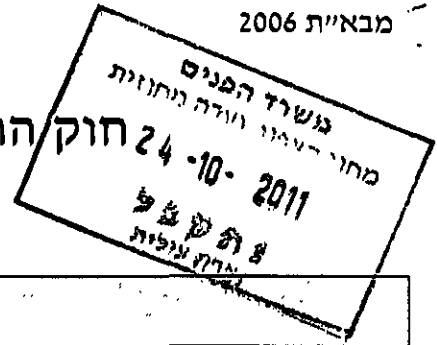


התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

18653/ג

תוכנית מס'

חלוקה למתחמים - קיבוץ כפר סאלד

מחוז מרחב תכנון מקומי
הצפון גליל עליון
תוכנית מתאר מקומית סוג תוכנית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|--|-------|
| <div data-bbox="249 1106 745 1326" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז הצפון תיק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ש"ד תוכנית מס' 18653 מיום 5.9.11 מיום</p> </div> | |
| <div data-bbox="265 1510 712 1673" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית נוס' 18653 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

1. תכנון של אזור הקהילה בקיבוץ כפר סאלד.
2. התוויית מערכת דרכים וחניות שיאפשרו בעתיד חלוקה למגרשים ושיוך דירות לחברים.
3. הסדרת שטחי ציבור לצרכי הישוב עפ"י והנחיות המועצה האזורית.
4. הסדרת שטחי תעסוקה, יח' אירוח, אזורי ספורט ונופש, ואטרקציה תיירותית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

חלוקה למתחמים קיבוץ כפר סאלד

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

מספר התוכנית

[]

357.47 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

6/10/11 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גליל עליוןקואורדינטה X 261800
קואורדינטה Y 789000**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית גליל עליון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיישוב שכונה רחוב מספר בית
כפר סאלד
ד.נ. גליל עליון**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13343 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 2 |
| 13546 | • מוסדר | • חלק מהגוש | 8 | 2,3,4,7,9 |
| 13545 | • מוסדר | • חלק מהגוש | | 17,10 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות** לא רלוונטי**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|------------------|
| תמ"א/ 35 | כפיפות | מרקם שמור משולב רגישות נופית סביבתית גבוהה מכלול נופי בצפון התוכנית | 5474 | 27/11/05 |
| תמ"מ/9/2 | כפיפות | שטח ישוב כפרי קהילתי שטח ללא הגבלות סביבתיות שטח למניעת זיהום מים | 5969 | הפקדה 30.7.07 |
| תמ"א/ 4/ב/34 | כפיפות | הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת, ע"פ הוראות לאזור א-1. | י.פ. 5704 | 16.08.2007 |
| ג/13203 | שינוי | התכנית מוכלת. שינוי אזור המגורים למתחמי תעסוקה, מבני ציבור, ומתחמי מגורים. | 5640 | 13.3.2007 |
| ג/7541 | שינוי | התכנית מוכלת. שינוי אזור המגורים למתחמי תעסוקה, מבני ציבור, ומתחמי מגורים | 4356 | 3.12.95 |
| ג/4553 | שינוי | התוכנית מוכלת | 3154 | 28.1.85 |
| ג/17028 | כפיפות | התוכנית מכילה את ג/17028 ואינה משנה אותה | 6116 | 5.8.2010 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | סלולרי | טלפון | כתובת | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|--------|------------|-----------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|-------------------|
| | ו. מחוזית | | 04-6907512 | כתובת | המסמך | 30 | עמודים | 1:2500 | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ו. מחוזית | | 04-6907512 | ד.נ. גליל עליון | אשרת בראון | 1 | | 1:1250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ו. מחוזית | | 04-6907512 | ד.נ. גליל עליון | עלי סבאג | 1 | | 1:1250 | מחייב | נספח תנועה, חניות |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------|------------|--------|------------|---------------|-----------|-----------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|
| גוש / חלקה (י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
| | | 04-6907010 | | 04-6907512 | קבוץ כפר סאלד | 570002105 | ד.נ. גליל עליון | רשות מקומית קבוץ כפר סאלד | | | |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | | |
|-----------------|------------|--------|------------|-----------------|-----------|--------------------------|-------------------------|------------|-----------|----------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | מס' תאגיד/שם רשות מקומית | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה |
| | 04-6907010 | | 04-6907512 | ד.נ. גליל עליון | 570002105 | אגודה חקלאית | | | | |

| 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 | נעלים |
| | 04-6560521 | | 04-6558211 | רח' הרמון 2 | | ממ"י מקומית | | | | |
| | 04-6907010 | | 04-6907512 | קבוץ כפר סאלד | 570002105 | קבוץ כפר סאלד | | | | • חוכר |

| עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | | | 1.8.4 |
|--------------------------------|------------|-------------|------------|--|-----------|-------------------------|------------|------------|----------------|------|-----------------------|
| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | תואר | מקצוע / תואר אדריכלית |
| OSHRAT_B@ABT.CO.IL | 03-6233700 | 050-8846416 | 03-6233728 | א.ב. מתכננים תל אביב ת.ד. 25256 מיקוד: 61251 | | רשות מקומית | 111709 | 02458946/7 | אשרת בראון | | |
| sinaya@levyshtark.co.il | 04-8553654 | | 04-8553655 | דרך יפו 145 חיפה 35251 | | לוי את שטרק בע"מ | | | אברהם לוי | | תכנון תנועה |
| SABAGENG@ISDN.NET. IL | 04-6902818 | | 04-6959844 | בית מרגנית קרית שמונה | | סבאג מהנדסים | 772 | | ראטב סבאג | | מודד |
| bgn@bgn.co.il | 04-6902818 | | 04-6903160 | בית מרגנית קרית שמונה | | סבאג מהנדסים | 38888 | | עלי סבאג | | תכנון תנועה |

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 |
|--------|--|
| 1.9.1. | יח"ד קטנה – יח"ד שאינה משמשת כדירת קבע וגודלה לא יעלה על 55 מ"ר. |

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**

- 2.1.1 חלוקת מתחמים לצרכי חלוקה למגרשים של אזור המגורים.
- 2.1.2 הגדרת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, אזורי תעסוקה, ספורט ונופש, אירוח כפרי, ואטרקציות תיירותיות.
- 2.1.3 אירגון מחדש של מערכת הדרכים הפנימיות והחניות בהתאמה לחלוקת אזור המגורים למגרשים.
- 2.1.4 שכונת מגורים חדשה בתחום הקיבוץ הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד משטח מגורים לשטח מבני ציבור, תעסוקה ומסחר, מגורים מיוחד ונופש כפרי.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח בילוי ונופש לשטח אטרקציה תיירותית.
- 2.2.3 קביעת התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת הוראות למתן היתרי בניה, לעיצוב ובינוי אדריכלי לפיתוח.
- 2.2.5 קביעת הוראות לביצוע החלוקה למגרשים.
- 2.2.6 הגדרת מערכת דרכים וחניות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 357,47 דונם מצב מוצע (מצב מאושר 921 דונם)

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | עבר | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| מגורים א | | | | | מ"ר | |
| במצב הקיים כולל שטחי ציבור | 49,288 | | (-18,941) | 68,229 | | |
| סה"כ 181 יח"ד + 61 מגרשים חדשים 56 יח' קטנות | 242 | | (-6) | 248 | מס' יח"ד | (שטח עיקרי) |
| מגורים מיוחד (שטח עיקרי) | 668 | | (668+) | 0 | מ"ר | |
| מסחר ותעסוקה (שטח עיקרי) | | | | | מ"ר | |
| היה ביעוד מגורים בתכ' המאושרת עד 500 מ"ר מסחר ביעוד זה. סה"כ עד 1000 מ"ר בכל התוכנית. | 450 | | מסחר (+450) | (-) | | |
| היה ביעוד מגורים בתכ' המאושרת | 2,250 | | תעסוקה (+2250) | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור (שטח עיקרי) | | | | | מ"ר | |
| היה ביעוד מגורים בתכ' המאושרת | 2,490 | | (+1010) | 1,480 | | |
| אטרקציה תיירותית (שטח עיקרי) | | | | | מ"ר | |
| היה ביעוד אזור בילוי ונופש | 2,615 | | (+1543) | 1072 | | |
| אירוח כפרי (שטח עיקרי) | | | | | חדרים | |
| (בהתאם לסעיף 4.8 בתקנון) בעבר הוגדר כאזור מגורים | 50 | | +50 | 0 | | |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (שטח עיקרי) | | | | | מ"ר | |
| היה ביעוד מגורים | 4,768 | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור (שטח עיקרי) | | | | | | |
| היה ביעוד מגורים | 2107 | | (+2107) | (-) | | |
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (שטח עיקרי) | | | | | | |
| כחלק מאזור המגורים בעבר. עד 500 מ"ר מסחר ביעוד זה. סה"כ עד 1000 מ"ר בכל התוכנית. | 450 | | מסחר (+450) | (-) | | |
| ומ. ציבור (+3356) | 3356 | | תעסוקה | | | |
| ספורט ונופש | | | | | מ"ר | |
| היה ביעוד מגורים | 2,136 | | (-1,464) | 3600 | | |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|---|--------------------------------|
| | | 400-405,407- 417,419,420,424,425 560,563,564,567 ,900-902 850-859,720-770 | מגורים א |
| | | 421 | מגורים מיוחד |
| | | 529,530,568 | מבנים ומוסדות ציבור |
| | | 533,565,566 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| | | 522 | אטרקציה תיירותית |
| | | 406,426,450-454, ,456,459,461,565 716,717,718 893,2001-2008 | שטח ציבורי פתוח |
| | | 523 | ספורט ונופש |
| | | 559 | פארק / גן ציבורי |
| | | 497,498,502,503 702,600 | דרך מאושרת |
| | | ,505,510,511,601 | דרך מוצעת |
| | | 499-501,504,507,508 ,513,534,536,704,705 | דרך משולבת |
| | | 514- 520,535,537,708 | שביל |
| | | 462-488,491- 493,495,496 1000-1005 | חניון |
| | | 525,526 | אירוח כפרי |
| | | 524 | מסחר ותעסוקה |
| | | 422,423,528 | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |

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 | | יעוד |
|----------|---------|-----------|---------|--------------------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר | |
| 34.68% | 123,990 | 54.27% | 194,010 | אזור מגורים |
| 0.46% | 1,670 | 0.04% | 160 | דרך חדשה / מוצעת |
| 1.58% | 5,660 | 14.94% | 53,410 | דרך קיימת / מאושרת |
| 1.40% | 5,020 | 5.95% | 21,290 | דרך משולבת |
| 4.16% | 14,900 | 2.08% | 7,440 | שטח למבני ציבור |
| 2.64% | 9,470 | 1.70% | 6,080 | שטח ציבורי פתוח |
| 19.61% | 70,110 | 12.39% | 44,300 | שטח פרטי פתוח |
| 2.13% | 7,630 | 3.35% | 12,000 | שטח ספורט |
| 1.19% | 4,250 | 2.25% | 8,060 | פארק |
| 14.57% | 51,970 | 2.99% | 10,720 | אזור בילוי ונופש |
| 3.65% | 13,080 | 100% | 357,470 | סה"כ שטח התוכנית |
| 4.38% | 15,670 | | | |
| 1.71% | 6,120 | | | |
| 2.97% | 10,650 | | | |
| 2.09% | 7,500 | | | |
| 2.73% | 9,780 | | | |
| 100% | 357,470 | | | |



סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים**4.1 שם ייעוד: מגורים א – 181 יח"ד + 56 יח"ד קטנות**

תאי שטח: 400-405,407-417,419,420,424,425,560,563,564,567,900-902 (מתחמים 16, 12-1)

4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות כהגדרתן לעיל, מחסנים ביתיים, תניות, 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 יבואו 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 60 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

יח' קטנות:

יח"ד קטנות יותרו בתאי שטח: 410,420,424,902. 413,404,408,400 (כמפורט בטבלה 5.1).

- א. הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות / נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.
- ב. הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הוי חברים), ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להכרה לגופים חיצוניים.
- ג. שטח יחידת הדיור לא יעלה על 55 מ"ר.
- ד. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כ"יח"ד קטנות, ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.
- ה. יח"ד קטנות יתוכננו אך ורק במבנים קיימים.

4.1.2 הוראות**הערה:**

הוראות ס"ק 4.1.2 לא יחולו על יח"ד 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 תוכן תוכנית בנינו עקרונית ומנחה, בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תוכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

קווי בנין:

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 ציבורי פתוח. כל חריגה מקו בנין למרחק הקטן מ- 2.7 מ' תתאפשר רק אם הקירות ללא פתחים.

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 על פי חוק, כתנאי לאישור הוועדה.

מחסן: עבור כל יח"ד 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 מתומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירווי 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: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. הגדרות יפורטו בתכנית הבינוי.
תיחום בין מגרשים במידה ותדרש הגנה עם מעקה, גובהו לא יעלה על 1.5 מטר מגובה המגרש העליון. הגידור יהיה אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.
לא יותרו גדרות חזיתיים 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 מיחזור עפ"י הנחיות המועצה האזורית.
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, אשר יסתיר את הדוד והקולטים.
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 ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

4.2 שם ייעוד: מגורים א-61 מגרשים חדשים

תאי שטח: 850-859,720-725,730-732,766-770,726-729,733-765 (מתחמים 13-15)
מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר.

