

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
19.03.2013  
נוקבל  
נצרת עילית

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18198  
תוכנית מפורטת קיבוץ מצובה  
שינוי לתוכנית מס' ג/12840

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית  
צפון חבל אשר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18198 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 16.3.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדריכל מ.מ.ג.ר'ד הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18198 פורסמה בילקוט הפרסום מיום .....</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ מצובה הממוקם על גבעה נישאה מדרום מזרח לעיירה שלומי וכ- 6 ק"מ מצפון מזרח לנהריה. הקיבוץ הוקם בשנת 1939 במסגרת התיישבות חומה ומגדל.

בשנים האחרונות עבר קיבוץ מצובה משברים קשים. עם ההתאוששות הוחלט על שינוי מגמה כלומר – הקיבוץ החליט לפתוח את שעריו ולקבל בנוסף לבני הקיבוץ תושבים חדשים במטרה לבנות יחד חיים חדשים, משותפים.

בשנים האחרונות חלו שינויים דרמטיים בשני הבסיסים ההיסטוריים עליהם נבנה הקיבוץ (מקור התעסוקה/ פרנסה – החקלאות והמסגרת החברתית – שיתופית) הקיבוץ עבר הפרטה שהביאה לשינוי במערך התעסוקתי (יזמויות פרטיות, עבודה מחוץ לקיבוץ...) ולשיוך זכויות במגורים לחברים / זכאים. מהלך זה הציף נושאים עקרוניים כמו: חשיבות הסדרת מערכת הדרכים, שטחי חניה, הגדרת שטחי הציבור לסוגיהם, הסדרת תשתיות מרכזיות וכו'.

תוכנית ג/ 12840 היא הבסיס על פיו נעשתה החלוקה למגרשים והתווית הדרכים הפנימיות. התוכנית הייתה ערוכה במתחמי מגורים והחלוקה נעשתה ע"פ תשריטי חלוקה בסמכות וועדה מקומית.

התוכנית המוצעת באה להסדיר את הטעון שינוי, עדכון והתאמת יעודי הקרקע, זכויות והגבלות הבניה לאורח החיים של הקיבוץ המתחדש – מצובה. הגדרת יעודי הקרקע באזור המגורים – למגרשי מגורים, שבילים, שצ"פ וחניות. חלוקה למגרשים של אזור מבני הציבור והחינוך.

כמו כן התוכנית מגדילה את קיבולת המגורים בהתאם להגדרות תמ"א 35 - 435 יח"ד. בתוכנית ג/ 12840 הקיבולת הייתה 396 יח"ד. 226 יח' בהרחבה ובישוב הוותיק 170 יח'.

התוכנית החדשה כוללת ציפוף איזור המגורים הקיים והוספת מגרשי מגורים בו. כמו כן תכנון מפורט של מגרשי מגורים בחלק המערבי – מתחמים 12-13 בתוכנית ג/ 12840. בשטח הישוב הקיים מתוכננות 209 יח"ד (תוספת של 39 יח') ובהתאם במצובה בסה"כ יהיו 435 יח"ד

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת – קיבוץ מצובה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
18198/ג	מספר התוכנית	[REDACTED]
754.376 דונם		1.2 שטח התוכנית
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
31MF	מספר מהדורה בשלב	
3/13	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 62	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

## 1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

215100 קואורדינטה X  
 774200 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מצובה – שטח המחנה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

קיבוץ מצובה, ד.נ. גליל מערבי 22835

יישוב

לא רלוונטי

שכונה

לא רלוונטי

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19011	מוסדר	חלק מהגוש	3,5,6,8,10,12-14 ,,16,18,20,22,23,25 28,30-32,	2,4
19014	מוסדר	חלק מהגוש	26	8-15,28,30
19012			4,11	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש ישן

מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי

מספר מגרש/תא שטח

מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית מעלה הגליל

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27/11/05	5474	מירקם שימור משולב רגישות נופית סביבתית גבוהה	כפיפות	תמ"א/35
18/12/06	5606	התייחסות לעורק ראשי אין שינוי ביחס לקיים.	כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16/8/07	5704	אזור ב'.	כפיפות	תמ"א/34/ב/4
6/11/95	4363	יער נטע אדם קיים	כפיפות	תמ"א/22
30/7/07	5969	ישוב כפרי קהילתי שטח ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תמ"מ 9/2
24/7/05	5419	תוכנית מפורטת לקיבוץ	שינוי	ג/12840
16/4/08 הפקדה	5797	איחוד וחלוקה בהסכמה	כפיפות	מא/מק/27/2007
26/7/07	5099	יח"א בישובים כפריים חבל אשר. התוכנית אינה מאפשרת הקמת יח"א	שינוי	ג/11043
1/6/10	6093	תוכנית לישוב שלומי	גובלת	ג/13764

