

משרד הפנים
מחוז הירדן ועדה מחוזית

11. 2012

15
קבל
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 18138/ג

קיבוץ שער הגולן

מחוז: הצפון

מרחב תכנון מקומי: עמק הירדן

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="263 1009 774 1236" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18138 הועדה המחוזית לתכנון ובניה וחליטה ביום 23.4.12 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון</p> </div>	
---	--

<div data-bbox="311 1485 742 1666" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18138 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קדמה להכנת התכנית "תכנית אבי" שבחנה את צרכיו העתידיים של הקיבוץ במגורים השונים וגיבשה את החלופה התכנונית הרצויה לקיבוץ.

התכנית נידונה ואושרה במוסדות הקיבוץ כחלק מתהליך "שיתוף הציבור".

התכנית הינה תכנית מתאר ברמה מפורטת המקצה מתחמים ליעודי הקרקע השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט, תעסוקה בנפרד ובמשולב עם מסחר, תיירות כפרית, שטחים פתוחים, מתקנים הדסיים, בית עלמין, דרכים למיינהן וחניות.

התכנית מרחיבה את שטח המגורים לצורך הקצאת מגרשים חדשים לאכלוס עתידי בהתאם לצרכי גידולו הדמוגרפי של הקיבוץ, וכפתרון לצפיפות המגורים וגודל יח' הדיור באזור המגורים הקיים, מסדירה ומרחיבה אזורי תעסוקה, אזור מסחר ותעסוקה ואזור לתיירות כפרית ובכך מאפשרת את התפתחותו של הקיבוץ.

כמו-כן מסדירה התכנית את מערך התנועה והחניה בישוב ומחלקת את השטח למתחמי תכנון ומאפשרת בכך חלוקה עתידית של אזורי המגורים למגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ שער הגולן
	מספר התוכנית	18138/ג
1.2 שטח התוכנית		760.01 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	ספטמבר 2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן/לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא/כן

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
	קואורדינטה X	256,950
	קואורדינטה Y	732,650
1.5.2 תיאור מקום		בתחום הישוב שער הגולן, דרום-מזרח לצומת צמח, מזרחה לקיבוץ אפיקים
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק הירדן
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	כנרת
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ שער הגולן, ד.ג. עמק הירדן 15145
	שכונה	-
	רחוב	-
	מספר בית	-

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15706	מוסדר	חלק מהגוש	6,7,13-15	-
15707	מוסדר	חלק מהגוש	2-5,7-12,15,16,18,20-24,26-30,32	13
15708	מוסדר	חלק מהגוש	-	2,3,4,10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית התכנית רחוקה מגבולות מרחב התכנון.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/1593	שינוי	שינוי ביעודי קרקע	2519	01.03.1999
ג/5192	שינוי	שינוי ביעודי קרקע	4536	26.06.1997
ג/9900	שינוי	הסדרת אזור התעשייה	4702	24.11.1998
תמ"א 13	התאמה	ישוב כפרי בתחום מרחב חקלאי		
תמ"א 3	הקלה	צמצום רצועה לתכנון דרך אזורית 759	2247	26.08.1976
תמ"א 34 ב' 4	כפיפות	אזור ג' - פגיעות מי תהום נמוכה	5704	16.08.2007
תמ"א 34 ב' 5	כפיפות	קווי מים	5762	14.09.2009
תמ"א 35	כפיפות	מרקם כפרי בתחום מכלול נופי ובאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה ושטח לשימור משאבי מים ע"פ החלטת ולנת"ע 08.03.2011	5474	24.12.2005
תמ"מ 9/2	כפיפות	ישוב כפרי קהילתי בשטח לפיתוח קרקע מוגדר. שטח למניעת זיהום מים.	5696	30.07.2007
מק/עה/007/5192	שינוי	תכנית מקומית איחוד וחלוקה	5888	24.12.2008

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' ראובן טרייבר	09/2012	-	37	-	מחייב	תקנון
	ועדה מחוזית	אדרי' ראובן טרייבר	09/2012	1	-	1:1,250 1:2,500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	עמירם כהנר	10/2012	1	-	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	זאהי אנמי (אורנון קפלן)	05/2012	2	29	1:1,000 1:2,500	מנחה	נספח כיוו
	ועדה מחוזית	זאהי אנמי (אורנון קפלן)	09/2011	1	-	1:1,250	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	אבא ניב (צפריד וינשטין)	08/2011	1	1	1:2,500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	מיכאל עוזרמן	10/2008	1	21	1:2,500	מנחה	נספח נופי
	ועדה מחוזית	אדרי' ראובן טרייבר	02/2008	-	2	-	מנחה	פרוגרמה

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

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

1.8.1 מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מיוש התכנית
	04-6677390		04-6677391	ד נ עמק הירדן 15145	קיבוץ שער הגולן					

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6677390		04-6677391	ד נ עמק הירדן 15145	קיבוץ שער הגולן					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-6860521		04-6888211	רח חרמון 2 נצרת עילית 17000	מינהל מקרקעי ישראל					
	04-6677390		04-6677391	ד נ עמק הירדן 15145	קיבוץ שער הגולן					חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
izrael@abi.co.il	04-6444039		04-6444036	ת ד 73 מגדל העמק 23100	א ב מותכנים, העמקים	71681	9262296	ראובן טרייבר		
office@ankaplan.com	04-6268001		04-6268000	קיבוץ להבות הניבנה 38835 נ ד	א נ קפלן	40654	053485918	ארגון קפלן		
www@vav.com	03-6241216		03-6241215	רח וילסון 6 תל-אביב ת"ד 14195, 61141	צפריר ויינשטיין	03383	046204418	אבא ניב		
kahane@zahav.net.il	04-8213040		04-8210408	ת ד 152 נשר 20302	עמירם כהנר	00010733	008068371	עמירם כהנר		
	09-8650086		09-8653065	הבונים 22 ת ד 8065, א ת פול תנייה 42170	אופק צילומי אור	974				
oyserman@bezeqint.net	03-5290253		03-5241371	הירקון 165, משרד 416 כיכר אתרים ת"א 63453	אדריכלות נוף-עיצוב ותכנון סביבתי	38412	050837392	מיכאל עוזרמן		

