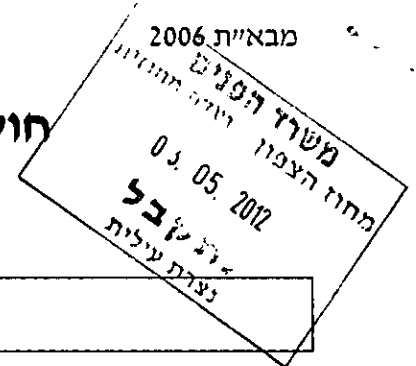


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' יז/מק/2562/02

שם תוכנית: "הוראות בינוי באזור מגורים-קבוץ כפר החורש"

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: "יזרעאלים"
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "יזרעאלים" הועדה דנה בבקשה מס' 2562/5 בשיבתה מס' 2506 מיום 21.2.12 החליטה לאשר התכנית ד"ר חגית חתונה יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה
	הודעה על אישור תכנית מס' 2562/5 פורסמה בלשון הפרסום מס' 6435 עמוד 50/5 מיום 28.6.12

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה להסדיר את הבניה בקיבוץ ולקבוע כללי בינוי והנחיות בינוי לפי מתחמים קיימים ביישוב, כמו כן להגדיר הוראות בינוי שלא הוגדרו בתכניות מאושרות (משי"צ 7, ג/2562).

התכנית הנדונה מגדירה הוראות בינוי לפי מתחמים על מנת להקל על הוועדה המקומית בעת הוצאת היתרים וכן הוראות בינוי שנלמדו מנסיון עבר ומתוך רצון מנהלי הקהילה ליצור מצב ברור והנחיות ברורות לבנייה חדשה/תוספות בקיבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
"הוראות בינוי באזור המגורים-קבוץ כפר החורש"

מספר התוכנית יז/מק/02/2562

172.24 ד'

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים לתוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 27/12/2011

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • 62 א(א)5,9

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

קואורדינטה X 225,700
קואורדינטה Y 734,000

1.5.2 תיאור מקום אזור המגורים-קבוץ כפר החורש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עמק יזרעאל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות
נפה צפון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
יישוב שכונה רחוב מספר בית
קבוץ כפר החורש
לי"ר
לי"ר
לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16887	• מוסדר	• חלק מהגוש	---	1
17723	• מוסדר	• חלק מהגוש	----	4,9,12,17,20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משצ/7	10,18,123,150,151

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מבוא העמקים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/2562 –	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית המתאר עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיהם של תכנית המתאר ממשיכות לחול	2435	15/5/1978
משצ 7	שינוי		3591	9/11/1988
יז/מק/01/7 –	כפיפות		6146	14/10/2010

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	19	ל"ר	27/12/11	זהבי איתי	ג. מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250	ל"ר	1	27/11/10	זהבי איתי	ג. מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים 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	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Meshek_h@kfar-hachohresh.org.il	04-6558527	לי"ר	04-6558341	16960, כפר החורש	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							קבוץ כפר החורש	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קבוץ כפר החורש		16960, כפר החורש	04-6558341	לי"ר	04-6558527	Meshek_h@kfar-hachohresh.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכרים	לי"ר	לי"ר	קבוץ כפר החורש		16960, כפר החורש	04-6558341	לי"ר	04-6558527	Meshek_h@kfar-hachohresh.org.il
• בעלים	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל- מחוז צפון	לי"ר	רח' הרומון 2, נצרת עילית	04-6558211	לי"ר	04-6558211	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	058498239	086522	לי"ר	לי"ר	משב ציפורי 12 17910	04-6456678	052-4733052	04-6456678	itay@zehavy.com
• מודד	גאודט	משה מרין	640	מודדי טבעון- שרותי הנדסה בע"מ	לי"ר	שד' ארלוזורוב, עפולה	04-9835292	לי"ר	04-9931277	

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 "יזרעאלים".
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז צפון וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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**