4.2.1 שימושים

ביחידת המגורים יותר להקים – משרד או סדנא או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים), ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו 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). לא תתאפשר הקמת יחידה לתעסוקה ללא בניה בו זמנית של בית המגורים או שבית המגורים כבר קיים.
השטח לא יעלה על 60 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

4.2.2 הוראות

הוראות אדריכליות

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.

מחסן: 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

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצויינו בבקשה להיתר בניה. בתחום המגרש יותר להקים מבנה חניה, אפשר שיהיה בקו בניין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז גג 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.
מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה, אטליה, יותנה בכך שמבקש
ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת
הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

גדרות: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה,
או גדר בנויה. גובה הגדרות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור
גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון מהנדס הועדה
המקומית.
בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או בין מגרשים לבין שטחי ציבור/כבישים/
שבילים, יעלה על 30 ס"מ יידרשו מסלעות או קירות תומכים.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה. מחזור פסולת ופינוי גזם/
פסולת גינה, יהיה ע"י המועצה האזורית לאתר מאושר ובתנאי שיתקיימו במקום מתקני
שטיפה וניקוז.

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, בגנות שטוחים
דודי השמש ישולבו במסתור.

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 ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על
גובה המבנה.

היתרי בניה למתקנים ותשתיות

- בבקשה להיתר בניה לתשתיות יוגשו לאישור הועדה המקומית טיפוס גומחות למיכלי
אשפה בהן ישולבו חיבורי המים וארונות חיבורי החשמל והתקשורת.
- מתן היתר בניה למגורים יותנה במתן היתרי בניה בתחום המיועד להרחבה הקהילתית
בקבלת היתר לתשתיות לרבות כבישים, מדרכות, ביוב, ניקוז, אספקת מים, תאורת
רחוב וכו'.

4.3 יעוד – חניון

4.3.1 שימושים

ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל. בחניון בקרבת אזורי המגורים יסומנו
חניות עם זיקה לשיוך ליחיד מוגדרת.

4.3.2 הוראות

אדריכלות

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני תניה ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.

תקן

החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

4.4 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור**4.4.1 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.

4.4.2 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. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.5 יעוד – ספורט ונופש**4.5.1 שימושים**

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

4.5.2 הוראות**אדריכלות**

מבני הספורט יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני/ מתקני ספורט. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.

4.6 יעוד – פארק / גן ציבורי**4.6.1 שימושים**

השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים, לרווחת התושבים, ולדרכי מעבר ציבוריות.

4.6.2 הוראות

לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, בריכת נוי, מתקני משחק לילדים, מצפורים, אמפי בחיק הטבע, שולחנות לפיקניק, גן פסלים, וכיוב', מעבר תשתיות (ניקוז, מים חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. השטח ללא בניה למעט המפורט לעיל.

4.7 יעוד – תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.**4.7.1 שימושים**

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, משרדים, מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, סדנאות נקיות, מחסנים ומבני שירות, חדרי חוגים ופעילות לקהילה וכד', שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה, עפ"י תקני החניה. שטחי המסחר לא יעלו על 500 מ"ר ביעוד זה. סה"כ השטח למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בכל שטח הישוב.

4.7.2 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. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.8 יעוד – אירוח כפרי**4.8.1 שימושים**

באזור זה יותרו השימושים: אירוח כפרי בישוב קיבוצי בהיקף של עד 50 יחידות אירוח עפ"י התקנים הפיזיים והנחיות העדכניות של משרד התיירות. יותר להקים מבני איכסון וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אתר תיירות ונופש כמו שרותי מזון, מתקני נופש משחק וספורט, חדרי כנסים פעילות. מבנה לשימור בתא שטח 525 יושמש או יורחב בהתאם לחוק השימור ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים.

4.8.2 תכנית בינוי

תוכן תכנית בינוי עקרונית לכלל השטחים שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי חומרי גמר וכל דבר נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך. **כניסה לבעלי מוגבלויות** תחוייב התייחסות לכניסת ותנועת בעלי מוגבלויות בתחום השטח המיועד למגורים ונופש כפרי, ותוכשר להם נגישות לכל המבנים והמתקנים המשרתים את הנופשים, הכל על פי התקנות, לרבות חניות. **תנאי למתן היתר בניה:** אישור של משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים, משרד הבריאות, ותכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.