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

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 רה תכנון שטח "המחנה" והרחבתו.
 2.1.2 תכנון אזור המגורים באוריינטציה לאפשרות פרצלציה.
 2.1.3 תכנון מערכת הדרכים והחניות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי משטח חקלאי ליעודים שונים כמופיע בתשריט התכנית.
 2.2.2 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
 2.2.3 קביעת הוראות בניה.
 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 2.2.5 קביעת הנחיות לפיתוח ותשתיות.
 2.2.6 הקלה ברצועה לתכנון דרך אזורית 752 מ-300 מ' ל-190 מ'.
 2.2.7 אישור בינוי בתחום מכלול נופי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	760.01 דונם			סה"כ שטח התוכנית -		
	סה"כ מוצע בתוכנית (מ"ר)	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (מ"ר)	ערך	סוג נתון כמותי	
מגורים א	56,520	לא נקבעו זכויות בניה בתכנית המתאר המאושרת	30,036	מ"ר	מגורים א	
	330			מסי יחיד		
אירוח כפרי	3,858			מסי יחיד	מ"ר	אירוח כפרי
	50 יחי נופש או 120 חדרי נופש				מסי יחיד	
תעסוקה	86,315		מ"ר	תעסוקה		
מסחר ותעסוקה	2,525		מ"ר	מסחר ותעסוקה		
מבני ציבור	8,973	17,500	מ"ר	מבני ציבור		

מבני ציבור כוללים את היעודים: מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לכריאות, מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים.
תעסוקה כולל את היעודים: תעשייה, מבני משק.

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", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	תמ"א 34 ב/5		
	11,12	1-6,8-13	מגורים א2 (קיים)
7,14		7,14	מגורים א2 (זמני)
	316,318	310-324	מגורים א3 (תוספת יחיד)
		290-292	מסחר ותעסוקה
		50	תעשייה
272	270,272	270-272	מבני משק
	60,61	60-63	מבנים ומוסדות ציבור
		75-77	אירוח כפרי
		80	אטרציה תיירותית
32,34,35,37,38		32-38	קרקע חקלאית
		91-126	פרטי פתוח
		40-41	ספורט ונופש
		280-282	מתקנים הנדסיים
	70	70-71	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		65-67	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
		170-180	דרך מאושרת
		190-217	דרך מוצעת
		150-151	דרך משולבת
		220-228	שביל
		240-265	חניון

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	אחוזים	דונם	יעוד
15.68	119.15	מגורים א2	24.57	174.22	אזור מגורים
6.07	46.14	מגורים א3	4.54	32.19	אזור מבני ציבור
12.42	91.68	תעשייה	16.22	115.03	אזור מבני משק ומלאכה
0.08	0.64	מתקנים הנדסיים	10.77	76.40	אזור תעשייה
10.23	77.76	מבני משק	0.19	1.34	אזור פרטי פתוח
1.84	13.99	מבנים ומוסדות ציבור	3.64	25.84	דרך קיימת/מאושרת
0.92	6.99	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	38.70	276.93	חקלאות
2.06	15.65	אירוח כפרי	0.84	5.98	ספורט
0.75	5.67	אטרקציה תיירותית	0.51	3.63	תעלת ניקוז ונחל אכזב
16.04	114.39	קרקע חקלאית	33.11	16.04	מגורים א'
13.82	108.59	פרטי פתוח	60.04	29.09	ספורט ונופש
2.61	19.83	ספורט ונופש	6.85	3.32	דרך מאושרת
1.93	21.33	דרך מאושרת			
8.55	64.98	דרך מוצעת			
1.09	8.29	דרך משולבת			
1.45	11.02	שביל			
1.79	13.58	חניון			
0.99	7.54	מסחר ותעסוקה			
1.68	12.80	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים			
100.00	760.01	סה"כ שטח התכנית	100.00	760.01	סה"כ שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - מגורים א2 (קיים) – 237 יח"ד (תאי שטח: 1-6,8-13)

4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חד, דו או רב משפחתיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות מגורים 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, תשתיות וקווי מים.

השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 30 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון.

אפשר שמתחם תכנון יחולק למגרשים.

- החלוקה למגרשים תעשה עפ"י תשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- חלוקה למגרשים שאינה תואמת תוכנית מפורטת, תקבע בתכנית בינוי בסמכות ו.מקומית בתנאי שלא יחול שינוי בגבולות המתחם ובסה"כ יח"ד המאושרות בתכנית.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).

במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים נקבע – עפ"י טבלה נספח א'. הערכים הבאים:

לכל מתחם – קיבולת יח"ד במתחם באוריינטציה ועל בסיס חלוקה למגרשים, היקף החניות עפ"י התקן (על בסיס מס' יח"ד).

אישור תשריט חלוקה יותנה במתן מענה לנושאים הבאים: סימון תשתיות גרביטציוניות ואחרות קיימות ומוצעות, אפשרות נגישות לכל מגרש, שבילים שרוחבם לא יפחת מ- 3 מ', שיוך מקום חניה עפ"י התקן, תוכנית בינוי כוללת.

4.1.2 הוראות

הוראות אדריכליות

תכנית למתחם יציג את גבולות המגרשים, שבילים, דרכי גישה וחניות (במידה ותהיינה בתחום המתחם). המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.

תכנית הבינוי העקרונית והמנחה למתחם תציין את מיקום המבנים, פתרונות החניה (גם אם מחוץ למתחם), שבילים, דרכי גישה, מעבר תשתיות קיימות ומתוכננות.

מחסנים:

עבור כל יח"ד, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר או בגובה 3.0 מ' בגג משופע. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי 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 לתחום המגרש

נגישות וחניה:

תשריט חלוקה למתחם יציג את פתרונות החניה בכפוף לתקן החניות, פתרונות הנגישות העתידית למגרשים שיווצרו, ברכב, ברגל או במשולב יהיו בהתאמה לנפחי התנועה בישוב.