"הגדרת הוראות בינוי והנחיות בינוי למתחמים, בשטח המגורים-קבוץ כפר החורש"

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדרת הנחיות בינוי (גובה, מס' קומות, תכסית) לפי מתחמים - לפי סעיף 62א(א) 9,5

3. קביעת הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. לפי סעיף 62א(א) 5.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	172.24
-------------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יעוד על פי תכנית מאושרת)	מ"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	---	ללא	לפי ג/2562
	מס' יח"ד	ללא שינוי	ללא שינוי	---	שינוי	
					ללא	
					שינוי	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101-103	מגורים – (מתחם א'-ב'-ג') (יעוד על פי תכנית מאושרת)
		501	דרך מאושרת (יעוד על פי תכנית מאושרת)

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	יעוד	דונם
93.0	160.07	מגורים – (מתחם א'-ב'-ג') (יעוד על פי תכנית מאושרת)	160.07
7.0	12.17	דרך מאושרת (יעוד על פי תכנית מאושרת)	12.17
100	172.24	סה"כ	172.24

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת (מגורים)
4.1.1	שימושים
א.	על פי המפורט בתכנית מש"צ 7
4.1.2	הוראות בינוי
א.	הוראות בינוי למגורים מתחם א' מתחם א' הינו שטח המגורים הותיק של הקיבוץ. לא תבנה יח"ד מעבר לשטח מקסימלי של 200 מ"ר-או כפי שקיים בעת אשור תכנית זו. תוספת בנייה ביח"ד הקיימות במתחם הותיק יותנו בנספח בינוי לכל המתחם לאשור הוועדה המקומית. הנחיות בינוי נוספות למתחם ראה סעיף 6.1.1-6.1.5, וסעיף 6.13
ב.	הוראות בינוי למגורים מתחם ב' מתחם ב' הינו כולל את 13 יח"ד הקיימות-"שכונה חדשה". במתחם זה לא יותרו יח"ד נוספות מעבר לקיים. הנחיות בינוי נוספות למתחם ראה סעיף 6.1.1-6.1.5, וסעיף 6.13
ג.	הוראות בינוי למגורים מתחם ג' מתחם ג' הינו מתחם לבניית יח"ד חדשות בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית כולל פתרון תשתיות מלא. הנחיות בינוי נוספות למתחם ראה סעיף 6.1.1-6.1.5, וסעיף 6.13
ד.	קומת מסד/עמודים תותר סגירת קומות עמודים/מסד לצורכי מגורים/אחסנה בקונטור הבנין הקיים.
ה.	הוראות בינוי באזור מגורים, מתחם ב'- יחולו כל הוראות התכנית המאושרת. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו. הנחיות בינוי נוספות לכל מתחם ראה סעיף 6.1.1-6.1.5, וסעיף 6.13

4.2	שם ייעוד: יעוד על פי תכנית מאושרת (דרכים)
4.2.1	שימושים
א	על פי המפורט בתכנית מש"צ 7 ו-ג/2562

5. טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר) **				מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ***	תכנית (%) משטח תא השטח	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד בכל תחום הקבוץ	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד			
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קדמי	1	2	8 מ' לגג שטוח 9.5 מ' לגג רעפים	40% או עד 120 מ"ר ליח"ד					בניה שטחי	עיקרי	שרות	מרתח לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מגרש מקסימלי (דונם) *****	גודל	
																			מרתח לכניסה הקובעת
---	---	---	---	1	2												160.28	101-103	מגורים - (מתחם) א"ב, ג' תכנית מאושרת על פי תכנית מאושרת ג/2562

קווי בנין-מרחק בין מבנים יהיה לא פחות מ-6 מ'.
 גובה המבנים יימדד מרצפת קומת קניסיה ונקודה לקצה חגג. גובה המבנה לגגות שטוחים אינו כולל את המעקה והמערכות הטכניות (דוד שמש וכד').
 תותר בניית חניה מקורה - כפוף להכנת ואישור תכנית כללית לכל המתחם בנושא מיקום חניות, חומרי גמר, גובה ותנאים מגבילים נוספים, לפי שקול הוועדה המקומית.
 בנושא מס' קומות - ראה הערה 6.1.4 בפרק הוראות בינוי נוספות.
 גודל המגרש לפי מש"צ 7.

