

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
06-07-2011  
ת"ק ב

<b>הוראות התוכנית</b>
<b>תוכנית מס' ג/18380</b>
<b>"תכנית מפורטת-רמת לבנים"</b>

מחוז: **צפון**  
 מרחב תכנון מקומי: **"מרום הגליל"**  
 סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' 18380                      הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה                      ביום 13.6.11... לאשר את התוכנית</p> <p>סמנכ"ל לתכנון                      יוסף ברון                      י"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18380                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....                      מיום .....</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה להסדיר מס' נושאים עקרוניים בנוגע לאגודה החקלאית וחבריה כמו הסדרת גבולות של הנחלות ורשום תצ"ר סופי לנחלות, הוספת שמושי פל"ח (תיירות) בתחום הנחלה, וזאת על מנת לאפשר לחקלאים להתקיים ממקורות פרנסה אחרים (עקב המצב בענף החקלאות).

התכנית ערוכה בהתאם להנחיות מנהל התכנון (מבא"ת 2006) וכן על פי החלטות אחרונות של מ.מ.י, הוולקח"שפ ומנהל התכנון בנושא שטח לתעסוקה ותיירות בישובים כפריים בצפון הארץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>"תכנית מפורטת – רמת לבנים"</p> <p>ג/18380</p> <p>161.62 דונם.</p> <p>• מילוי תנאים לתוקף</p> <p>3</p> <p>17/7/2011</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית.</p> <p>ל.ר</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>• לא</p>
---	--	--

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי "מרום הגליל"

קואורדינטה X 246,750  
קואורדינטה Y 752,000

**1.5.2 תיאור מקום** מושב רמת לבנים

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מ.א. מרום הגליל

התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות כנרת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** מושב רמת הלבנים

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
לייר  
לייר  
לייר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15547	• מוסדר	• חלק מהגוש		5-7,14,16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/במ/53	1-7,26-29,43-49,51-94,110-117,128-135,171-173 191-208,219-223,303-304,

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

עמק הירדן

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/12/2005	5474	מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח לשימור משאבי מים	כפיפות	תמ"א 35
16/8/2007	5704	א' 1	כפיפות	תמ"א 4/ב/34
31/07/1983	1713	חקלאות, תחום רצועת חופי כנרת, שמורת נוף, קו רקיע או צורת נוף לשמור חזותי	כפיפות	תמ"א 13- רצועה עורפית
30/7/2007	5696	שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח למניעת זיהום מים, שטח לפיתוח שמוש קרקע מוגדר, נוף כפרי פתוח, ישוב כפרי קהילתי	כפיפות	תמ"מ 9/2
9/7/1992	4024	תכנית זו משנה את תכניות המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכניות המתאר ממשיכות לחול.	שינוי	ג/במ/53
10/12/2002	5137	ללא שינוי זכויות מוקנות	כפיפות	ג/12564
8/8/2002	5100	ללא שינוי	כפיפות	מה/מק/100

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זהבי איתי	7/7/11	לי"ר	25	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	7/7/11	1	לי"ר	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	זהבי איתי	7/7/11	2	לי"ר	1:500	מחייב	נספח חלוקה
	ו. מחוזית	ענבל אברהם	1/5/2010	1	9	1:1250	מחייב	נספח ביוב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים 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**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לי"ר	מקצוע / תואר
		04-6791573	לי"ר	04-6739345	מושב לבנים- ד.ג. חבל כורזים		מושב לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	לי"ר			לי"ר

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	לי"ר	מקצוע / תואר
	04-6791573	לי"ר	04-6739345	מושב לבנים- ד.ג. חבל כורזים		מושב לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	לי"ר			לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	בעלים
	04-6560521	לי"ר	04-6558211	רח' חרמון 2 נצרת עלית		מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	מ.מ.י.			לי"ר
	04-6791573	לי"ר	04-6739345	מושב לבנים- ד.ג. חבל כורזים		מושב לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	לי"ר	לי"ר			לי"ר

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	עורך ראשי
ZEHAVY1@n etvision.net.il	04-6456678	052-4733052	04-6456678	מושב ציפורי 12, מיקוד 17910	לי"ר	זהבי איתי אדריכלים	058498239	זהבי איתי	אדריכל		לי"ר
carmel- survies@013.n et.il	04-8394290	054-5911509	04-8394287	דלית אל כרמל ת.ד. 5131	לי"ר	מודדי הכרמל	057854321	מודדי הכרמל- זוהר קרא	מודד		לי"ר

