

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17289

קיבוץ כפר בלום

מחוז
 מרחב תכנון מקומי
 סוג תוכנית

צפון
 גליל עליון
 מפורטת
 150 נחלות
 210 יח"ד מאושרות / מוצעות
 100 יח"ד - זמניות

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17289 משרד הפנים המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 17.11.2011 לאשר את התכנית יוסף ברוך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17289 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

- שטח התוכנית נכלל בתחום התוכנית המאושרת ג/12933.
- מטרתה של תוכנית זו – תכנון מחדש של חלק משטח "המחנה", על רקע חלוקת אזורי המגורים למגרשים לשיוך לחברים.
- התוכנית מסדירה את מערכת התנועה והחניות ואת יעודי הקרקע והשימושים המותרים בהם.
- התוכנית אינה מוסיפה יחידות דיור על אלו המאושרות בתוכנית ג/12933 – 210 יח"ד ביעוד מגורים. כמו כן, נקבע היקף הזכויות לפי מ"ר ולא לפי אחוזי בניה שכן, במגורים א/1 גודל המגרשים נע בין 0.3 די' עד 0.64 די'.
- החלוקה למגרשים באזור מגורים בנוי יוצרת מצב של אי יכולת עמידה בתנאי קווי בניין הנקבעים באופן גורף. התוכנית מציעה להתייחס לקווי הבניין במגרש – כפי שמופיעים בתשריט החלוקה ולו במקרים בהם קו הבניין אפס. כלומר, קווי בניין שאינם נחשבים כתקניים, לא יהוו מחסום להרחבת מבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ כפר בלום	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	17289/ג	
1.2 שטח התוכנית		364.96 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	60	
	תאריך עדכון המהדורה	12/11, 11/11, 2/11, 8/10, 9/09	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית לפי סעיף 62(א) לחוק התו"ב. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 29

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
		קואורדינטה X	257200
		קואורדינטה Y	786500
1.5.2	תיאור מקום	קיבוץ כפר בלום	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל עליון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ כפר בלום, ד.ג. גליל עליון 12150
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13492	מוסדר	חלק מהגוש	6,11,12	2-5,7,10
13493	מוסדר	חלק מהגוש		2,4,7,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	13441, 13440, 13439, 13302, 13290, 13289

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35	כפיפות	מירקם שימור משולב, רצועת נחל, רגישות נופית סביבתית גבוהה.	5474	27/11/05
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	ניצול מי נגר אזור א' 1	5704	16/8/07
תמ"א/34/ב/3	כפיפות	השקה לעורק ניקוז ראשי. עורק ניקוז משני בתחום התכנית.	5606	18/12/06
תמ"א/34	כפיפות	התכנית כוללת מתקן לטיפול בביוב.	5084	19/6/03
תמ"מ 9/2	כפיפות	ישוב כפרי קהילתי שטח ללא מגבלות סביבתיות. חריגה לשטח כתחום ישוב לפיתוח מוגדר.	5969	30/7/07
ג/12933	שינוי	שכונה חדשה 210 יח"ד	5365	8/2/05
ג/4608	כפיפות	תוכנית לרישום קרקעות	3278	5/12/85
ג/8488	שינוי	מרכז חינוך לספורט	4356	3/12/95
ג/5560	כפיפות	תיחום שטח הקיבוץ	3572	14/7/88
גע/מק/147	שינוי	שינוי קווי בניין	5661	9/5/07
ג/5385	שינוי	שינוי יעוד	3558	15/5/88
ג/7753	שינוי	שינוי יעוד קרקע והוראות	4382	19/2/96

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	4.12	ל.ר.	29	ל.ר.	מחייב	הוראות תקנון
	ועדה מחוזית	אדרי דני קידר	12.11	1 (mf-60)	ל.ר.	1:1250,1:2500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אינג' אברי קדמי	1.12	1	ל.ר.	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	רשות ניקוז כנרת	מהני מאיר רוזנטל	9.11		33	כ-10,500	מנחה	נספח ניקוז

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6764486		04-6764734	ד.ג. גליל עליון 12150	570003715	רשות מקומית קיבוץ כפר בלום				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6764486		04-6764734	ד.ג. גליל עליון 12150	570003715	רשות מקומית קיבוץ כפר בלום				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעים / חוכר
	04-6560521		04-6558211	חומון 2 נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל				
	04-6764486		04-6764734	ד.ג. גליל עליון 12150	570003715	קיבוץ כפר בלום				