6. הוראות בינוי נוספות**6.1 תנאים והוראות בינוי נוספות במתחמים**

6.1.1	תנאי לבנייה לצורכי שפוף או הרחבת בית קיים <u>במתחם א'</u> הוותיק הינו תאום תשתיות וקבלת הנחיות בניה מהנהלת הקיבוץ ובעלי מקצוע מטעמם. תנאי לבניית יח"ד חדשות במתחם א'+ג' הינו אישור תכנית בינוי חדשה הכוללת פתרונות חניה, תשתיות, גישה וגיגון ועמידה בכל הוראות העיצוב הארכיטקטוני והוראות הבינוי במצוינות בתקנון זה.
6.1.2	תנאי למתן היתרי בניה במתחם ב' הינו עמידה בכל ההנחיות וההוראות המחייבות שאושרו במסגרת תכנית הבינוי המאושרת למתחם.
6.1.3	תנאי לבניה במתחם א' הינו מתן פתרון חניה <u>על פי תקן חניה</u> באזור שיאושר ע"י הנהלת הקיבוץ כאזור לחניות ציבוריות לשמוש הדיירים והציבור או אישור תכנית חניות כללית לכל המתחם. התנועה בשטח זה תותר רק בדרכים (שבילים) קיימים בפועל ובדרכים שיאושרו ע"י הוועד המקומי והרשות המקומית לתנועה.
6.1.4	במתחם א' יותרו בכל מקרה לא יותר מ-2 קומות מעל קומה תת-קרקעית. עקב הטופוגרפיה הקיימת בישב ועקב קיומן של קומות מסד/עמודים במבנים רבים במתחם זה, יחוייב בעל המבנה לבצע בדיקת היתכנות הנדסית ותכנונית לשמוש בקומת המסד/עמודים כקומת מגורים לכל דבר וענין (גובה 2.50 מ') במידה ויסתבר כי ניתן להשתמש בקומה זו-יחוייב בעל ההיתר לכלול אותה במנין הקומות המותר. הקריטריונים למידת השמוש בקומה זו יהיו: 1. חתימת מהנדס קונסטרוקציה בנושא היתכנות הנדסית. 2. מס' כוונת האוויר יהיה לפחות 2 כוונים. 3. גובה הקומה יהיה 2.5 מ'. 4. סה"כ גובה מותר מק.ק.ט. יהיה 8.5 מ' (כולל גג רעפים) או 7 מ' גג שטוח. 5. תותר חפירה של עד 50 ס"מ במקרה הצורך להגבהת הקומה. במקרה שבעל מבנה יהיה מעונין בכל זאת להשתמש בקומה זו לקומת מגורים למרות שאינו עומד בכל הקריטריונים הנ"ל תחשב קומה זו בכל מקרה למנין הקומות המותר. בכל מקרה של בצוע קומה ב' חדשה יחוייב בעל המבנה לדרג את המבנה ל 2 כיוונים (לחזית ולמדרון האחורי)
6.1.5	<u>תנאי לבנייה בקיבוץ הינו קבלת חו"ד של צוות מקצועי, מטעם הקיבוץ, הכולל אדרי' נוף – עוד בשלבי תכנון ראשוניים, בנושא מפלסי 0.00, קירות תומכים ופיתוח חצרות.</u> <u>תותר חריגה/סטייה מהוראות סעיף 6.13 (עיצוב ארכיטקטוני) במקרים חריגים ובאישור הצוות המקצועי הנ"ל. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה לתת מתחמים על פי ההוראות של תכנית זו ע"י הוועדה המקומית.</u>

