאגות מרדכי - חלוקה למתחמים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17290

חלוקה למתחמים - קיבוץ נאות מרדכי

243 יח"ד באזור מגורים א'

157 יח"ד באזור מגורים קהלתי על פי תכנית ג/12818

400 יח"ד בישוב כולו

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 17290
 הועדה המחייבת לתכנון ובניה החליטה
 ביום 13.12.10 לאשר את התוכנית
 סמנכ"ל לתכנון
 יו"ר הועדה המחייבת

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי גליל עליון

סוג התכנית תכנית מפורטת

למתן תוקף	להפקדה
הודעה על אישור תכנית מס' 17290 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 17290 מיום 17.12.10	

דברי הסבר לתכנית

תכנון של אזור הקהילה בקיבוץ נאות מרדכי להיקף של 243 יח"ד הכוללת רה תכנון של הקיבוץ הקיים, כולל התוויית מערכת דרכים ותניות שיאפשרו בעתיד חלוקה למגרשים ושיוך דירות לחברים שטחי ציבור לצרכי הישוב ולצרכים על ישוביים עפ"י הנחיות המ"א.
היקף יח"ד של היישוב כולו יחד עם שטחי המגורים הקהילתיים 400 יח"ד זהה להיקף המגורים בתכנית ג/ 12818.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	חלוקה למתחמים קיבוץ נאות מרדכי
1.2 שטח התכנית	מספר התוכנית ג/17290 289.40 דונם.
1.3 מהדורות	שלב א' הפקדה
2 מספר מהדורה	2
תאריך עדכון	6/02/2010
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית וועדה מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק 3א62
סוג איחוד וחלוקה היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה לתוכניות הנגזרות מתכנית זו תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי אין

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	785100
		קואורדינטה דרום צפון - X	256000
1.5.2	תאור מקום	קיבוץ נאות מרדכי במרכז עמק החולה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מ"א הגליל העליון
		התייחסות לתחום הרשות	ישוב כפרי (קיבוץ) בתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב	קיבוץ נאות מרדכי ד.נ.ג.ע לא רלוונטי לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14203	מוסדר	חלק גוש	-	5,6,7,8,10,11,12

חתימת מודד:

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים -	מספר גוש	מספר גוש ישן
		14203	13003,13450,13451
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	- מגרשים 143-1 בתכנית ג/12818	

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	- אין
-------	----------------------------	-------

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/ 35	כפיפות	תואם בהוראות התוכנית עבור תחום ישוב באזור שמור משולב והגנה על משאבי מים.	י.פ. 5474	27.12.2005
תמ"א/ 34 / ב/ 3	כפיפות	מכיל בהוראות התוכנית הנחיות לגבי נחל לתכנון עורק משני - גובל	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א/ 34 / ב/ 4	כפיפות	הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"א/ 3	כפיפות	הקלה בקו בנין מדרך מס' 977 מ-80 מ' ל-60 מ'	י.פ. 902	15.11.1976
תמ"מ/ 9/2	כפיפות	שטח ללא הגבלות סביבתיות גובל בשטח מוגן מפתוח	י.פ. 5696	30.7.2007
ג/ 8923	שינוי	נמצא בתחום התכנית	י.פ. 4835	27.12.1999
ג/ 9171	שינוי	נמצא בתחום התכנית	י.פ. 5058	7.3.2002
ג/ 12818	שינוי	תכנית חלקית	י.פ. 5348	29.3.2005

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תקנון	מחייב		24 עמודים	1	20/9/06	גדי רובינשטיין		
תשריט	מחייב	1:2500 מצב מאושר 1:1250 מצב מוצע	1	1	20/9/06	גדי רובינשטיין		
נספח תנועה חנויות ובינוי	מנחה	1:1000			2-4-06	גדי רובינשטיין		
נספח ניקוז	מנחה	1:1000	24 עמודים		28-6-08	גדי רובינשטיין		

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	קניון נאות מרדכי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					קניון נאות מרדכי 57000424/2	ד.ג.ג.ע 12150	04-6948112		04-6944515	

1.8.2 בעלי זכויות בקרקע שאינם מגישי התכנית

בעלים	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מינהל מקרקעי ישראלי	חומון 2 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521	

1.8.3. עורך התוכנית ובעל מקצוע מטעמו לבית מדרש יועץ תנועה וכו' / שם תאגיד / שם תאגיד / שם תאגיד / שם תאגיד

דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
GALIL@ABT.CO.IL	04-6951170	050-5203597	04-6950858	א.ב. תכנון קרית שמונה 10200	רשות מקומית א.ב. תכנון גליל עליון	36991	051783140	גדי רובינשטיין	אדריכל
meir@rme.co.il	04-9580225		04-9580621	ד.ג. משוב 20103	רזנטל - תכנון יועץ הנדסי	27203	051437796	רוזנטל מאיר	מתנדס מים וניקוז
ali@sabageng.co.il	04-6903160	052-3278740	04-6903160	קרית שמונה	חרמון מהנדסים	38888	080914260	עלי סבאג	תכנון תחבורה
SABAGENG@ISDN.NET.IL	04-6902818	052-3211576	04-6959844	בית מרגנית קרית שמונה	סבאג מהנדסים	772	08091286	ראטב סבאג	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

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.

1.9.1 יח"ד קטנה – יחידת מגורים קטנה היא יחידת מגורים המיועדת לאוכלוסיה זמנית בקיבוץ או לאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מחזיקה בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר, היחידות הקטנות ישארו ברשות האגודה.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 הגדרת מתחמים לצרכי חלוקה של אזור המגורים למגרשים.
 2.1.2 הגדרת שטחים למבני ציבור וחינוך, בילוי ונופש ומלונאות, מסחר מבנים ומוסדות ציבור, אטרקציה תיירותית, פארק, שטחים ציבוריים פתוחים, מגורים א', דרכים ושבילים.
 2.1.3 ארגון מחדש של מערכת הדרכים הפנימיות והחניות בהתאמה לחלוקת אזור המגורים למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי קרקע:

שינוי לתכניות מופקדות ג/1632, גע/מק/160.

א. משטח מגורים לשטח מגורים א' ולשטח ציבורי פתוח ומגרשי חניה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה.

ב. משטח מגורים ב' לשטח תעסוקה ומבני ציבור וחינוך ומגרשי חניה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור

ג. משטח בילוי ונופש לשטח מסחר ותיירות.

ד. משטח מבני ציבור לשטח תעסוקה ומבני ציבור.

2.2.2 קביעה ופרוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.

2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.4 קביעת הוראות למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע.

2.2.5 קביעת הוראות לביצוע החלוקה של המגרשים.

2.2.6 הקלה מקו בנין בדרך מס' 977 מ - 80 מ', ל - 60 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		289.4 ד'		שטח התוכנית - דונם		
הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עד 100 יח' מגורים קטנות באזור המגורים		243 יח"ד	-	243 יח"ד מגורים (א+ב)	יח"ד	מגורים א'
שטח ליח' קטנות (5,000 מ"ר, כלול)		47,740 מ"ר	11,550 מ"ר -	59,290 מ"ר מגורים (א+ב)	מ"ר	מגורים א' (שטח בניה עיקרי)
		15,160 מ"ר	1,936 מ"ר +	13,224 מ"ר	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור וחינוך (שטח בניה עיקרי)
		2,400 מ"ר	2,400 מ"ר +	-	מ"ר	תיירות (שטח בניה עיקרי)
		775 מ"ר	25 מ"ר -	800 מ"ר	מ"ר	מסחר (שטח בניה עיקרי)
		1,500 מ"ר	1,500 מ"ר +	-	מ"ר	תעסוקה (שטח בניה עיקרי)

סה"כ השטחים המסחריים בכל תחום התוכנית לא יעלה על 1000 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	כמיפות להוראות תמ"א 3/ב/34		
	1,7,13	15-1	מגורים א'
		20	מבנים ומוסדות ציבור
	21	21	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	28,30,31,36	22-37	שטח ציבורי פתוח
	40	40	פארק גן ציבורי
	51,52	50-54	דרך מאושרת
	60,65	60-68	דרך משולבת
	75	70-75	שביל
	102-106,109	80-109	חניון
		120,142	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	130	130	מסחר ותיירות
	140,141	140,141,143,144	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א' -****4.1.1 שימושים**

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות כהגדרתן לעיל, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.

ביחידות המגורים שגודלם עולה על 55 מ"ר יותר להקים - משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבוא לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).

השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

גודל מגרש מינימלי להפעלת סדנאות וכיו"ב - 300 מ"ר.

גודל יחיד מינימלית להפעלת סדנאות וכיו"ב - 160 מ"ר.

המתחמים עבור היחידות הקטנות: מתחמים 7 - 14 ו- 5. יחולקו למגרשים כך שמבנה שבו ישנם יחידות מגורים קטנות יהיה במגרש נפרד ממבנים שבהם יהיו מגורים רשומים (סעיף 1.9 בתקנון). מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.