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלמון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Danny_k@abt.co.il	04-6751166	050-5280711	04-6751960	צמח, ד.ג. גליל עליון 15132		א.ב. מתכננים	35223	052786902	דני קידר	אדריכל ראשי
abz@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	צמח, ד.ג. גליל עליון 15132		א.ב. מתכננים		0564912	מיכל הלוי	מתכנתת ערים
sabag@sabageng.co.il	04-6902818		04-6959844	שרי תל-חי 93 ת.ד. 255 קריית שמונה חיפה		סבאג מתנדסים קרני	772		סבאג ראחם	מורד
meir@rme.co.il	04-9580225	054-59909	04-9580621	גילון, ד.ג. משגב		פ. רוזנטל מתנדסים	27203	051437796	מאיר רוזנטל	אינז'ינר

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
יח"ד זמנית	יח"ד שגודלה 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 התכנית**

תכנון מחדש של שטח ה"מחנה" (חלקי) חלוקת אזורי המגורים למגרשים והסדרת שטחי הציבור והתיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת גבולות מגרשים למגורים והסדרת מערכת הדרכים והשבילים.
- 2.2.2 הקטנת שטח המגורים, הגדלת שטח מבני ציבור.
- 2.2.3 הסדרת שימושי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט התוכנית.
- 2.2.4 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.6 התוכנית אינה משנה את תכנית הקרקע לעומת תוכניות מאושרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 364.96 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (ג/12933)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	113.97		81.48-	195.45	דונם	* מגורים
	47500		11135-	58635	מ"ר/ עיקרי	
	210			210	מס' יח"ד	
	100			100	יח"ד זמניות	
	54.07		-0.72	54.79	דונם	תיירות
	16221		216-	16437	מ"ר/ עיקרי	
	250		0	250	מס' חדרים	
מס' חדרים במצב קיים ומוצע – זהה.						
	38.05		23.34+	14.71	דונם	מבנים ומוסדות ציבור
	11415		6267+	5148	מ"ר/ עיקרי	

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
בתוכנית ג/12933	27.49	9.53+	17.96	דונם	ספורט
ספורט ג/19.92 ד'	5498	1906+	3592	מ"ר/ עיקרי	ונופש
	0.54	+0.54		דונם	מתקנים
	200	+200		סה"כ מ"ר	הנדסיים

מצב מאושר בתוכנית ג/12933 - מגורים
מגורים 195.45 ד' זכויות בניה / שטח עיקרי 58,635 מ"ר
מגורים קהילתיים 131.6 ד' זכויות בניה/ שטח עיקרי 52,464 מ"ר
מצב מוצע סה"כ מגורים 113.85 סה"כ זכויות בניה/ שטח עיקרי + שטח שירות 56,200 מ"ר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רצועת נחל	רצועת השפעה		
רוחץ ניקוז משני בתמ"א 34/3			
121,151,153,154		121,150-155	מגורים א'
119,120,122-124	404-408,421-429	45,46,49-99,104,107 111,112,114-116 119,120,122-124, 128,129,133,138-142, 144,145,404-429	מגורים א'/1
18,19,113	2-5	1-19,29-32,37,38, 100-103,108-110,113 130-132,	מגורים א'/2
184		180,184-190	מבנים ומוסדות ציבור
		196,197	ספורט ונופש
300,318,323	291,333,334	191-194,198,280 286,291,296, 298-340	שטח ציבורי פתוח
253	253,254	250,252-254,256	דרך מאושרת
259	157	157,159,255,259,260 263-265,267,271	דרך מוצעת
	275,276	273-276	דרך משולבת
280,284,288	292	278,279,281-285 287-290,292-294,297	שביל
216,218,224,231	213,214,240	207-222,224,226-231 233-238,240	חניון
		195	תיירות
	450	450	מתקנים הנדסיים

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים מותרים

אזור המיועד לשימוש למגורים קיימים – ביחידות דיור זמניות (עד 55 מ"ר) קיימות בלבד לאוכלוסיית צעירים, לאוכלוסיית זמניים ולאוכלוסייה סיעודית. תאי השטח אינם מיועדים לחלוקה למגרשים. יותר לגנון את סביבת המבנים הקיימים ולהתקין מקומות חניה ושבילים. מיקום המגורים יהיה בהתאם עם נספח הניקוז ובאישור רשות הניקוז.