תתאפשר חניה מרוכזת פריפריאלית, ללא בינוי מבני חניה.

במגרשים שיש אליהם גישה לרכב ממונע תתאפשר חניה בתחום המגרש. מיקום מבנה החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה... מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן – בין אם החומר קל או קשית. גובה מבנה החניה לא יעלה על 3.5 מ' (גג משופע) ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר. מקומות חניה נוספים – היתר בניה/ רישוי עסק למשרד, סדנה קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הנדרשים ליחידת הדיור לפי התקן, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

גדרות:

תיחום המגרשים אם וכאשר יוקם אפשר שיעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדר החזיתית הבנויה לא יעלה על 60 ס"מ. במגרשים בהם חזית המגרש משופעת תותר גדר בנויה גבוהה יותר בהתאם לטופוגרפיה בשטח. תיחום בין המגרשים אפשרי לגובה 1.5 מטר.

מתחם יחוייב בגידור חזיתי 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 בגבולות המגרש ע"פ פרטי עיצוב חזית הרחוב כפי שיאושרו בוועדה המקומית.

מתקני אשפה:

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י נוחלי והנחיות הרשות המקומית.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינויים. 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.

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.

תשתיות:

התוויית וביצוע תשתיות – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים ו/ או שטחים ציבוריים, ו/ או בגבולות מגרשים, וזאת בהתאם לתשריט חלוקה. מתקני תשתית – ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/ או שטחים ציבוריים ובתנאי שבתשריט החלוקה יהיו כל אחד מהם מגרש בפני עצמו, כולל נגישות.

פינוי בינוי

מתחם המיועד לפינוי בינוי אם בגין שינוי יעוד השטח מתוכנית קודמת ו/ או בגין התחדשות מגורים – יחוייב בתשריט בינוי הכולל עמידה בקיבולת יח"ד המיועדת ועמידה בהיקף כלל יח"ד בישוב, ובהיקף החניות הנדרשות עפ"י התקן.

גבולות המגרשים וגדרות:

כללי: קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לכביש ו/ או לשצ"פ ו/ או למעברי ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1.10 מטר ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ.

הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל:

1. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
2. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהייה באמצעות צמחיה במידה. ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה מינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
3. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
4. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינוי אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזותיים.

4.2 מגורים 2א (הנחיות מיוחדות) (זמני) - 70 יח"ד (תאי שטח 14, 7)**4.2.1 שימושים מותרים:**

אזור המיועד ליח"ד קטנות ששטחן אינו עולה על 55 מ"ר והמשמשות לאוכלוסיה זמנית מתחלפת. יח"ד זמניות אינן מיועדות לשיוך ונשארות בבעלות האגודה. יח"ד זמניות יוקמו במבנים קיימים בלבד.

4.2.2 הוראות:

עיצוב אדריכלי – ע"פ הקיים באזור מגורים זה.

4.3 מגורים 3א (תוספת יח"ד) - 93 יח"ד (תאי שטח: 310-324)**4.3.1 שימושים מותרים**

אזור זה מיועד למגורים חד משפחתיים.

בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת.

יתאפשר קוו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים.

יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מתסן ביתי, מתקני חצר, גדרות, קוי מים, תשתיות - הכל בכפוף לתוכנית הבינוי.

כמו כן יותרו קליניקות, משרדים וסדנאות לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מתוך לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

שטח הסדנאות/משרדים/קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות, ובתנאי הבטחת מקומות חניה בהתאם לשימוש.

4.3.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

חומרי הבניה יהיו באיכות טובה, בעלי קיום ארוך טווח ובעיצוב ארכטיקטוני מגובש. הקירות יטויחו או יצבעו בצבעים בגווני פסטל ובמבחר מוגדר של צבעים שיקבעו ע"י ועדת הבניה המקומית. יותר שימוש מוגבל באבן מקומית לעיצוב פתחים ופרגולות.

יותר להקים פרגולה מעץ, מתכת, בטון או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ואו על המבנה העיקרי. הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים.

קו הבנין הקדמי, האחורי והצידי המינימאלי לפרגולות בלבד יהיה 1.5 מטר מגבול המגרש באורך שלא יעלה על 6 מטר בחזית אחת ובאורך שלא יעלה על 4 מטר בכל אחת מהחזיתות במצב של פרגולה בפנית המגרש.

גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. אין לאשר קירוי של פרגולה או סגירה של פרגולה בקירות מחוץ לקוי הבנין.

יותר לקרות את שטח יציאת השירות בכל מגרש בצד אחורי או צידי של המגרש עד מרווח של 1.5 מטר מגבול המגרש. אורך החריגה בקו הבנין לשם קירוי שטח יציאת השרות ע"פ תכנית זו לא יעלה על 3 מטר לכל המגרש.

גובה קירוי שטח יציאת השירות לא יעלה על 2.5 מטר.

פיתוח המגרש:

בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, בתוכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ- 1.0 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתוכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית "עמק הירדן".

קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים יותרו בהתאם לתוכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.

תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכטיקטוני:

היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את הפרטים: מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דודים וקולטי שמש, אנטנות.

גגות:

תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/ או משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י ועדת הבניה המקומית.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי – 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) או כחלק אינטגרלי מן המבנה.
 בחיפוי גג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.
 חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיתה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

בנוסף לחניות ציבוריות המשולבות "ברחוב המשולב" ובשצ"פ משולב חניה, יוקצה מקום חניה בתחום המגרש למגרשים ללא מקום חניה ינתן מקום חניה מוגדר ומיועד במקבץ חניות. מימון החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.
 מבנה החניה יהיה בקווי קדמי – 0 מ' וצידי – 0 בהסכמת שכן גובל.
 ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש.
 חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. החניה תעוצב כחלק מעיצוב חזית הרחוב. מבנה חניה הכולל גג משופע גובהו לא יעלה על 3 מ' גובה פנימי 2.2 מ'.
 שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. מבני החניה במקבצי החניות יבנו עפ"י פרט שיוכן מראש. אין לאשר סגירה בקירות של השטח המקורה לחניה.