6.2 היטל השבחה

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

6.3 פיקוד העורף

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

6.4 חניות

החניות בשטח תכנית זו תהיינה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף. תנאי להיתר בניה במתחם א' הינו מתן פתרון חניה באזור שיאושר ע"י הנהלת הקיבוץ כאזור לחניות ציבוריות לשמוש הדיירים והציבור. התנועה בשטח זה תותר רק בכבישים קיימים בפועל ובדרכים שיאושרו ע"י הרשות המקומית לתנועה.

6.5 תשתיות

- מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה.
- ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה. ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- ביוב:**
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה. ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.6 הוראות בנושא חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר 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 אוירי 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 פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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)

6.7 אשפה

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

6.8 חלוקה

- א. תוכנית זו אינה כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חדש, תשריט חלוקה מאושר כנדרש בחוק.

6.9 רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לוועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון הבניה.

שטח עתיקות**6.10**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

כיבוי אש**6.11**

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

תנאים למתן טופס 4/א או אישור אכלוס**6.12**

הוועדה המקומית לא תתיר חבור בתי מגורים לתשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת אלא לאחר השלמת העבודות המפורטות בהיתר הבניה לחיבור התשתיות.

6.13 הוראות בינוי ועצוב ארכיטקטוני

- א. מפלסי חצרות ישתלבו ככל הניתן בקרקע הטבעית. ניתן יהיה להגיע לעד 60 ס"מ הגבהה בקצוות החצר במפגש עם שבילים ציבוריים.
- ב. גדרות בין שכנים: בין השכנים יותרו גדרות מחומרים קלים בלבד (עץ פלסטיק וכד') לא יותרו גדרות אבן/חומות בין בתים. גדרות אלה יהיו בגובה של עד 1.5 מ' בלבד. במידה וישנם הפרשי טופוגרפיה העולים על 1 מ' וישנו צורך בקיר תומך, יותר המשך הקיר לצרכי בטיחות-מחומרים קלים בלבד ועד גובה 1.10 מ' מפני הבטון. במקרה של צורך בקיר תומך מעל 2 מ' יש לחלק את בצוע הקיר במדורג כאשר גובה מקסי' של כל חלק יהיה עד 1.5 מ' והרוחב בין הקירות יהא 60 ס"מ לפחות.
- ג. בבניית מבנה חדש בן 2 קומות יש לתכנן את המבנה כך שחזיתו לכוון השטח הציבורי (קו בנין קדמי/אחורי) תהא מדורגת. במקרה של תוספת קומה שניה בלבד תחול חובה לדרגו ל-2 קוונים (חזית קדמית+כוון המדרון האחורי לכוון השכן התחתון). במקרה של שמוש בקומות מסד/עמודים חלה חובת שתילת גדר חי לכוון מדרון אחורי לצורך שמירה על פרטיות החצרות של החברים.
- ד. קיר חזית של מגרש יהא בגובה מירבי של 1.0 מ' ויבנה מאבן לקט מקומית כולל "קופינג" אבן. במקרה והקיר הקדמי הינו קיר תומך אזי גובהו יהא לפי חוק התכנון והבניה והתקנות החלות באותה עת, הקיר יהא מאבן לקט מקומית ויכלול קופינג אבן.
- ה. משטחי חניה יהיו מאבן משתלבת ליצירת משטח מחלחל (לא יותרו משטח אספלט או בטון).
- ו. מבני חניה- תותר בניית סככות מפולשות בלבד ע"פי פרט מחייב בתכנית בינוי כללית לחניות שתאושר ע"י הוועדה המקומית. לחילופין תאושר חניה שתהווה חלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי של הבית בקווי 0.
- ז. פילרים ופחי אשפה ימוקמו רק בהתאם לתכנית בינוי/תשתיות מאושרת או שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ח. ניקוז המגרשים יתאם למערכת הניקוז הטבעית והמאושרת.
- ט. התקנת דודי שמש לחמום המים על גגות הבנינים תהיה לפי תכנית הדואגת לשלובם הארכיטקטוני והסתרתם במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית.
- י. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבנינים.
- יא. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- יב. שלטי זיהוי ופרסום לתעסוקות יוגבלו במידותיהם ובעיצובם ויתרו רק בהתאם לעצוב החזיתות ושלובם בו, בבקשה להיתר בניה, באשור הוועדה המקומית ובהתייעצות עם הנהלת הקיבוץ.
- יג. הצבת צלחות לויין לקליטת שדרים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.
- יד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים.
- יז. מחסנים יותרו רק בצמוד למבנה קיים או כחלק ממנו ובתחום קווי הבנין.