4.9 יעוד – שטח ציבורי פתוח**4.9.1 שימושים**

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

מבנה לשימור בתא שטח 461 יושמש או יורחב בהתאם לחוק השימור ובתיאום עם המועצה לשימור אתרים. המבנה משמש כאתר מלחמת העצמאות מדרגה ב' ע"פ תמ"א 21 ויטופל בהתאם לסעיפי 6 ו-7 שבתמ"א:

- א. יעודו לא ישתנה ולא תעשה בו כל עבודה שיש בה כדי לפגוע באופיו או בצורתו הארכיטקטונית.
- ב. לא תעשה בו עבודה הטעונה היתר לפי החוק, לרבות עבודה שהופטרה מהצורך בקבלת היתר.
- ג. הטיפול שנועד לאתר לפי תוכנית זו יבוצע אחרי שהוכרז האתר כאתר לאומי או כאתר הנצחה לפי חוק גנים לאומיים ושמורות טבע התשכ"ג 1963, וע"י הגורמים הממונים על אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, לפי העניין בחוק האמור.

4.10 יעוד – דרכים, דרכים משולבות**4.10.1 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.

4.10.2 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 ציבוריים, 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 הועדה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

4.11 יעוד – שביל**4.11.1 שימושים**

אזור זה ישמש 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, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם אך למעט רכב חירום והצלה. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתחומיו.

4.12 יעוד – מסחר ותעסוקה**4.12.1 שימושים**

אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצרכי תעסוקה כמו: מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, מסחר קמעונאי, שירותי הסעדה, בתי מלאכה נקיה, סדנאות, מבני שירות ומחסנים, שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה. שטחי המסחר לא יעלו על 500 מ"ר ביעוד זה. סה"כ השטח למסחר לא יעלה על 1000 מר' מכלל זכויות הבניה בכל שטח הקיבוץ עפ"י סעיף 5 בהוראות תוכנית זו.

4.12.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בניה באישור הועדה המקומית ושתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות..

4.13 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור לחינוך**4.13.1 שימושים**

אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצרכי הציבור בתחום החינוך: פעוטונים, גני ילדים, בית ספר – הכולל את כל המרכיבים הקיימים בו וכן מגרשי ומתקני ספורט, חניה, דרכים, שבילים ומדרכות, גינון גידור ושילוט, חניות.

4.13.2 הוראות**אדריכלות**

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.

תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בניה באישור הועדה המקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות..

4.14 אטרקציה תיירותית**4.14.1 שימושים**

המתחם ישמש עבור אטרקציות תיירותיות כגון: מתקני נופש פעיל, בריכות שחיה, ספורט אקסטרים, שירותי הסעדה, מזנון, מתקני משחק, ומתקנים ומבנים עבור פארק משחקים, מלתחות ושירותים עפ"ח תקני משרד הבריאות. כמו כן תתוכנן גישה לרכב חירום ושרות.

4.14.2 הוראות

תנאי למתן היתרי בניה, אישור תכנית בינוי על ידי הוועדה המקומית. שטחי המסחר באזור זה לא יעלו על 200 מ"ר.

4.15 יעוד – מגורים מיוחד**4.15.1 שימושים**

מיועד להקמת או לשמוש של מבנים קיימים וכן מבני מגורים המותאמים על-פי הצרכים לאוכלוסייה סיעודית.
יותר להקים מתקנים נילווים המתחייבים מהטיפול והפעילות שהאוכלוסייה הסיעודית/מוגנת נזקקת להם, כמו: חדרי סיעוד/טיפול עם אפשרות לינה – עד 32 מיטות – עד 600 מ"ר, חדרי התכנסויות עד 50 מ"ר, שירותי הסעדה ומטבח עד 150, חדרי עזר עד 35 מ"ר: מחסנים, חדר אחות, משרד. עד 15 יח"ד.

4.15.2 הוראות**א אדריכלות**

המבנים יבנו תיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.