צירי תנועה פנימיים :

יהיו בעיקרם רחובות המשלבים תנועת הולכי רגל, רכב ממונע, חניות וגינון. הצירים יתוכננו בחומרי גמר מתאימים כמו : אבן משתלבת, אדניות גינון, פינות ישיבה, ספסלים, תאורה שכונתית ושילוט הכוונה שיעוצב בהתאם.

גבולות המגרשים וגדרות :

כללי : קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לכביש ו/ או לשצ"פ ו/ או למעברי ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1.10 מטר ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ.

הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל :

5. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
6. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהייה באמצעות צמחיה במידה. ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה מינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
7. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
8. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזותיים.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.
 מיכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
 מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר.

מתקני חצר :

- יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :
- משטחים ורחבות – יותר להקים מהחומרים : אבן משתלבת, בטון, טוף, דומיהם ואחרים - לפי בחירה.
 - המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו : בריכת נוי ריהוט גנני, פסלים.
 - המתקנים יהיו במרחק של לפחות 1 מטר מגבול המגרש.

- המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, אבן או עץ נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

(תאי שטח: 290-292)

4.4 יעוד – מסחר ותעסוקה**4.4.1 שימושים**

מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה למלאכה נקיה וסדנאות משרדים וקליניקות, חדרי תצוגה שטחים פתוחים חניית שבילים ומתקני חצר. סה"כ שטחי מסחר יותרו 650 מ"ר נטו (מתוך 1,000 מ"ר נטו המאושר בתכנית).

4.4.2 הוראות**א. עיצוב אדריכלי**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל במבני משק ותעסוקה. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות, מיכלים לאיסוף אשפה וברזי שרפה. תוכן תכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים ומדרכות להולכי רגל, גידור ושילוט. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

ב. איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. מתקני תקשורת ומתקנים הנדסיים

המתקנים יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתכנון התכנון והבניה התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות הועדה המקומית.

(תאי שטח: 50)

4.5 יעוד – תעשיה**4.5.1 שימושים מותרים**

מיועד למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, סידורי פריקה והעמסה (רמפות), דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה. לא ימוקם מבנה חדש למגורים קרוב יותר מ-50 מטר למבנה תעשיה. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו השימושים הבאים: בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ. תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

4.5.2 הוראות**א. אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשיה. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה, גידור ושילוט. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

ב איכות הסביבה

- על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים איכות הסביבה ובריאות. אזור התעשייה המסומן בתחום התכנית יחולק למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או הקיימים. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת / מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד לאיכות הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מטר.
- ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגוון או כשטחי חניה.
- במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.
- הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

הוראות כלליות - איכות הסביבה:

כל הפליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

- א. **שפכים:** איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסינטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים איכות הסביבה ובריאות. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סינטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות.
- ב. **פסולת גושית (מוצקת):** הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.
- ג. **רעש:** בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג המתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.
- ד. **איכות אויר:** תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאויר. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראליים.
- ה. **חומרים מסוכנים:** כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המתזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.
- ו. **פסולת רעילה:** תסולק באחריות המפעל בהתאם לכלל דין.
- ז. לא יותרו שימושים מזהמים למי תיהום בתחום התכנית.

4.6 יעוד – מבני משק

(תא שטח 270-272)

4.6.1 שימושים מותרים

שטח המיועד לפעילויות משקיות בתחום החקלאות ובתחומים נלווים. יותר להקים מבנים לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, מחסנים בתי מלאכה לשרות ענפי המשק כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותים. דרכים, חניות אזורים שרות העמסה ופריקה ומתקנים הנדסיים, תשתיות וקווי מים.

4.6.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה. בתא שטח 272 בהנחיות מיוחדות תאסר גידול בעלי חיים.

תשתיות

בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז. תנאי למתן היתר בניה: אישור משרד הבריאות, חקלאות והגנת הסביבה.

איכות הסביבה

- * כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה ויידרש אישור המשרד להגנת הסביבה.
- * למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.
- * פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- * פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סינטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- * מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- * ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- * שפכים – תחוב תכנית שתאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה ובריאות.
- * פסולת מוצקה (גושית) – יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- * איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.
- * חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- * אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
- * המרחק בין מבנים לבע"ח למגורים יהיה לפחות 100 מ' (לכל המגורים, גם למסדה).
- * באזה"ת בחזית הפונה לאזורי מגורים לא ימוקמו פעילויות יש בהן פליטות לאויר ורעש.

(תאי שטח: 60-63)

4.7 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור**4.7.1 שימושים מותרים**

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים בבניינים קיימים לשימושים המיועדים לצרכי הציבור, כגון: בריאות, דת, חינוך כולל חינוך משלים ובתי ילדים, תרבות (ספריה, מועדון) ומוסדות קהילה. יותר לבנות מקלטים, להתוות שבילים וחניות, ולפתח את סביבת המבנים בגנון וריהוט גן, תשתיות וקווי מים.

4.7.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

לתא השטח שביעוד מבני ציבור תוכן תכנית בנוי – שתאושר ע"י הועדה המקומית ויקבע בה מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, כתנאי למתן היתר בניה. בתכניות הבינוי יקבעו ויצויינו חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קוויות קימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה.

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 לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.

(תא שטח: 70-71)

4.8 יעוד – מבנים, מוסדות ציבור לבריאות**4.8.1 שימושים**

תותר הקמת מבנים ואו שימוש במבנים למוסדות ציבור לשירותי בריאות ורווחה משולב במשרדים – משרדי קהילה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים משרדים משקיים ומשרדים לשרותים אישיים.

4.8.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

תוכן תכנית בינוי שתחלק את השטח לתאים, כולל הנחיות לגבי סוגי השימושים בכל תא, וזאת כדי למנוע אי-התאמה/סתירה בין השימושים. כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. מתן היתר בניה יותנה בהסדרת מקומות החניה ע"פ התקן העדכני.