טו. בבניית יחיד חדשות חלה חובה לטעת עץ אלון, אלה או חרוב בחצר הבית, בתאום עם תכנית הגיוון של הישוב.

טז. תנאי להיתר-אישור חזיתות וחומרי גמר ע"י מהנדסת הוועדה.

6.15 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. 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.
- ד. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.17 שמירה על עצים בוגרים

- במקומות בהם קיימים עצים בוגרים יסומנו עצים אלה בשלב היתר הבניה ויחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים בהיתר הבניה לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה בו קיימים עצים בוגרים - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

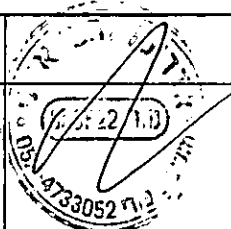
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה לבניה חדשה	התאמה לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית.
2	טופס 4	בצוע כל התנאים לפי הנחיית הוועדה המקומית בגוף ההיתר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – תוך 5 שנים.

8. חתימות

תאריך: 27/9/2011	חתימה: א.ל. ח'ר קיבוץ כפר החורש	שם: קרן ש. ח'ר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570001362	אגודה שיתופית חקלאית 57-000136-2	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ כפר החורש.	

תאריך: 11/9/11	חתימה: 	שם: זהבי איתי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ	

תאריך:	חתימה: א.ל. ח'ר	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570001362	קיבוץ כפר החורש אגודה שיתופית חקלאית 57-000136-2	תאגיד: קיבוץ כפר החורש.	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד: 570001362	א.ל. ח'ר קיבוץ כפר החורש אגודה שיתופית חקלאית 57-000136-2	קיבוץ כפר החורש	
		מנהל מקרקעי ישראל	

. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תוכנית מספר: _____ שם התוכנית: "הגדרת זכויות והוראות בנייה-כפר החורש"

עורך התוכנית: אדר' זהבי איתי תאריך: 17/9/11 חתימה: _____

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

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ 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? ⁽³⁾		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 ⁽⁴⁾	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 ⁽⁵⁾		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 ⁽⁶⁾		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 לליעודו 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 ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	V	

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

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁷⁾ 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' יז/מק/02/2562 ששמה _"הגדרת זכויות והוראות
בינוי-כפר החורש" (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
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 אחד 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

27/9/2011

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

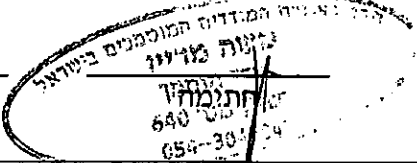
מספר התוכנית : יז/מק/02/2562

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: 1/1/11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת 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).

<u>26/9/11</u> תאריך	 חתימה	<u>64</u> מספר רשיון	<u>151</u> שם המודד
-------------------------	--	-------------------------	------------------------

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.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

נספח הליכים סטטוטוריים

תוכנית מספר: יז/מק/02/2562 שם התוכנית: "הגדרת זכויות והוראות בינוי-כפר החורש"

עורך התוכנית: זהבי איתי תאריך: 11/9/11 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)		