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מרום הגליל"
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
פל"ח	פעילות לא חקלאית לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות כגון: משרד לבעלי מקצועות חופשיים, שרותי משרד, אירוח כפרי, סדנאות לאומנות, שרותי הסעדה, משפחתון/צהרון, חנויות קמעונאיות בלבד שפעילותן מתבססת על מכירת מוצרים המיוצרים במקום ולתושבי המקום והסביבה ושאינן מהווים מטרד לסביבה.
מבנה לפל"ח	מבנה חדש שהוקם או מבנה חקלאי קיים בעל היתר בניה שעבר הסבה לצורך שמושי פל"ח בתחום המגורים.

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**

" הסדרת גבולות בנחלות ביעוד קרקע מגורים בישוב כפרי, הקצאת שטח לתעסוקה ותיירות, הוספת שמושים וזכויות פל"ח בנחלות והקמת תחנת שאיבה לביוב"

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי יעודי קרקע (שינוי משפ"פ למתקן הנדסי, דרכים, מגורים ושצ"פ).
- שינוי קווי בנין למבנים הקיימים בתוך שטח המגורים, ביום אישור התכנית-כפי שהם.
- הסדרה והתרת שמושים נוספים שלא למטרות חקלאיות (פל"ח) בתחום אזור המגורים כחלק מהנחלה לצרכי תעסוקה.
- אחוד וחלוקה, מתן נגישות לכל מגרש, מתן הוראות להוצאת היתר בניה, שנוי בהוראות בבניה: מגורים א-הגדרת תכסית ושטחי שרות, הגבהת גובה מ-8.5 ל-9.5 לצורך עליית גג, הקטנת קווי בנין צדדי ואחורי.
- הסדרה וקביעת גבולות סופיים לצרכי תצ"ר.
- קביעת זכויות בניה ותכליות עבור היעודים: מבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ, שצ"פ, תוך ניצול מושכל של תשתיות קיימות במושב.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירת האופי הכפרי של המושב.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 161.62 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים א' במצב מאושר	---	15,080	ללא שינוי	15,080 מ'ר	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
	---	58	ללא שינוי	58	מס' יח"ד	
לשמושי פליח		5800	----	5800	מ"ר	תיירות
	---	28,395	495+	27,900 מ'ר	מ"ר	מגורים ב'
	---	82	ללא שינוי	82	מס' יח"ד	
	---	3,640	+3,640	לפי ת. בינוי	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
למתקן קיים	---	115	+115	---	מ"ר	מתקנים הנדסיים

**3.0 טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
אתר עתיקות		
26-29,45-46,48,51-62, 65-68,70,74-76,78-79	26-29,45-46,48,51-62, 65-68,70,74-76,78-79	מגורים בישוב כפרי
	202	מתקנים הנדסיים
1-7,43,44,48-50,63-64 69,71-73.77,80-94,110-117,, 128-135,154-155.171-173, ,191-199,201-208,219-223, 201	1-7,43,44,48-50,63-64 69,71-73.77,80-94,110-117,, 128-135,154-155.171-173 ,191-199,201-208,219-223, 201	מגורים ב'
	201	מבנים ומוסדות ציבור
409-410,420-423	409-410,420-423	דרך משולבת
303-304,307-308,310,312	303-304,307-308,310,312	שצ"פ
301-302,305-306,309,311,313-315	301-302,305-306,309,311,313-315	שפ"פ
401-408,413,419	401-408,413,419	דרך מאושרת
411-412,414	411-412,414	דרך מוצעת
415-418	415-418	שביל

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.