(תאי שטח: 65-67)

4.9 יעוד – מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים**4.9.1 שימושים**

תותר הקמת מבנים ואו שימוש במבנים למוסדות ציבור: בריאות, חינוך (כולל חינוך משלים ובתי ילדים) ותרבות ורווחה משולב במשרדים – משרדי קהילה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים משרדים משקיים ומשרדים לשרותים אישיים. מבנים לשירות קהילה שירותי מזון שירותי צריכה וכו' – כולל התווית שבילים, חניות ופיתוח סביבת המבנים כולל מתקני גן וריהוט גן. סה"כ שטחי המסחר המותר 350 מ"ר נטו (מתוך 1,000 מ"ר נטו המאושר בתכנית).

4.9.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

תוכן תכנית בינוי שתחלק את השטח לתאים, כולל הנחיות לגבי סוגי השימושים בכל תא, וזאת כדי למנוע אי-התאמה/סתירה בין השימושים. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. מתן היתר בניה יותנה בהסדרת מקומות החניה ע"פ התקן העדכני.

4.10 יעוד – פרטי פתוח

(תאי שטח: 91-126)

4.10.1 שימושים:

מיועד כשטח פתוח לא מבונה. העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התוויית שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה ומתקן הנדסי.

4.10.2 הוראות:

פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.11 יעוד – ספורט ונופש

(תאי שטח: 40-41)

4.11.1 שימושים

שטח ספורט ונופש ישמש להקמת מתקני ספורט כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה או מקורה, בריכת ילדים, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון, תשתיות וקווי מים.

4.11.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. תוכן תכנית בינוי עקרונית / מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית. לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי, יצוינו דרכי גישה, מדרכות ומקומות החניה.

4.12 יעוד – דרכים: מאשרות ומוצעות, שבילים וחניות/חניון

(דרך מאושרת- תאי שטח 170-180 דרך מוצעת – תאי שטח 190-217 דרך משולבת – תאי שטח 150-151 חניון – תאי שטח 240-265 שביל – 220-228)

4.12.1 שימושים

- * השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, דרך נופית, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
 - דרכים - אפשר שיסללו כדרכים משולבות.
 - * דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.
 - * שביל – רוחבו לא יפחת מ-3 מטר. מיועד לגישה רגלית ורכב חירום.
 - * מגרש חניה – מיועד לחניית כלי רכב ויותר בו שילוב גינון.
- עם תכנון מפורט לכביש 759 לא יותרו שתי כניסות לאזור התעשייה. תוסדר כניסה אחת.

4.12.2 הוראות**תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך (תוואי המסעה) 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.

(תאי שטח: 32-38)

4.13 יעוד – קרקע חקלאית**4.13.1 שימושים מותרים**

כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. בשטח זה תאסר כל בניה למעט המותר ע"פ תכנית ג/6540 המאושרת למבנים חקלאיים.
תא שטח 32 בהוראות מיוחדות תותר אחסנה פתוחה ורחבה תפעולית ללא בינוי של תוצרת המפעל, לרבות התקנה של מאזני גשר; תאי שטח 38,34 בהוראות מיוחדות - רצועה למרכיבי בטחון.
תא שטח 37,35 בהוראות מיוחדות מותר יהיה לעשות גידולים אורגניים ללא ריסוסים ולהקים בתי גידול מרשת.

(תאי שטח: 75-77)

4.14 יעוד – אידוח כפרי (50 יח' נופש או 120 חדרי נופש)**4.14.1 שימושים**

השימושים המותרים – אכסון כפר נופש או מלונית על פי הגדרת משרד התיירות והתקנים הפיסיים העדכניים של משרד התיירות.
יותר להקים מבנים לאכסון ומבנים ומתקנים נלווים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אתר נופש כגון: שירותי הסעדה, מזנון, מתקני נופש/ספורט ומשחקים, משרד, חניות, פיתוח סביבתי כולל שבילי גישה וריהוט גן.

4.14.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

תוכן תכנית בינוי עקרונית לתא השטח, שתלווה ע"י אדריכל/הנדסאי נוסף ושתאושר ע"י הועדה המקומית.
התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח כולל הפיתוח פתרון לתיקון הנזקים שיגרמו לסביבה בגין עבודות ההקמה. אישור משרד התיירות לעמידה בתקנים הפיזיים של המשרד.

איכות הסביבה

אישור קבלת רשיון עסקה יותנה בעמידה בהוראות ותקני איכות הסביבה.

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 לחוות דעת מומחה לנגישות ובהתאם לתקנות העדכניות.

(תא שטח 80)

4.15 יעוד – אטרקציה תיירותית**4.15.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד לפיתוח פעילויות נושאות בנושא ארכיאולוגיה פר-היסטורית כולל מבנים קלים, סככות, ומתקני צל, מבני שירות לתפעול המקום, מתקני משחק, שבילים, חניות שטחים פתוחים מגוונים מתקנים הנדסיים ותשתיות.

4.15.2 הוראות**הוראות אדריכלות**

המבנים יכללו סככות צל+מתקני שירות. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת הסככות בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

סידורים לנכים – קבלת היתר בניה למבנים תותנה בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

(תא שטח 280-282)

4.16 יעוד – מתקנים הנדסיים**4.16.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד לבניית/הצבת מתקנים הנדסיים כגון: מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה.
תא שטח 280 כולל מכון קיטור; שטח 281 - מרכזית חשמל; תא שטח 281 תחנת סניקה.