4.1.2 הוראות**הערות:**

הוראות ס"ק 4.1.2 לא יחולו על יחיד קטנות.

הוראות אדריכליות

תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים (שטח הכלוא בין דרכים/מדרכות/שטחים פתוחים) תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים. חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.

מחסן: עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות בתחומי המגרשים בלבד, ולא בחניות הציבוריות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן - חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

קירוי החניות שבמתחם, יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.

מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

גדרות: תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" - צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ או 110 ס"מ כאשר יש צורך בטיחותי. תיחום בין מגרשים במידה וידרש בטיחותית, גובהו לא יעלה על 1.5 מטר מגובה המגרש העליון. הגידור יהיה אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיות מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, מרכזי למיחזור עפ"י הנחיות המועצה האזורית גליל עליון

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי בתאי שטח (140,141)

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור, שהיה חלק מהבניה להיתר.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ואו על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

4.2 יעוד – חניון:

4.2.1 שימושים

ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל. בחניון יסומנו חניות עם זיקה ליחיד כלשהיא שתהיה פרטנית עבור יחיד זו.

מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב.

המצאות מקלט תת קרקעי בתחום שטח החניון לא תחייב את הריסתו כל עוד יוכל לשמש כמקלט באישור פיקוד העורף.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי בתאי שטח (102-106,109)

4.3 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים

השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה מוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב. לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.3.2 הוראות

אדריכלות

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים – רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.4 יעוד – תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

4.4.1 שימושים

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה. סה"כ השטחים המסחריים בכל תחום התוכנית לא יעלה על 1000 מ"ר.

מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.4.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי בתאי שטח (1,7,13)

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.5 יעוד – מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**4.5.1 שימושים**

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.

מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

סה"כ השטחים המסחריים בכל תחום התוכנית לא יעלה על 1000 מ"ר.

4.5.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.6 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.6.1 שימושים**

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור בתחום החינוך: פעוטונים, גני ילדים, בית ספר – הכולל את כל המרכיבים הקיימים בו וכן מגרשי ומתקני ספורט, חניה, דרכים, שבילים ומדרכות, גינות גידור ושילוט, חניות. מיגון על פי הנחיות פיקוד העורף.

בתא שטח 21 יותר להקים מבנים לאכסון והלנה במסגרת ביה"ס האזורי בתנאי פנימיה ומחנות נוער. הבינוי יכלול חדרי אכסון ומבנים למתן שירותים למתאכסנים כמו: הסעדה, ספריה, אולם התכנסויות.

מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.6.2 הוראות**אזריבלות**

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי בתאי שטח (21)

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני הציבור – רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.7 יעוד – שטח ציבורי פתוח**4.7.1 שימושים**

השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, הצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.

ניתן להקים, או לחילופין להשאיר מקלט קיים בתחום השטח הציבורי הפתוח. שטח המקלט לא יהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים והוא יאושר על פי תכנית בינוי של כל תא השטח באישור פיקוד העורף והוועדה המקומית.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי בתאי שטח (28, 30, 31, 36)

4.8 יעוד – פארק/ גן ציבורי**4.8.1 שימושים**

השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי הישוב ולרווחתו ולדרכי מעבר. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי בתאי שטח (40)

4.9 יעוד – דרכים, דרכים משולבות**4.9.1 שימושים**

* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

* דרך משולבת – דרך להולכי רגל למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.

* שביל – דרך הולכי רגל – מיועדת לדרך גישה להולכי רגל ולרכב חירום.

רוחב שביל לא יקטן מ- 2.5 מ'

דרך תוכל לעבור מעל מקלט תת קרקעי או מעל חלק ממנו, בתנאי שאין הדבר פוגע בבטיחות של הדרך או המקלט, מעבר דרך כניל אינו מחייב את הריסתו של המקלט.