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם
30.29	48.95	30.34	49.04
---	---	0.36	0.58
0.14	0.23	---	---
35.14	56.80	34.52	55.80
2.52	4.08	2.52	4.08
1.74	2.82	1.05	1.70
3.31	5.35	---	---
6.97	11.24	13.38	21.62
17.20	27.80	17.83	28.80
0.80	1.30	---	---
1.89	3.05	---	---
100	161.62	100	161.62



## 4.0 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	מגורים בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/53 (כמגורים א') ויח' ארוח לפי תכנית ג/12564.
<b>ב.</b>	תיירות ותעסוקה לא חקלאית ידידותית לסביבה הקיימת כגון שרותי הסעודה, משרדים לבעלי מקצוע חופשי. (ראה הגדרות וזכויות פל"ח)
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	הוראות כלליות
<b>ב.</b>	תותר הקמת יח"ד לפי הנחיות מ.מ.י. לצרכי מגורים בנחלה. בנוסף רשאית הוועדה המקומית להתיר תעסוקה לא חקלאית בשטח זה. <b>(ראה פרוט שמושי פל"ח בסעיף 4.1.3)</b>
<b>ג.</b>	חניה מקורה
<b>ד.</b>	תותר הקמת חניה מקורה מפולשת מבניה קלה בלבד. ניתן לבנותה בקו קדמי וצידי 0 בהסכמת השכן. ניקוזה לא יופנה למגרש השכן. עפ"י תכנית ג/12564 - תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, לשמוש דיירי המגרש בלבד. שטח הבריכה יהיה 50 מ"ר מקסי' והיא תרוצף מסביבה ברוחב מזערי של 1.20 מ'. בריכה מקורה תמוקם במגבלות קווי הבניה ותהיה ע"י שטח עיקרי. מרחק הבריכה ממבנים יהיה 5 מ' מיני' והיא תוקף גדר בטיחות. היתר יוצא בתנאי אישור משרד הבריאות, רשות נקוז כנרת והמשי' להגנת הסביבה.
<b>ה.</b>	מבני משק חקלאיים-בתחום המגורים
	בנחלה יותר שימוש במבנים קיימים בלבד ובתנאי שהוקמו לפני מועד אשור תכנית זו, יותר שפוף מבנים חקלאיים קיימים (לצרכים חקלאיים) ברמת החלפת גגות, חיזוקים סגירת קירות מתומר קל וכד'. בנחלות בהם קיימים שמושים חקלאיים כבדים (בתחום שטח המגורים) ינקטו פעולות למניעת מפגעים סביבתיים אלו, ע"י בעל הנחלה ועל פי הנחיות המשרד לאיכ"ה, ע"מ לאפשר מימוש מטרות התכנית.

### 4.1.3 פל"ח: הנחיות זכויות

#### הנחיות זכויות בניה לפעילות פל"ח:

1. סך השטח לתעסוקה לא חקלאית לא יעלה על 200 מ'ר למגרש/נחלה.
  - א. עד 160 מ'ר עבור יח' נופש כפרי-בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תכנית כוללת מס' ג/12564- ליח' ארוח לכל מרחב התכנון.
  - ב. עד 40 מ'ר עבור שמושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).
  - ג. תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א ו-ב וזאת בתנאי שסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 200 מ'ר.
2. ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטור קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 200 מ'ר שטחים עיקריים ושטחי שרות.
3. \* לא יוצא היתר בניה למבני פל"ח שהינם לאחסנה, שרותי הסעדה וחנויות אלא לאחר המצאת אשור משרד הבריאות, המשרד לאיכ"ה, דוח יועץ אקוסטיקה ונספח פתרונות תנועה וחניה ערוך ע"י יועץ תחבורה. במסגרת פל"ח לא יותרו שמושים כגון: מוסך שאינו לכלים חקלאיים, גן אירועים, פאב או מועדון לילה.
4. \* לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:
  - חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים המזהמים את הקרקע, האוויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך יצורם/שימורם או שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באשור משרד איכ"ה, משרד הבריאות ורשות הכבאות.
5. לא יוצא היתר בניה לפל"ח אלא לאחר קבלת תגובת השכנים והמצאתה לוועדה המקומית.

במידה ואין הסכמתם יופנו הצדדים לבורר מוסכם ע"י ועד האגודה שיחליט תוך שבועיים את החלטתו המנומקת ואת מבלי לפגוע בסמכות הוועדה המקומית.

6. הוראות בנוי ועיצוב אדריכלי:

א. מבנה המיועד לפעילות פלי"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בנייה איכותיים עם גמור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון או חומרים עמידים אחרים.

ג. כל השילוט בישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה **במרכז בלבד** תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס המועצה והוועדה המקומית.