ב סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות, ובהתאם לתקנות העדכניות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחוזי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יחיד לרזום נטו) | מספר יחיד מספר | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעד | |
|-------|-------------------|------------|------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----------|-----------------------|----------------------|-------------|--------------------|------------------------------|---------------|---|---------------------------|
| | צדדי- צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | | | | | | | קדמי | מתחת הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל לכניסה הקובעת |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 8.5 | | 181 | 40 | 50 | 46,325 | | 9,265 | 37,060 | 300 | 400-405, 419,420, 560,563, 900-902 | מגורים א |
| 4 | 3 | 3 | 2 | 8.5 | 1-2 | 61 | 40 | 50 | 15,285 | | 3,057 | 12,228 | 480 | 850-859, 720-770 | מגורים א |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 9 | | | 50 | 50 | 835 | | 167 | 668 | 500 | 421 | מגורים מיוחד |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 8 | | | 40 | 45 | 3375 | | 50 | 450 | 750 | 524 | מסחר ותעסוקה |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 10 | | | 40 | 55 | 3113 | | 623 | 2490 | 500 | 529,530, 568 | מבנים ומסדות ציבור |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 10 | | | 35 | 55 | 2634 | | 527 | 2107 | 500 | 533,565, 566 | מבנים ומסדות ציבור לחינוך |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 9 | | | 35 | 35 | 3269 | | 654 | 2615 | 1000 | 522 | אטרקציה תירותית |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 8 | | | 35 | 35 | 2670 | | 534 | 2136 | 5000 | 523 | ספורט ונופש |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 8 | | | | | | | 50 | 450 | | | מסחר |
| 3 | 3 | 3 | 2 | 8 | | | 35 | 48 | 4694 | | 838 | 3356 | 450 | 422,423, 528 | תעסוקה ומבני ציבור |
| 3 | 3 | 3 | 1 | 3.5 | | | 10 | 10 | 425 | | 85 | 340 | 100 | 559 | פארק |
| 3 | 3 | 3 | 1 | 3.5 | | | | | | | | | 100 | 406,426, 450-454, 456, 565, 716, 717, 718, 893, 2001-2008 | שצ"פ |
| 4 | 3 | 3 | 2 | 8 | | | 40 | 40 | 5960 | | 1192 | 4768 | 1,340, 13,560 | 525, 526 | אזורי כפרי |

סה"כ בניה מותרת מחוץ למקלטים – 150 מ"ר

- * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו:
- (1) – סה"כ זכויות הבניה במגרש למגורים א יהיה עד 200 מ"ר שימוש עיקרי + עד 50 מ"ר שטח שירות
 - (2) – סה"כ שטחי המסחר ב-2 האזורים המשולבים – עד 1,000 מ"ר.
 - (3) – גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת בתנאים לתכנית פיתוח תשתיות, או מפני הקרקע הטבעית אל הנקודה הגבוהה ביותר במבנה, ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

5.1 אזור מגורים
טבלת זכויות בניה וחניות למתחמי תכנון

| קדמי מ' | מרחק בין המבנים | | מרחק בין מ' אזורי מ' צדדי | תכנית מ"ר | מקס' בניה ליחיד/מגורש במ"ר | חניות נדרשות במתחם | סה"כ זכויות בניה במ"ר | סה"כ זכויות בניה במ"ר | חניות נדרשות במתחם | קיבולת מגורים | | שטח מתח מ' ד' / ס' ד' | מס' מתחם |
|---------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------|----------|
| | צדדי מ' פנוי מ' | צדדי מ' בנוי מ' | | | | | | | | יה' קטנות | מתוכננת/ יה"ד לשייך | | |
| 8 | 6 | 0 | 8 | 160 | 250 | 30 | 3,750 | 30 | | 15 | 8.36 | 412,416,901 | 1 |
| 7 | 4 | 0 | 6 | 160 | 250 | 34 | 4,250 | 34 | 8 בתה שטח 413 (מג' 107) | 17 | 8.97 | 413,414 | 2 |
| 8 | 5 | 0 | 7 | 140 | 250 | 30 | 3,750 | 30 | | 15 | 8.27 | 563,411 | 3 |
| 8 | 6 | 0 | 7 | 55 | 55 | 4 | 440 | 4 | 8 מתחם ליח' קטנות | מתחם ליח' קטנות | 1.06 | 410 | 4 |
| 6 | 4 | 0 | 6 | 140 | 250 | 44 | 5,500 | 44 | | 22 | 11.83 | 560,564,409 | 5 |
| 8 | 4 | 0 | 7 | 160 | 250 | 28 | 3,500 | 28 | | 14 | 8.39 | 407,567 | 6 |
| 8 | 4 | 0 | 7 | 160 | 250 | 20 | 2,500 | 20 | 8 בתה שטח 404 (מג' 100) | 10 | 4.89 | 404,405 | 7 |
| 7 | 4 | 0 | 6 | 140 | 250 | 50 | 6,250 | 50 | | 25 | 11.04 | 402,417,900 | 8 |
| 7 | 4 | 0 | 6 | 160 | 250 | 44 | 5,500 | 44 | 16 בתי"ש 400 (מג' 103,104) | 22 | 10.83 | 400 | 9 |
| 7 | 4 | 0 | 6 | 140 | 250 | 46 | 5,750 | 46 | 16 בתי"ש 408 (מג' 101,102) | 23 | 8.8 | 401,408 | 10 |
| 8 | 4 | 0 | 7 | 140 | 250 | 28 | 3,500 | 28 | | 14 | 5.45 | 415,419 | 11 |
| 8 | 4 | 0 | 7 | 180 | 250 | 8 | 1,000 | 8 | | 4 | 2.7 | 425 | 12 |
| 9 | 6 | 0 | 9 | 200 | 250 | 25 | 2,500 | 25 | | 10 | 5.06 | 850-859 | 13 |
| 9 | 6 | 0 | 9 | 200 | 250 | 35 | 3,500 | 35 | | 14 | 7.01 | 720-725,730-732,766-770 | 14 |
| 9 | 6 | 0 | 9 | 200 | 250 | 93 | 9,250 | 93 | | 37 | 18.5 | 726-729,733-765 | 15 |
| 8 | 6 | 0 | 8 | 55 | 55 | 6 | 670 | 6 | 12 מתחם ליח' קטנות | מתחם ליח' קטנות | 2.83 | 420,424,902 | 16 |
| | | | | | | | | | 525 | 56 יח' קטנות | 242 מגרשים | 123.9 | סה"כ: |