4.16.2 הוראות**הוראות אדריכלות**

המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה. לאחר ההקמה תפונה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יגודר וישולט. קו בנן כמוסמן בתקנון.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בניה (מטר) (6) (8)		קווי בניה (מטר) (6) (8)	מספר קומות (3)		גובה מבנה (מטר) (3)	צפיפות (יחיד' לדונם) (טון)	מספר יחיד' מגרש (מ"ר)	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	מותרת לבנייה הקובעת		מעל לבנייה הקובעת **		גודל מעור' דונם	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני		מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי						שרות	עיקרי	שרות				
3	3	3	3	3	2	9	2.0	237	40	50	47400	9480	37920	300	1-6-13	מגורים 2N (קיים) (2) (1) (5) (6) (8)	
3	3	3	3	2	2	8.5	2	93	40	50	23250	4650	18600	300	310-324	מגורים 3N (תוספת יחיד') (2) (1) (4) (5)	
3	3	3	3	2	2	8.5	2	70	40	50	3850	350	3500	300	7-14	מגורים 2N (זמני) (7) (8)	
3	3	3	3	2	2	10			30	30	1500	150	1350	1.0	70-71	מבנים ומסודות ציבור לביטחון	
3	3	3	3	2	2	12			30	30	4510	451	4059	1.0	65-67	מבנים ומסודות ציבור למעוררים (9)	
3	3	3	3	2	2	12			35	35	2805	280	2525	1.0	290-292	מסחר תעסוקה (9)	
3	3	3	3	2	2	10			30	28	3960	396	3564	1.0	60-63	מבנים ומסודות ציבור (9)	
3	3	3	3	2	2	10			40	50	38805	3880	34925	5.0	270-272	מבני משק (3) תעשייה (9)	
3	3	3	3	2	2	12			56	56	57100	5710	51390	91.68	50	תעשייה (3)	
3	3	3	3	2	2	12			25	25	4552	455	4097	2.97	40-41	ספורט ונופש	
3	3	3	3	2	2	8.5		50 יחיד' / 120 מ"ר נופש	35	35	4501	643	3858	2.00	75-77	אירוח כפרי	
1	1	1	1	1	1	4					150	150	150	0.11	280-282	מתקנים הודרסיים	
3	3	3	3	2	2	6.0			15	10	370	70	300	5.67	80	אטרקציה תיירותית	
3	3	3	3	3	3						250	250	250	0.33	91-126	שפ"פ	

הערות:
 (1) הועדה המקומית רשאית ליידי אזורי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
 (2) גובה מבנה ימדד מפי קרקע מתוכננת.
 (3) גובה מקסימאלי - מבני תעשייה ובמבני משק אילו כולל מגדלים וסילוסים. מסי הקומות אילו כולל מגדלים תעשייתיים.
 (4) שטח יחיד' יהיה עד 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות).
 (5) מרחק מינימאלי בין מבנים - 6 מטר.
 (6) במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בניה צדדי - 0 - בהסכמת השכן.
 (7) גודל יחיד' זמני לא יעלה על 55 מ"ר, והם יהיו במבנים קיימים בכבד.
 (8) באזור מגורים אי מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבנין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמסמך הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויינים ברשומות שבתשריט.
 (9) סה"כ השטחים למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר - נותן ליידי שטחים בין העוררים.

6. הוראות נוספות

6.1

מיס וביוב

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית זו בתום 7 שנים ממועד אישורה, אלא לאחר השלמת עבודות שדרוג מערכת ביוב ביישוב בהתאם למפורט בנספח הביוב.

הועדה המקצועית למים וביוב שבמחוז הצפון תהיה רשאית לאשר מתן היתרים על אף האמור, באם תהיה סבורה שהיתה הצדקה לעיכוב עבודות הביוב ובתנאים שיקבעו על ידה. תנאי למתן היתרי בניה ע"פ תכנית ג/18138.

- א. אישור תכנית מפורטת לאספקת המים לישוב ע"י משרד הבריאות.
 - ב. הקמת מתקן טיפול אזורי – מט"ש "ביתניה" (שלב א'), לרבות מערך טיפול שלישוני.
 - ג. אישור בקשה להיתר לביצוע תשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.
- אישור הבקשה להיתר כנ"ל, תותנה, בין השאר, בביצוע עבודות מים וביוב הנדרשות לצורך מתן פתרון למבנים חדשים בהתאם למפורט בנספח מים וביוב.
- תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה – מילוי דרישות משרד הבריאות שנקבעו בשלב מתן ההיתר לתשתיות (מים וביוב).
- תתאפשר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח הביוב או ע"פ תכנית מאושרת ע"פ כל דין.

6.2

ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3

הוראות חשמל

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

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מצייר 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
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
	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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.4 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה.
מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

6.6 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 הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: _____, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

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 מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית 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 מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה או קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים בתכנית זו.

- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.10 מבנים להריסה**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 6.11 תנאים למתן היתר בניה**
א. תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
ב. לא ינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב על כל מרכיביה תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- 6.12 היטל השבחה**
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.13 חניה**
החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
- 6.14 הוראות בנושא עתיקות**
א. השטח המסומן בתשריט 3815/0 "שער הגולן" י.פ. : 4318 עמ' 3992 מיום 13.07.1997 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
ב. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין וע"פ תנאי רשות העתיקות.
ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.15 הוראות לשימור**
הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:
א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה למבנים לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה על-ידי הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.

- ד. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ה. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- ו. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.
- ז. במידת הצורך, ניתן לאפשר תוספות בניה - למבני מגורים שהוגדרו כמבנים לשימור - בגודל, פרופורציות וחומרים התואמים את המבנים הקיימים ללא פגיעה בחזיתם האחורית (המערבית).
- ח. שימור עבודות אמנות של האמן חיים ברגל הנמצאים בחזיתות מבנים וקירות מקלטים, במקרה של הריסת המבנה יש להעביר את האלמנט האמנותי לאתר מרכזי אחר בקיבוץ.
- ט. שימור מבנים היסטוריים - שימור אתרים המצויינים בסעיף 2.5 של הנספח הנופי או אתרים של קיבוץ יש עניין לשמרם בהתאם למצויין בהוראות התכנית.
- י. שימור שרידים ארכיאולוגיים.