7. תנאי להיתר לעסק כני"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים קיימים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יחידות נופש וכו') ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות. התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי ויועץ תחבורה או יועצים אחרים.

8. כל תעסוקת פלי"ח בתחום המגורים תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין.

9. **רעש**- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד(לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 - DBA 45. בשעות הלילה מ-00:22 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א	מגורים לבנים ממשיכים או מתיישבים-בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/53+ג/12564
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	כללית   כל יתר הוראות תכנית ג/במ/53, ג/12564 יחולו על מגרשים אלה.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א	בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/53.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תנאים להיתר   תנאי להיתר הינו אשור תכנית בינוי כללית למתחם הכוללת פתרונות תנועה, חניה, פיתוח וגינון. תנאי להיתר- אישור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדס הוועדה.
ב.	כללית   כל יתר הוראות תכנית ג/במ/53 יחולו על שטח אלה.

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א	בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים : תחנת שאיבה לביוב כולל כל הנלווה לה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תנאים להיתר   תנאי להיתר הינו אשור משרד הבריאות במסגרת פתרון כולל.
ב.	תנאי להיתר   במסגרת הבקשה להיתר תכלול הבקשה תכנית פתוח והסתרה נופית.

<b>4.5</b>	<b>שם ייעוד: שפ"פ</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
א	בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/53. בשטח זה לא תותר בניה אלא גינון, רצוף ומתקני גן וכן מתקנים הנדסיים.

<b>4.6</b>	<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
א	בשטח זה לא תותר בניה אלא גינון, רצוף ומתקני גן וכן מתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.

<b>4.7</b>	<b>שם ייעוד: דרכים (דרך מאושרת/מוצעת/משולבת)</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
א	בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/53. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך למיניהם.

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
א	ישמש למעבר רגלי וכלי רכב חקלאים בלבד, לא תותר כל בניה בשטח זה.

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

אזורי	שמאלי	ימני	קווי בנין (מטר) *	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) *	צמפיות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד למגרש	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים	שטחי בניה (מ"ר) *		עיקרי שירותי	עיקרי שירות	מפל לבנייה הקובעת	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבנייה	למעלה						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה						
0	3	3	5		2	9.5 מ' גג רעפים 8 מ' גג שטוח	2	סה"כ יח"ד 2	60%	60%	5.1.1. ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1.	1450	על פי הקיים	על פי הקיים	1-7,43,44,48-50,63-64, 69,71-73,77,80-94, 110-117, 128-135,154-155, 191-199, 171-173, 201-208,219-223,	מגורים ב'		
4	3	3	5	1	3	3	---	5%	5%	5%	5.1.1. ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1.	1450	על פי הקיים	על פי הקיים	26-29,45-46,48,51-62,65-68,70,74-76, 78-79	מגורים בישוב כפרי (נחלות)		
4	3	3	5	1	3	3	---	5%	5%	5%	5.1.1. ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1.	1450	על פי הקיים	על פי הקיים	303-304, 307-308 310,312	שצ"פ		
4	3	3	5	1	3	3	---	5%	5%	5%	5.1.1. ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1.	1450	על פי הקיים	על פי הקיים	301-302, 305-306 309,311,313-315	שפ"פ		
4	3	3	5	1	3	3	---	5%	5%	5%	5.1.1. ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1.	1450	על פי הקיים	על פי הקיים	202	מתקנים הנדסיים		
4	3	3	5	2	12	12	---	50%	70%	70%	5.1.1. ראה פרוט בטבלה מצורפת סעיף 5.1.1.	1450	על פי הקיים	על פי הקיים	201	מבנים ומוסדות ציבור		

על פי תכנית מאושרת ג/במ/53 ותכנית ג/12564.

כהתאם לתכנית בניו שתאושר ע"י הוועדה המקומית

- תותר העברת אחוזי בניה ממפל הכניסה אל מתחת למפל הכניסה באישור ועדה מקומית ובלבד שאין חריגה מסה"כ זכויות הבניה.
- מבנים קיימים, בעלי היתר בניה כדן, בקווי בניה שאינם תואמים את הטבלה, יותרו כפי שהם בתחום הנחלה.
- הוועדה המקומית תהא רשאית לנייד שטחיבניה בין השימושים השונים המאושרים בתוך ראש הנחלה בכפוף לאישור תכנית בניו הכללת פתרונות תחבורה וחניה ואשור משרד לאיכה"ס.
- תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי - 1 מ' וצידו 0 ובהסכמת השכן. יותר קו בנין צדדי 0 לשמושי פל"ח בהסכמת השכן בכתב.
- גובה המבנה המקסימלי יומד מפני הקרקע הטבעית או החפורה מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה אל קצה הגג.