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

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, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות/ מפקח על התעבורה באזור צפון. ביעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, פארק/ גן ציבורי, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ונופש כפרי, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, אטרקציה תיירותית, מגורים מיוחד, תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים יהיה אישור תכנית בניוי בסמכות ועדה מקומית.

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 קו 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 שייאושר 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 והועדה 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 העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תחום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עליו 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 לתכנית 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.

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

6.3

1. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני
2. ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים
3. לחלן:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני / מהמתקן מהכבל | |
|----------|------------------------------|---|
| | 3 מ' | א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף |
| | 2 מ' | ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד |
| | 5.00 מ' | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה |
| | 2 מ' | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוריי מבודד (כא"מ) |
| 20.00 מ' | - | ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: |
| 35.00 מ' | - | ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו |
| | 0.5 מ' | ז. כבלי חשמל מתח נמוך |
| | 3 מ' | ח. כבלי חשמל מתח גבוה |
| | בתאום עם חברת חשמל | ט. כבלי חשמל מתח עליון |
| | 1 מ' | י. ארון רשת |
| | 3 מ' | יא. שנאי על עמוד |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום 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 בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק

המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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 בניה 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 ע"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

6.6 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות :

- א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה.
- ב. תנאי מימוש 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, באותו תא שטח.
- ד. תנאי להריסת המבנים כפוף לקבלת חוות דעת המועצה לשימור אתרי מורשת.

6.7 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.

6.8 איחוד וחלוקה :

מתחמי המגורים הקבועים בתכנית זו יהיו ניתנים לחלוקה נוספת למגרשי מגורים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

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.

ד. שבילי גישה נוספים שיידרשו אל המגרשים, ייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 6.8.

6.10 פיקוד העורף :

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

6.11 שרותי כבאות :

תנאי להיתר בניה, יהיה אישור הבקשה עם רשות הכבאות, עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.12 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו תלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. כאשר תוספת הבניה היא במפגש עם אזור ציבורי פתוח או דרך רשאית הוועדה לאשר תוספת בניה עד קו "0".

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

ג. 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).

6.13 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות עדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.14 עצים בוגרים :

ועדה מקומית לא תיתן היתר הכרוך בהעברה או בכריתה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק אלא לאחר שהוצג לפניה רשיון לפי פקודת היערות. לא נתן פקיד היערות את עמדתו בתוך 30 ימים ממועד הפנייה אליו, תיתן הוועדה המקומית את היתר הבניה. מתן היתר הבניה אינו בא במקום רשיון לפי פקודת היערות.

6.15 סיכונים סיסמיים :

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.

7. ביצוע התוכנית**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 | | |
| שלב א' | 22 מגרשים, מתוכם: 145 בשכונה המערבית, ו-8 בדרומית | היתרי בניה מותנים בקבלת היתר תשתיות. |
| שלב ב' | 39 מגרשים, מתוכם: 37 בשכונה מערבית ו-2 בדרומית | היתרי בניה מותנים בקבלת היתר תשתיות. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תוכנית זו הוא 10 שנים מיום אישורה.