4.1.2 הוראות

כל פיתוח או בנייה מותרת באישור רשות הניקוז.

על היחידות הזמניות יחולו התנאים הבאים:

- ☛ הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך הדירות לזכאים. יח"ד אלו נשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ ואינן ניתנות לפיצול ו/ או מכירה.
- ☛ יח"ד זמניות יתכנו רק במבנים קיימים.
- ☛ יח"ד זמניות מיועדות לאכלוס על בסיס זמני של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ו/ או אוכלוסיית בניינים המיועדות להיקלט לחברות בקיבוץ. יח"ד זמניות אינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.
- ☛ שטח יח"ד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר (מרבית – עיקרי + שירות).
- ☛ יח"ד זמניות שאורחן ליח"ד ששטחן עולה על 55 מ"ר לא ייחשבו כיח"ד זמניות ויספרו במניין סך יח"ד בקיבוץ.

4.2 מגורים א'/1

4.2.1 שימושים מותרים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים. בכל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת. חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.

השימושים המותרים הקמת יח"ד בתנאים כדלהלן:

ביחידות המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה 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 40 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. קווי בניין – במבנים קיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים, לרבות הרחבת מבנים בקומה שנייה. במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו. קו בניין למבנים חדשים בשטחים שאינם גובלים בדרכים יקבע עפ"י תוכנית בינוי בשיקול דעת והסכמת מהנדס הועדה המקומית.

4.2.2

הוראות

כל פיתוח או בינוי מותנה בהצגת תוכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו, כולל פתרונות הניקוז ובאישור רשות הניקוז.

הוראות אדריכליות

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצוין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

מחסן: עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 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 יצוינו בבקשה להיתר בניה. בתחומי המגרשים יותר להקים מבנים לקירוי החניות רק לאחר אישור שיוך מגרשים לחברים. 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. אפשרי קירוי החניות שבמתחם, בתנאי שיהיה 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 בכפוף לתקני החניה הרלוונטיים לסוג השימוש.

גדרות: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה ויידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחויב בגידור חזיתי אחד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס 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 מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נזולי 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.

4.3 יעוד – מגורים א/2**4.3.1 שימושים מותרים**

מיועד להקמת או לשימוש של מבנים למגורים. תותר הקמת 2-4 יח"ד במגרש כבית משותף. חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים מתקני גן ומשחק, מקלטים.

ביחידות הדיור יותר להקים: משרד, סדנא, קליניקה למטרות פעילות מקצועית ללא ביטוי לפעילות והטרדות לסביבה, הפעילות תתבצע רק ע"י המשתכן (לא להשכרה), ובתנאים שיוגדרו מקומות חניה בהתאם.

שטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 40 מ"ר – בתוך יחידת הדיור ועל חשבון אחוזי הבניה המותרים בתוכנית זו.

קווי בניין – במבנים קיימים הגובלים בדרכים ישמר קו הבניין הקיים, לרבות הרחבת מבנים בקומה שנייה.

במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו. קו בניין למבנים חדשים בשטחים שאינם גובלים בדרכים יקבע עפ"י תוכנית בינוי בשיקול דעת והסכמת מהנדס הועדה המקומית. בבתי דו/ רב משפחתיים ישמרו קווי הבניין הצידיים כפי שקיימים – אפס מ'.

4.3.2 הנראות

כל פיתוח או בינוי מותנה באישור רשות הניקוז.

הנראות אדריכליות

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 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 יציינו בבקשה להיתר בניה. בתחומי המגרשים יותר להקים מבנים לקירוי החניות רק לאחר אישור שיוך מגרשים לחברים. 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 מטרים. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אפשרי קירוי החניות שבמתחם, בתנאי שיהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. למגרשים בהם אין פתרון חניה – יינתן מקום חניה מוגדר במקבצי החניות – עפ"י תשריט התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

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 בכפוף לתקני החניה הרלבנטיים לסוג השימוש.