5.1.1 טבלה מרכזת - זכויות בניה לפי שמושים לאזור מגורים בישוב כפרי (נחלות).

סוג השימוש	שטח עיקרי ומספר יח' נחלה	שטחי שירות	סה"כ שטח בנוי במ"ר	מספר קומות וגובה מרבי	קווי בנין והנחיות מיוחדות.
מבנה מגורים בתחום הנחלה	שתי יח' דיור ויח' הורים בשטח עד 55 מ"ר בשלושה מבנים - סה"כ 520 מ"ר	בשטח כולל של 75 מ"ר (כולל 50 מ"ר חניה)	595 מ"ר סה"כ או 35% הגדול מבניהם	שתי קומות; + עליית גג גובה 9.5 מ' גג רעפים 8 מ' גג שטוח	קווי בנין והנחיות מיוחדות. קדמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 0 מ'. תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי- 1 מ' וצידי 0 ובהסכמת השכן.
מבני שרות חקלאיים בתחום המגורים	---	---	לפי הקיים ביום אישור התכנית.	1	למבנים קיימים בלבד ובכפוף לאשור משרד הבריאות ואי"כ"ה.
מבנה קיט ואירוח כפרי	עד 4 יח' קיט גדיל יח' לא יעלה על 40 מ"ר סה"כ 160 מ"ר	---	---	קומה אחת לא יותר מ 6.5 מ' לגג רעפים 4.5 מ' גג שטוח.	קדמי- 0 (באזור מגורים-קדמי- 5 מ') צידי- 3 מ' אחורי 0 מ' תותר בריכת שחיה כפוף להוראות משרד הבריאות.
מבנים לשימוש פל"ח כמוגדר	עד 40 מ"ר כמפורט בשימושים המותרים.	---	סה"כ- 200 מ"ר למטרות פל"ח	גובה עד 8 מ' גג שטוח, 9 מ' גג משופע.	א. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית, פרט לקיט, לא יפחת מ- 6 מ' מכל מבנה אחר בשימוש למגורי קבע. ב. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים באותה נחלה שאינם משמשים למגורים, יהיה 0 מ' בתנאי שיתקיימו הוראות סעיף א. לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום אותה נחלה. מבנים קיימים ייתרו כפי שהם ובתנאי שאינם מהווים מטרד לשכן ובהסכמתו.
					* במידה וקיימים ביום אישור תכנית זו מבנים המשמשים לפל"ח או חקלאות בגובה שטח או קווי בנין העולים על הרשום בטבלה זו, יחשבו אלה הקיימים בפועל למותרים באותה נחלה.

\* שמושים לא חקלאיים יהיו לפי הפרוט להלן -  
 א. עד 160 מ"ר עבור יח' נופש כפרי-בהתאם להנחיות של משרד התיירות וכפוף להוראות של תכנית כוללת ליח' ארוח לכל מרחב התכנון.  
 ב. עד 40 מ"ר עבור שמושים מסחריים (כולל משרדים של בעלי מקצועות חופשיים).  
 ג. תהיה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחס בין השימושים המפורטים בסעיף א' ו-ב' וזאת בתנאי שסק"כ זכויות הבניה לא יעלו על 200 מ"ר.

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בנושא חשמל**

6.1.1 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה 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:

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

על אף האמור לעיל תתאפשר 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 פרטי 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 בניה 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 עבודת 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)



**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

6.2.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.

**6.3 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.4 אשפה**

6.4.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות 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.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

**6.6 תשתיות**

1. **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:** תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז כנרת ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת.
3. **ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ורשות הניקוז כנרת והגורמים המוסמכים לכך.