- 6.16 פיקוד העורף**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.17 שירותי כבאות**
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.18 סידורים לנכים**
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.19 הנחיות נופיות למזעור הפגיעה באיכות הנוף והסביבה

- 6.19.1 שימור הנוף הפתוח הקיים במחנה הישן**
- א. שימור החלל המגוון המרכזי במחנה הישן שצורתו T. זרוע עליונה הוא החלל הפתוח שבין הכלבו למועדון, בשטח פתוח זה מדשאה בה מקרינים סרטים ונערכים טקסים ומופעים בחגי תשרי. שימור רחבה מרוצפת בחזית חדר האוכל כאזור ישיבה ומפגש מרכזי. שימור ציר הליכה מרכזי, תחילתו במגרש חנייה בכניסה לקיבוץ מוביל לאזור תיירות ולברכת השחייה. שימור המדשאות, העצים, אזורי גינון ויצירות אמנות של האמן חיים ברגל. הזרוע השנייה של האות T מהווה את החלל הפתוח המרכזי שמקשר את השכונה הצפון מזרחית החדשה ללב הקיבוץ, שימור המדשאה המרכזית וחיבורה דרך גן הגננים דרך החלל הפתוח שבין שכונת הנחל לשכונה הצפונית הישנה.

ב. שימור הפרוזדורים הנופיים שלאורך צירי תנועה משולבים להולכי רגל ורכב, שימור ועיבו שדרות עצי הפיקוס ושדרת עצי איקליפטוס טרולי.
שימור הפרוזדורים הנופיים בחללים הפתוחים שבין שורות הבתים המאופיינים בשבילים להולכי רגל שעוברים במדשאות המקיפות את הבתים, שטחי הגינון צמודים לבתים כדי לתת פרטיות במרחב הקהילתי המשותף.

6.19.2 שימור תצפיות נופיות

בגלל האופי הטופוגרפי המישורי ברוב שטח הקיבוץ אין תצפית טובה לעבר הגולן, הגלעד, רכס יבנאל, נהר הירמוך או הכנרת שהם מרכיבי הנוף הבולטים באזור. רק בשוליים הדרום מזרחיים של הקיבוץ השתפלות טופוגרפית המאפשרת תצפית יפה לעבר הרי דרום הגולן והגלעד.
באזור זה אין לבנות בתים או אלמנטים בנויים, ואין לטעת עצים גבוהי נוף בצפיפות שיסתירו את הנוף.

6.19.3 יצירת רצועות חיץ נופיות

א. רצועת חיץ נופי בין מפעל "גולן מוצרי פלסטיק".
רצועה ויזואלית המשלבת קירות גדר דקורטיביים, סוללת עפר מגוננת, שדרת עצים המפרידה בין המפעל לאזור המגורים בצד הצפוני של הקיבוץ. ביטול הכניסה הקיימת למפעל והעברתה לצד הצפוני של המפעל, גישת הרכב למפעל מכביש טבעתי היקפי של הקיבוץ.

ב. רצועת חיץ בשולי הקיבוץ ליד גדר ביטחונית.
השארית השטח בצד הפנימי של הגדר פתוח ויזואלית ע"י גינון המורכב ממדשאות ועצים הנטועים במרווחים גדולים.

ג. רצועת חיץ בין אזור משקי לאזור מבני ציבור ותיירות.
יצירת רצועת חיץ בין מבני המשק לאזור מבני ציבור ותיירות ע"י הכנסת פונקציות עסקיות למבנים הקיימים שלאורך הדרך המפרידה בין שימושי הקרקע הני"ל, כגון: חנות לתיקון אופניים, מתפרה, נגרייה, חנויות ממכר למבקרים.
שילוב הפונקציות הני"ל עם פונקציות כגון כולבו, חדר אוכל בקטע דרך המאופיין "מדרחוב".

6.19.4 התייחסות נופית לדרך טבעתית ראשית

יצירת ציר תנועה טבעתי עיקרי סביב האזור הקהילתי בקיבוץ שמורכב משלושה קטעים בעלי אופי פונקציונאלי ופיתוח נופי שונים.

א. "מדרחוב" - קטע כביש מהכניסה הראשית ועד לאזור התיירות, קטע זה מתחיל באזור לפעילויות פנאי וחניון פיקניק למבקרים בכניסה לקיבוץ, המשכו בקטע תיירותי עסקי "מדרחוב" הכולל שילוב של מדרכות רחבות ומגוננות, חניות לרכב פרטי, חזיתות של עסקים ואתרים לשימור.

ב. "הטיילת" - קטע שמתחיל בכניסה לבית הארחה אל מול גולן, מאזור זה הדרך הופכת לדרך נופית כיוון שממנה נצפה נוף להרי דרום הגולן, הגלעד ונהר הירמוך. לאורך הדרך מתוכננים צימרים, אטרקציה תיירותית "חצר האדם הקדמון", מדשאה מרכזית למופעים ואירועים רבי משתתפים ופארק הבוסתן שיהפוך לפארק אטרקציות שיכלול פינת חי מורחבת, פינת ציפורים וגן הדבש והעוקץ.

ג. "האזור הקהילתי" - הקטע הנותר בטבעת עובר באזור "הקהילתי" (מגורים) מאפשר כניסה לשכונות החדשות, חנייה היקפית למחנה הקיים, מיקום תחנות הסעה, מיקום עמדות פינוי אשפה, שילוט הכוונה וכד'.

6.19.5 שימור מבנים, אתרים בעלי ערך ארכיאולוגי, היסטורי ואמנותי

ראה הוראות שימור בסעיף 6.16.