גדרות: אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה ויידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחויב בגידור חזיתי אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס 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 מקומות למיכלי אשפה וגזם, 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 מטרים מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

4.4 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים מותרים

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים לצורכי ציבור, מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות, שירותי רווחה ודיור מוגן, מרכז שירותי צריכה, שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, שבילי גישה ושירות. 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

הבינוי והפעילות בתא שטח מס' 184 יהיו בכפוף לאישור רשות הניקוז.

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. תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא יינתנו 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 – שטח ציבורי פתוח

4.5.1 שימושים מותרים

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניות מוגונות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה ללא קירוי משולבת בגינון.

4.5.2 הוראות

בתאי שטח 334,333 נכללת תעלת ניקוז – מגוננת, בהסדרת התעלה שיפוע הגדות יהיה לפחות $1 \div 3$ או לחילופין גידור ומעקות.
בתא שטח 315 תותר חניה מגוננת בהתאם לנספח התנועה.
תנאי למיתוח תאי השטח 404-429 – הצגת תוכנית פיתוח לכל המתחם כולל תעלת ניקוז ובאישור רשות הניקוז.
הבינוי והפעילות בתאי השטח 291,300,318,323,333,334 יהיו בכפוף לאישור רשות הניקוז.

4.6 יעוד – ספורט ונופש**4.6.1 שימושים מותרים**

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

4.6.2 הוראות**אדריכלות**

מבני ספורט ונופש 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 יינתנו 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 על חשבון יזם התוכנית.

4.7 יעוד – דרכים, דרכים משולבות**4.7.1 שימושים מותרים**

- * 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 – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון הרחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

4.7.2 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 וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יונח בתחום הדרך ו/או השביל 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 ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים). תמרור – הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

תשמר זכות דרך למעבר כלים של רשות ניקוז למטרות תחזוקה.

הבינוי והפעילות בתאי השטח 157,253,254,259,275,276 יהיו בכפוף לאישור רשות הניקוז.

4.8 יעוד – שביל**4.8.1 שימושים**

שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום.
רוחב שביל לא יקטן מ- 2.5 מ'.

4.8.2 הוראות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות – הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

הבינוי והפעילות בתאי השטח 280, 284, 288, 292 יהיו בכפוף לאישור רשות הניקוז.

4.9 יעוד – חניון**4.9.1 שימושים**

ישמש לחנית כל רכב, תיאסר כל בניה.

4.9.2 הוראות**אדריכלות**

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירווי 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 וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירווי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.

תקו

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

הבינוי והפעילות בתאי השטח 213, 214, 216, 218, 224, 231, 240 יהיו בכפוף לאישור רשות הניקוז.

4.10 יעוד – תיירות מצב מאושר 250 חדרים מצב מוצע – 250 חדרים**4.10.1 שימושים מותרים**

בכפוף להוראות תוכנית ג/12933 המאושרת.
באזור זה יותרו הבניה והשימושים שלהלן: תפעול 250 חדרי מלון (500 מיטות).
אכסון – חדרי אירוח, כפר נופש או בית מלון על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/ או הדרושים להפעלתם כמו: שירותי הסעדה, מזנונים, מתקני ספורט ונופש פעיל, משחקים ובידור, מקלטים דו-שימושיים, התווית שבילים ומקומות חניה וכל שימוש נוסף הכרוך בתיירות.

4.10.2 הוראות**אדריכלות**

תוכן תוכנית בינוי מנחה כוללת שתציג את: העמדת המבנים בשטח, חומרי גמר, תוכנית פיתוח המתייחסת לסביבה והשתלבות מקסימלית במצב הקיים – כדי למנוע פגיעה בסביבה.
תוכנית הבינוי תוכן בכפוף להנחיות משרד התיירות – המעודכנות. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתר הבניה יותנה בהבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה המעודכנות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

4.11 יעוד – מתקנים הנדסיים**4.11.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד למתקן שאיבת ביוב קיים.
יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות שביל גישה ולפתח גינן.