4.9.2 הוראות**תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הוועדה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי

בתאי שטח (51,52,60,65)

4.10 יעוד - שביל**4.10.1 שימושים**

אזור זה ישמש עבור מעבר ציבורי ואמצעי גישה ציבוריים אל מגרשי המגורים ואחרים. ישמרו בו זכויות המעבר לכלל הציבור, באזור זה תותר סלילה של שבילים להלכי רגל. במעברים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים למיניהם אך למעט רכב תפעולי מסוג קלנועית וכד' ורכב חירום והצלה. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתחומיו. תאסר תנועת טרקטורונים

דרך תוכל לעבור מעל מקלט תת קרקעי או מעל חלק ממנו, בתנאי שאין הדבר פוגע בבטיחות של הדרך או המיקלט, מעבר דרך כני"ל אינו מצריך בהכרח את הריסתו של המקלט.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי

בתאי שטח (75)

4.11 מסחר ותיירות**4.11.1 שימושים**

באזור זה יותר להקים: שירותי מזון, מזון, מסעדה, מתקני נופש משחק וספורט, בריכות שחיה, מתקנים לגני משחקים, חדרי חוגים, מתקני ספא וחדרי טיפולים, ואת כל המתקנים הדרושים להפעלתם.

מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.

תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

סה"כ השטחים המסחריים בכל תחום התוכנית לא יעלה על 1000 מ"ר.

4.11.2 הוראות**אדריכלות**

תוכן תוכנית בינוי עקרונית לכלל השטח, שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה.

התוכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי, חומרי גמר וכל דבר נוסף שידרש ע"י הועדה המקומית / או כל גורם מקצועי מוסמך.

עבודות פיתוח: יש לקבל אישור רשות הניקוז לפני תחילתה של כל עבודת פיתוח או בינוי

בתאי שטח (130)

סידורים לבעלי מוגבלויות

תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח המיועד למסחר ותיירות.

5.1 טבלת מתחמי המגורים (הנחיות וקריטריונים)

מרחק בין המבנים				מרווחי בניה מקו מגרש				תכנית		שטח מעל מפלס הכניסה מ"ר בניה מרבי				שטח המתחם		מס מתחם		
קדמי	צדדי	אחורי	בנוי	קדמי	אחורי	צדדי	בנוי	מגרש	קרקע	שטח מתחם	סה"כ	מגרש	סה"כ	שירות	מגרש	עקרי	שטח המתחם	מס המתחם
מ"מ 8	מ"מ 6	מ"מ 5	0	מ"מ 3	מ"מ 3	מ"מ 3	-	210	210	3,360	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	9	1
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 5	0	מ"מ 3	מ"מ 3	מ"מ 3	0	150	150	5,250	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	13.7	2
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 4	0	מ"מ 2	מ"מ 2	מ"מ 3	0	180	180	3,780	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	11.9	3
מ"מ 8	מ"מ 6	מ"מ 6	0	מ"מ 3	מ"מ 3	מ"מ 3	-	210	210	1,470	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	3	4
מ"מ 7	מ"מ 4	מ"מ 6	0	מ"מ 4	מ"מ 3	מ"מ 2	0	130	130	2,730	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	5.5	5
מ"מ 7	מ"מ 4	מ"מ 6	0	מ"מ 4	מ"מ 3	מ"מ 2	0	130	130	5,880	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	14.33	6
מ"מ 7	מ"מ 6	מ"מ 6	0	מ"מ 4	מ"מ 3	מ"מ 3	0	150	150	1,680	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	4.6	7
מ"מ 7	מ"מ 6	מ"מ 6	0	מ"מ 4	מ"מ 3	מ"מ 3	0	150	150	3,780	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	7.8	8
מ"מ 8	מ"מ 6	מ"מ 6	-	מ"מ 3	מ"מ 3	מ"מ 3	-	210	210	1,680	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	4.9	9
מ"מ 7	מ"מ 4	מ"מ 6	0	מ"מ 4	מ"מ 3	מ"מ 2	0	150	150	3,990	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	9	10
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 4	0	מ"מ 2	מ"מ 2	מ"מ 3	0	180	180	2,100	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	5	11
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 4	0	מ"מ 2	מ"מ 2	מ"מ 3	0	180	180	2,310	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	4.8	12
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 4	0	מ"מ 2	מ"מ 2	מ"מ 3	0	180	180	2,310	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	5.4	13
מ"מ 7	מ"מ 4	מ"מ 6	0	מ"מ 4	מ"מ 3	מ"מ 2	0	150	150	2,680	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	4.2	14
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 5	0	מ"מ 2	מ"מ 3	מ"מ 3	0	150	150	5,250	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	8.6	15
מ"מ 6	מ"מ 6	מ"מ 5	0	מ"מ 2	מ"מ 3	מ"מ 3	0	150	150	3,780	210	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 30	מ"מ 180	מ"מ 180	10.8	16
										51,030							122.53	סה"כ
																		243 יח"ד

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה :**

- 6.1.1 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, אישור מתכנן הישוב להתאמת התכניות להנחיות הבניה בישוב, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ פקח התעבורה של המועצה האזורית.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה; הגשת תכנית בינוי לרצועת ההשפעה ובתחום הנחל אשר יתייחס לזיקה בין הבינוי לנחל לפי סעיף 12.6 לתמ"א 34/ ב' 3/ ואישורה ע"י הוועדה המקומית. כאשר אזור המגורים גובל ביעוד שטח של ערוץ ניקוז, תנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אישור רשות ניקוז לתכנית.