6.19.6 קיום מנחים לתכנון גינון

- א. גינון לאורך כבישים וחניות - כבישים יוצרים פרוזדורים נופיים, הגינון בהם משמש לאוריינטציה ולכן יש לתכנן את הגינון ונטיעות העצים בכבישים הטבעתיים שצוינו בצורה מאפיינת, כדוגמת טבעת התיירות, אשר תתאפיין בשדרת עצי סיגלון וערוגות עם פרחים ושיחים שרועים כלנטנה, אוזן הדב, גזניה ואחרים. המטרה לאפיין כל ציר ולהבליט בגינון מפגשי דרכים וכניסות למבני ציבור וכד'.
- ב. גינון בחניה - את מגרשי החנייה הגדולים המיועדים לאורחים ומבקרים יש לתכנן כחנייה בתוך חורשות עצים על ידי יצירת ערוגות מגוננות רבות ובתוכן נטוע עץ רחב נוף ומצל. בחניה ניצבת לאורך הטבעת הראשית יש לנטוע עצים בערוגות כל 5-6 מכוניות, רצוי להדגיש את ציר הרחוב ע"י נטיעת העצים בסמוך לאבן שפה.
- ג. מדשאות, נטיעות עצים אקסמפלריים, חורשות ושדרות - מדשאות מהוות את המרכיב העיקרי ביצירת הנוף הקהילתי הפתוח, המדשאות מחבקות ומחברות בין הבתים ויוצרות רצף שטחים פתוחים. המדשאות המיועדות להתכנסויות רבות משתתפים תהינה פתוחות וללא עצים. גינון ועצים ישתלו רק בשולי המדשאה. במדשאות סניב למבני ציבור בהם פעילות פסיבית יש לנטוע עצי נוי אקסמפלרים ובמרחקים גדולים כדי שאפשר יהיה להתרשם מנוף העץ. בסמוך לבתי מגורים ואזורי משחק ניתן לשתול קבוצות עצי צל כדי ליצור תנאי אקלים נוחים יותר בשעות היום החמות.
- ד. גינון ציבורי וגינון פרטי - גינון פרטי בסמוך לבתי המגורים, הגינון יהיה אינדיבידואלי לפי העדפת כל חבר בקהילה. תפקיד הגינון הפרטי ליצור בחלל הציבורי חללים פרטיים ושקטים. על הגינון הפרטי להשתלב בגינון הציבורי בעיקר לא לקטוע ולחסום את הנוף הפתוח המיוחד המאפיין ישוב קהילתי כקיבוץ.

6.19.7 קיום מנחים לריהוט רחוב ושילוט

יצירת שפה אדריכלית אחידה בחומר, גוון ומרקם לריהוט רחוב וגן כגון: ספסלים, פחי אשפה, תאורת רחוב, עמדות לעצירת אשפה, מיכלי אשפה, מיכלי מחזור, מחסומים לרכב, לוח מודעות, שילוט וכד'.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

- 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).
- ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לענין רמת הסיכונים הסממים בתחום התכנית ככל שיהיו.

6.21 שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
- ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

כללי: השטחים המיועדים לפיתוח אינם כוללים עצים בוגרים אלא שטחי מטע חקלאי על כל פיתוח עתידי בתחום הישוב הקיים מבנים או דרכים ותשתיות יחייבו הוראות סעיף זה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

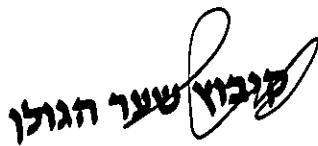
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התכנית	

7.2 מימוש התוכנית


זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

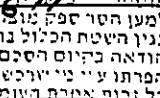
¹ או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

8. חתימות

שם:	קיבוץ שער הגולן	חתימה:		תאריך:	12/11/12
מגיש התוכנית					
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:				

שם:	אדרי' ראובן טרייבר ת.ז. 9262296	חתימה:	ראובן טרייבר - אדריכל רשיון מס' 71681 ת.ז. 09262296	תאריך:	טרייבר - אדריכל מס' 71681 09262296 30.10.12
עורך התוכנית					
תאגיד:	א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת העמקים מספר תאגיד: 511536575				

שם:	קיבוץ שער הגולן	חתימה:		תאריך:	12/11/12
יזם בפועל					
תאגיד:	מספר תאגיד:				

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון ליוזם התכנית או לכל בעל הוקצה השטח ונחתם עימנו באה במקום ידועת כל יען מוסמכת ל... כל דין</p> <p>למען הסר ספק מובהר בזר בניין הישטת הכלול בתכנית הודאה בהיום הסכם האמין הפרתו ע"י מי יורכש מאגנט כל זכות אחרת שאומדת ין חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p>				
תאגיד:	ממיי - מחוז הצפון				

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	ק	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 לנזקים 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 לחידרת 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)	✓	
הוראות התוכנית	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"ו?	✓	
		אם כן, פרט: תנועה _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית	✓	
	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 החדשה, קנה	✓	
	2.4.2	מידה, קו כחול שלם וסגור)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריט מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)	✓		
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) חערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
 (4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאיית.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		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	

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' ראובן טרייבר, מספר זהות 9262296, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/18138 ששמה תכנית מפורטת - קיבוץ שער הגולן (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 71681
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. עמירם כהנר - יועץ תנועה
 - ב. מיכאל עוזרמו - יועץ נופי סביבתי
 - ג. אבא ניב - יועץ ניקוז
 - ד. ארנו קפלן - יועץ מים וביוב
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט).
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.

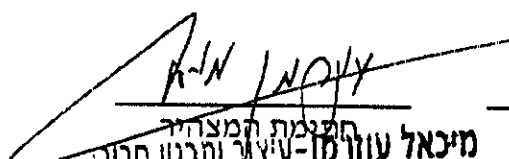
ראובן טרייבר - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296
חתימת המצהיר

80.10.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכאל עוזרמן (שם), מספר זהות 050837392 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/18138 ששמה קיבוץ שער הגולן (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום א/א/כ/א/ת/נ/ג ויש בידי תעודה מטעם בנקס א/א/כ/א/ת/נ/ג ואר/נס"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 38412 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נס"מ א/א/כ/א/ת/נ/ג בתוכנית. 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
מיכאל עוזרמן - עיצוב ותכנון סביבתי
 היקון 165 משרד 416 כיכר אתרונ
 תל-אביב 63453

4.10.12
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה אבא ניב (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18138 ששמה קיבוץ שער הגולן (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (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 _____ 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

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עמירם כהנר (שם), מספר זהות 008062371 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18138 ששמה קיבוץ שער הגולן (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מנהל ויש בידי תעודה מטעם לשכת המבחן (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10733 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מסלול בתוכנית. 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.

ע. כהנר
 ת.ד. 37
 70302
 ש.ד. 37

10.10.2012
 תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18138

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 20/8/2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

ריב כסוף
 מודד היסטורי
 רשיון מס' 854
 חתימה

954
מספר רשיון

9
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.

נספח הליכים סטטוטוריים

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 המוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.