**6.7 קולטי שמש על הגג**

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

**6.8 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ניקוז חניה מקורה יהא לכוון מגרש המבקש בלבד.

**6.9 חלוקה ורישום**

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
4. תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

**6.10 הוצאות התכנית**

הוצאות עריכת התכנית יגבו ע"י הועדה עם הוצאת היתר או לצורך מתן אישור לרשום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין הכל לפי הענין. ההוצאות נגבות מכח סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

**6.11 סידורים לבנים**

קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לבנים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.

**6.12 שירותי כבאות**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

**6.13 שטח עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) אתר עתיקות נחל עמוד 3519/0 הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות התש"ל"ח 1978.
2. כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978.
3. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות שתתגלנה יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית/או המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.14 הוראות עצוב ארכיטקטוני**

- א. התקנת דודי שמש לחמום המים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני והסתרתם במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית.
- ב. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ד. שלטי זיהוי ופרסום לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעצוב החזיתות ושלובם בו, בבקשה להיתר בניה, באשור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הוועד המקומי.
- ה. הצבת צלחות לויין לקליטת שדורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- ו. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.

**6.15 מבנים קיימים**

- א. מבנים קיימים: ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בנין, בתנאים הבאים:
  1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.
  2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
  3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.
  4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבניה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבנין הקבועים בתכנית.

**6.16 הוראות בדבר מי נגר עילי מניעת זיהום והעשרת מי תהום****6.16.2 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום**

- א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לעסקים בעלי פוטנציאל לשפכים כמו יקב, בית בד, מחלבה וכדומה, יהיה הגשת מסמך המתאר את הפעילות המבוקשת, שמושי קרקע מבוקשים, פרוט תשתיות שידרשו לבצוע התכנית וכן פרוט אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים צפויים כולל התייחסות למניעת זיהום מים בתאום עם רשות המים.

**6.17 תנאי לבצוע התכנית**

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

**6.18 תנאים להיתר**

- א. היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על הבקשה 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).
  3. היתר לשינוי יעוד או שמוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השמוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות ססמים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה לבנינים מהסוגים הכלולים בנספח ב' של תמ"א 13 הינו הגשת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית אשר תכלול תרשים בינוי ועצוב ארכטקטוני ובו הוראות חזותיות המגבילות פגיעה בנוף הטבעי והבנוי, בהתאם לנספח ב' של תמ"א 13 כאמור.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	הפסקת מימוש זכויות בניית פל"ח.	לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 50% מסך כל הקבולת ליישוב, אלא באישור הוועדה המקומית לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות והיבטים תכנוניים נוספים.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער למימוש התכנית הינו תוך 5 שנים מיום אשור תכנית זו.

**9. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: רמת לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	<b>מושב לבנים</b> אגודה חקלאית בע"מ	מספר תאגיד:	

שם: איתי זהבי	חתימה:	תאריך: 1/7/2011	עורך התוכנית
תאגיד: זהבי איתי-אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	יו"ם בפועל
תאגיד: רמת לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	<b>מושב לבנים</b> אגודה חקלאית בע"מ	מספר תאגיד:	

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מ.מ.י מחוז צפון- רמת לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: רמת לבנים- אגודה חקלאית שתופית בע"מ	<b>מושב לבנים</b> אגודה חקלאית בע"מ	מספר תאגיד:	

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

תוכנית מספר: ג/18380 שם התוכנית: "תכנית מתאר לבנים"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/6/2011 חתימה: \_\_\_\_\_

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

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון (והבניה) (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	V	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	V	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	V	
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית 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?	V	
		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 ליעודו החדש של המבנה?	V	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	V	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החזית מוסד התכנון.

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי יעוד.

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זהבי איתי (שם), מספר זהות \_058498239\_, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18380\_ ששמה "תכנית מתאר לבנים" (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 086522.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 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.



7/7/2011  
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: ג/18380

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: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית 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).

05.7.11  
תאריך
  
מספר רשיון
1135  
שם המודד
ש. ג. מ.

**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.

05.07.11  
תאריך
  
מספר רשיון
1135  
שם המודד
ש. ג. מ.



**נספח הליכים סטטוטוריים**

תוכנית מספר: ג/18380 שם התוכנית: "תכנית מתאר לבנים"

עורך התוכנית: איתי זהבי תאריך: 1/7/2011 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)		



סניף סגדל העמק: 04-6540243  
סניף ראש פינה: 04-6801130  
itc.ltd@netvision.net.il