4.11.2 הוראות

- המבנה ההנדסי ייבנה מחומרים באיכות גבוהה בעלי עמידות לקורוזיה.
לאחר ההקמה תפונה הפסולת והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגינן, גידור ושילוט.
- **הגנה על הסביבה – תנאי להקמת מתקני ביוב יינתן באישור משרד הבריאות.**
- **תנאים לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום –** אישור מתקן ביוב ו/ או מתקן העלול לזהם את מי התהום יותנה בהכנת נספח שיתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי התהום, וניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום.
- הנספח כאמור לעיל, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי התהום, יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולמינהל רשות המים.
- המשרד להגנת הסביבה ומינהל רשות המים יגישו למוסד התכנון את חוות דעתם בתוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן חוות דעתם, או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד תכנון. לא ניתנה תשובה במועד, יראה זאת מוסד התכנון כחוות דעת "ללא הערות".
האמצעים למניעת זיהום להגנת מי התהום יעוגנו בבקשה להיתר.
- **כל בינוי או פעילות בתא שטח 450 יהיו בכפוף לאישור רשות הניקוז.**

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר) (5)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחידים	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ דונם	יעד
			ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לבנייה	מעל לבנייה הקובעת						מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה כ"ס			
3	3	3	3	3	3-4	3-4	8.5	100 זמניות	100	23	23	5500	5500	121,150-155	0.2	מגורים א (1)
														45,46,49-99 104,107,111 112,114- 116,119,120 ,122-124 128,129 ,133,138-142 144-145 404-429		מגורים א/א (6)
3	3	3	3	3	2	2	8.5	103	103	40	51	25750	5150	20600	0.3	מגורים א/א (6)
3	3	3	3	3	2.7	2.7	8.5	107	107	45	62	24950	3550	21400	0.6	מגורים א/א (6)
3	3	3	3	3			10			30	40	15442	4027	11415	0.5	מבנים ומסחיות ציבור
3	3	3	3	3			9			35	35	18924	2703	16221	3.0	תיירות
3	3	3	3	3			9	250 חדר	250	20	25	6872	1374	5498	9.0	ספורט ונופש
3	3	3	3	3			4.5			מ"ר 250	מ"ר 250				0.5	שצ"פ (3)
3	3	3	3	3			10			40	40	200		450	0.5	מרכז תרבותי

הערות

- (1) מגורים א מיועד ליחידות דור זמניות – סה"כ 100 יחידות זמניות.
- (2) היקף הבניה המותר בסה"כ השטחים הציבוריים המותרים, לא כולל מקלטים לא יעלה על 250 מ"ר.
- (3) גובה מבנה סופי ייקבע ביחס לרום מרכז הדרך בתזת המגרש.
- (4) קווי הבנין הסופיים יקבעו לפי המצב הקיים בשטח. במבנה טורי או דו משפחתי יותר קו בנין צידו 0 מ.ק. בנין משביל תאו דרך יהיה לפי הבנו הקיים.
- (5) גודל מקסימלי ליחיד: 200 מ"ר עיקרי, 50 מ"ר שירות.
- (6)

עמוד 17 מתוך 29

29/04/2012

- : קווי הבניין באזורי המגורים יהיו עפ"י הקבע בטבלת זכויות והוראות בניה בתוכנית זו למעט במקרים הבאים:
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיר עפ"י שיקול דעתה תקטנת קווי בנין לבניה של תוספת למבני מגורים קיימים, עד לגבול המגרש כאשר הגבול הוא עם שטחים שייעודם בתוכנית: פרטי/ ציבורי פתוח, דרך.
 - ב. במקרה שההקטנה המבוקשת של קו הבניין היא עם מגרש מגורים שכן, או שטחי מבני ציבור או יעד אחר השונה מסעיף א', תידרש הסכמתן בכתב של השכן הנוכח, או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.

6. הוראות נוספות

- 6.1. מים :
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.
- 6.2. ניקוז :
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
בתעלת הניקוז בתאי שטח 333-334 שיפוע הגדות יהיה לפחות 1+3 או לחילופין גידור ומעקות. תנאי לפיתוח תאי השטח 404-429 – הצגת תוכנית פיתוח לכל המתחם כולל תעלת ניקוז ובאישור רשות הניקוז.
- 6.3. ביוב :
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'.
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.
בקו מתח עליון 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.5. אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכוונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- 6.6. איחוד וחלוקה :
א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

- 6.7. הפקעות :
- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי הציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188-190 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.
- 6.8. רישום :
- תוך שנה מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 6.9. מבנים קיימים :
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה – היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 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 עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
- 6.10. מבנים להריסה :
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 6.11. תנאים למתן היתר בניה :
- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.12. היטל השבחה :
- היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.13. חניה :
- החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה ובהתאם לנספח החניות המצורף.