7.3 הוראות מעבר**הגדרות:**

- הוראות מעבר בדבר בניין ו/ או שימוש הסותרים תוכנית זו.
- שימוש קיים ומותר שהופך לשימוש שאינו מותר בעקבות תוכנית זו.
- מבנה ו/ או שימוש שהיה מותר והפך אסור לפי תוכנית זו, יהיה במעמד חורג וזאת על מנת לאפשר להתאים בהדרגה למצב כפי שאושר בתוכנית זו לפי סעיפים 178-187 לחוק התכנון והבניה.
- מתן היתר לבניה חדשה/ הרחבת מבנה קיים במתחם שטרם חולק למגרשים יאושר על בסיס תשריט החלוקה העקרוני.
- התווית וביצוע תשתיות חדשות תהייה לאורך עורקי התנועה ו/ או שטחי ציבור ו/או בגבולות מגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.
- שטחי ציבור פתוחים, דרכים, חניות ושבילים ישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם תשריט החלוקה טרם אושר ו/ או בוצע.
- לא יחסמו דרכי גישה למבנים קיימים, גם אם הדרך עוברת דרך מגרשים אשר שוייכו לחברים, כל עוד לא הוסדרה דרך גישה חלופית.

7.4 תשתיות קיימות, תחזוקתן

- עד ביצוע תשתיות חדשות מחוץ למגרשי המגורים, תישמר לרשות האפשרות לטפל ולתקן במקרה של כשל, בתשתיות הציבוריות הנמצאות במגרש המגורים הפרטי.
1. בעת תיקון ייעשה מאמץ להערכת התשתית הציבורית מחוץ לגבולות המגרש.
 2. יוחזר המצב לקדמותו כולל התיקונים הנדרשים בפיתוח המגרש, זאת על חשבון הרשות המבצעת את התיקון.

8. חתימות

| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד / רשות מקומית | חתימה | תאריך |
|-----------------------|--------------|------------------------|-------|-------|
| מגיש התוכנית | כפר סאלד | 570002105 | | |
| יזם בפועל (אם רלבנטי) | אגודה הקלאית | 570002105 | | |

16.10.11

קיבוץ כפר סאלד

18

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי ייעוץ בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליזם התכנית או לכל בעל ענין אחר במסגרת התכנית כל עוד לא הוקמה היעוץ והנזם עמנו הסכם מולאים בניה ואין חתימתנו זו באה במקום חלופות כל בעל זכות בשטח חנדון ולא כל רשות מוסמכת. לפי כל חוקי ועמיי כל דין.
 לגיין הסר עסק מוצעין בזה כי אם נעשה או יועשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית. אין בחתימתנו על התכנון הסדרה או הודעה בקיום הסכם המנוי ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל המליכה עיי מי שרכיש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדות לנו במסגרת הסכם האמור ועמיי כל דין שכן חתימתנו ויוצגת אירק מנקודת מבט תכנונית.
 ממיין - מחוז הנמון

בעלי עניין בקרקע

6.10.11

מתכננים בע"מ

א.ב. מתכננים
תל אביב

02458946/7

אשרת בראון -
אדריכלית

עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|--|
| ✓ | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾ | | כללי |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| ✓ | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: מועצה אזורית גליל עליון סד | | |
| | ✓ | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: מועצה אזורית גליל עליון | | |
| | | 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? | | |
| | | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? | | רדיוסי מגן (2) |
| | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |
| | | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום? | | |
| | | 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | 1.8 | |
| | ✓ | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית) | 8.2 | |

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון וחבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|----------------|-------------------------|
| | ✓ | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")? | | הוראות התוכנית |
| | ✓ | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת? | 1.7 | מסמכי התוכנית |
| | ✓ | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'? | | |
| | | אם כן, פרט: נספח תנועה | | |
| | ✓ | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת | 6.1, 6.2 | תשריט התוכנית (3) |
| | ✓ | 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 ⁽⁴⁾ . | 4.1 | |
| | ✓ | קיום תשריט מצב מאושר | 4.3 | |
| | ✓ | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם לחיקף 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 | | |
| | ✓ | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה (5) |
| | ✓ | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | פרק 12 | |
| | ✓ | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (5) |
| | ✓ | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |

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

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

| |
|----------------|
| תצהירים |
|----------------|

| |
|---------------------------|
| תצהיר עורך התוכנית |
|---------------------------|

אני החתום מטה אושרת בראון (שם), מספר זהות 02458946/7
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18653 ששמה חלוקה למתחמים – קיבוץ כפר סאלד (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 111709.
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.



חתימת המצהיר

חתימת המצהיר

06/10/2011

6.10.11

תאריך

עמוד 30 מתוך 30