6.2 פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית, ובהתאם להנחיות מנהלת הכנרת.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת- הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יהיה אחראי, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, להערכת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים במועצה האיזורית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

6.2.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות, באישור מהנדס המועצה האזורית והוועדה המקומית.

6.2.2. ניקוז:

א. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הוועדה המקומית, ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

לא יינתנו היתרי בניה לפני השלמת מערכת תשתית הניקוז לפי תכנית שתאושר ע"י רשות ניקוז כינרת.

ב. נגר עילי**הוראות מעודכנות לאזור א-1:**

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תחום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2.3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ובאישור של מנהלת הכינרת.

6.2.4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית ובאישור הוועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 הוראות בנושא חשמל:

- א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

ציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מ' / ק"ו
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל ותאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

- 6.4 **איחוד וחלוקה :**
- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה מכוח תכנית זו הו הסדרת נושא איחוד וחלוקה ע"פ החוק.
- 6.5 **הפקעות לצרכי ציבור :**
- כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.
- 6.6 **מתקני תקשורת :**
- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.7 **הריסת מבנים, גדרות, מדרגות :**
- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון חריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה.
המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב. תנאי לשימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- 6.8 **היטל השבחה :**
- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 6.9 **דרכים וחניות :**
- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה עבור מבנים חדשים (לא תוספות בניה) יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח התעבורה המחוזי.
- ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, או בחניונים מוסדרים על פי תקני החניה כחוק.

6.10 פיקוד העורף :

תנאי למתן חיתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.11 שרותי כבאות :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.12 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
 א. הועדה המקומית תוכל להתיר עפ"י שיקול דעתה הקטנה של קו הבנין לבניה של תוספות למבני מגורים קיימים, עד לגבול המגרש כאשר הגבול הוא עם שטחים אשר יעודם פרטי פתוח, ציבורי פתוח או דרך.
 ב. כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן או שטחי מבני ציבור או מלונאות ונופש. דרושה הסכמתו בכתב של השכן הגובל, או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- ג. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.
- ד. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.13 סידורים לבעלי מוגבלויות :

קבלת חיתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.14 עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה :

- חיתר בניה למבנה קים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2431 (החיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 - ג. ככל והתכנית מציעה שינוי ושימוש במבנה. יש לשלב בהוראות התכנית סעיף לפיו תנאי למתן חיתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמיים כפי שנקבע בת"י בהתאם ליעודו החדש במבנה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית	

7.2 מימוש התכנית

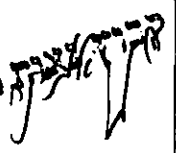
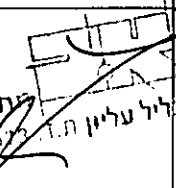
זמן משוער לביצוע תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

7.3 הוראות מעבר

היתר לבניה קיימת יינתן לפי תכנית בינוי למתחם ובאישור ועדה מקומית

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
23/2/11		57000424/2		נאות מרדכי	מגיש התכנית
			08091286	ראטב סבאג	מודד
					בעלי עניין בקרע
2.3.11		א.ב. מתכננים	051783140	אדריכל גדי רובינשטיין	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן V במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁴³		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
	V	אם כן, פרט: _____		
	V	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>מרחב תכנון אצבע הגליל</u>		
	V	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: <u>מ.א. גליל עליון מ.מ. יסוד המעלה</u>		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איתחוד וחלוקה (4)
V		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
V		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים מספחים (4)
V		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה (מילוי) (5)
V		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1632/ג	אישור לתוקף		15.2.81
160/מק/ג	הפקדה	י.פ. 5750	19.12.07

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	* התוספת אינה חלה	ולקחשי"פ	
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	* התוספת אינה חלה	ולחוי"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	* התוספת חלה. * התוספת אינה חלה		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

התכנית נקבעה	תאריך החלטה	החלטה
טעו נה אישור השר/ לא טענה אישור השר		אישור התכנית/ דחיית התכנית

ערר על התכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור וועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	
		התכנית אושרה ע"י ועדת ערר	