- 6.14. עתיקות :
- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק. העתיקות תשל"ח.
- 6.15. מקלטים/מרחבים מוגנים :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.16. כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.17. סידורים לאנשים עם מוגבלויות :
- לא יינתנו 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.
- 6.18. ניצול מיטבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום :
- מי הנגר יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התהום.
 - תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה 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.
 - בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
- 6.19. חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה :
- היתר לתוספת בניה למבנים קיימים שלא נבנו בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
- ← הגשת חו"ד המבוססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ← 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 עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
- 6.20. שמירה על עצים בוגרים :
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ על פי פקודת היערות. תנאי למתן היתר בניה – על היתר הבניה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.

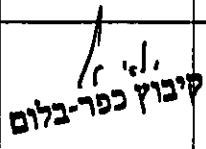
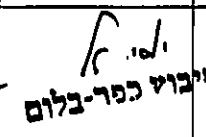
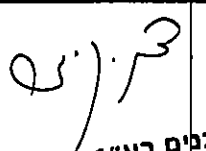
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה.		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.4.12		קיבוץ כפר בלום	50209895	קיבוץ כפר-בלום	מגיש התוכנית
29.4.12		קיבוץ כפר בלום		י.א.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל בחכירה			בעלי עניין בקרקע
		אנו מצהירים כי המידע שהתגבש בתוכנית לתכנון, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם תוכנית התכנון הכללית.			
		התוכנית הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות לנגוס התכנית או לכל בעל עניין בה.			
		חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.			
		למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם האמור ואנו רשאים להתגבר על זכותנו לבטל בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על ידי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התוכנית ניתנת אף היא מנקודת מבט תכנונית.			
29.4.12		א.ב. מתכננים		אדרי דני קידר	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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		✓
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		✓
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		✓
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓	
רדיוסי מגן (2)		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		✓
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		✓
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		✓
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקיר השפעה על הסביבה) החס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה כלכלי להכנת קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו' ?	✓	
		אם כן, פרט: <u>נספח נופי סביבתי</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת	✓	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	✓	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	✓	
		אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		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		✓	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		✓
	פרק 12	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)		✓
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		✓

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת התשריט 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 אדר' דני קידר (שם), מספר זהות 052786902,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17289 ששמה קיבוץ כפר בלום (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 35223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אברי קדמי אינג' תנועה ותחבורה נספח תנועה וחניה
ב. מאיר רוזנטל - נספח הניקוז
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.

מתכננים בע"מ
חתימת המצהיר

29.4.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכל הלוי (שם), מספר זהות 0564912-4,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 17289 ששמה קיבוץ כפר בלום (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון עיר ואזור ויש בידי תעודה מטעם טכניון חיפה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הוראות התוכנית בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר
תכנונים בע"מ

29.4.12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17289ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	722	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17289ג

(בעת המדידה המקורית)

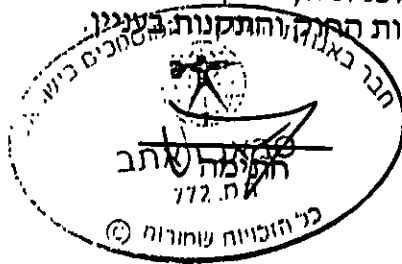
1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15/9/99 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין



722 מספר רשיון
סבאג ראתב שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15/11/11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין



772 מספר רשיון
סבאג ראתב שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה מספר רשיון שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גע/מק/083	מופקדת	5516	6/4/06
ג/9023	מופקדת	4489	9/2/97
ג/7053	מופקדת	4180	30/12/93

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק	שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד	התכנון	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 לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית			

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

מספר הערר החלטת ועדת הערר תאריך האישור