**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	3.13	ל.ר.	31	ל.ר.	מחייב	הוראות תקנון
	ועדה מחוזית	אדר' דני קידר	1.13	1	ל.ר.	1:1250,1:2500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	דובי שלומי	6.11	1	ל.ר.	1:1000	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	אדר' לילי פישר	1.13	3	ל.ר.	1:500	מחייב לעניין קווי הבניין בלבד	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	פלגי מים	1.13	1		1:1,000	מנחה	נספח מים וביוב
	ועדה מחוזית	אורנה מרגלית	1.13	1	19	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	דובי שלומי	2.13	1	21	1:1,250	מחייב	טבלת הקצאות ותשריט חלוקה אנליטית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית														
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		9858045		9858000	ד.ג. גליל מערבי 22835	570003475	570003475	קיבוץ מצובה						

1.8.2 יזם במפעל														
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	9858045		9858000	ד.ג. גליל מערבי 22835	ד.ג. גליל מערבי 22835	570003475	570003475	קיבוץ מצובה						

1.8.3 בעלי עניין בקרקע														
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	6560521	לי"ר	6558211	חרמון 2 נצרת עילית	חרמון 2 נצרת עילית			מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר		לי"ר		לי"ר	בעלים
לי"ר	9858045	לי"ר	9858000	ד.ג. גליל מערבי 22835	ד.ג. גליל מערבי 22835	570003475	570003475	קיבוץ מצובה	לי"ר		לי"ר		לי"ר	חוכר

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו														
דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Danny_k@abt.co.il	6751166	050-5280711	04-6751960	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	לי"ר	לי"ר	מ.א.ב. מתכנתים	35223	052786902			דני קידר	אדריכל
Lili_f@abt.co.il	6751166	04-6751960	04-6751960	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	לי"ר	לי"ר	מ.א.ב. מתכנתים	79712	310875935			לילי פישר	אדריכלית
abz@abt.co.il	6751166	050-7375765	04-6751960	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	צמת ד.ג. עמק הירדן 15132	לי"ר	לי"ר	מ.א.ב. מתכנתים	לי"ר	0564912			מיכל הלוי	מתכנתת
talyas@netvision.net.il	9510476	054-4279979	04-9928253	העתון 16 נהריה	העתון 16 נהריה	לי"ר	לי"ר		609	51519718			דובי שלומי	מודד
talyas@netvision.net.il	9510476	054-4279979	04-9928253	העתון 16 נהריה	העתון 16 נהריה	לי"ר	לי"ר		609	51519718			דובי שלומי	אינז'נר
P_maim@palgey-maim.co.il	9893502		04-9893231	יוקנעם מושבה 20600	יוקנעם מושבה 20600	לי"ר	לי"ר	פלגי מים	813	05874221			אריה פולנסקי	אינז'נר

**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 זמניות	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", חלוקת אזורי המגורים למגרשים והסדרת שטחי הציבור ומערכת הדרכים והשבילים.  
מס' יח"ד בכלל הישוב 435 מהן 226 בהרחבה ו- 209 בתחום "המחנה".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 קביעת גבולות מגרשים למגורים, הגדלת מספר יח"ד והסדרת מערכת הדרכים, השבילים והחניות
- 2.2.2 הסדרת יעודי הקרקע השונים כמופיע בתשריט התוכנית.
- 2.2.3 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה, הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 754,376 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר	מצב מאשר	עפ"י	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים א'	180 יח"ד א 200 מ"ר/יח"ד	36000	-10560	46560	מ"ר/ עיקרי	מגורים א'
		180	+10	170	מס' יח"ד	
יח"ד זמניות		440	+440		מ"ר/ עיקרי	יח"ד זמניות
		8	8		מס' יח"ד	
מגורים 1/א'	160x29 מ"ר/יח"ד	4640	+4640		מ"ר/ עיקרי	מגורים 1/א'
		29	+29		מס' יח"ד	
סה"כ מגורים א' + א'		41080	-5480	46560	מ"ר/ עיקרי	סה"כ מגורים א' + א'
		209	+39	170	מס' יח"ד	
מגורים א' ב' עפ"י תכנית מאושרת				48742	מ"ר/ עיקרי	מגורים א' ב' עפ"י תכנית מאושרת
		226	-	226	מס' יח"ד	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור						מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
	בתוכנית מאושרת – מרכז אזרחי	2133	-1119	3252	מ"ר/ עיקרי	



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ענף	סוגנתון כמותי
כתוכנית מאושרת – חלק ממגורים א'.	508	+508		מ"ר/ עיקרי	מגורים מיוחד
במקור מכני ציבור	3053	-1474	4527	מ"ר/ עיקרי	מבנים ומוסדות ציבור
	4786	+1388	3398	מ"ר/ עיקרי	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
כתוכנית מאושרת – תעסוקה ומסחר	2280	-339	2619	מ"ר/ עיקרי	תעסוקה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	613	מגורים מיוחד
	,300-323,325-330,335-349, ,351,356,358-360,362, ,365-384,387,390-394 ,396-398,401,402 404,409-411,413-429 431-435,437-439 ,441-449,452-460,463-513	מגורים א'
	324,331-334,350 ,353-355,357,361,363 364,385,386,388,389 395,399-400,403 405-408,412,430 450,451	מגורים א'1
	613	מגורים מיוחד
	600-612,614,615	מבנים ומוסדות ציבור
	663-665	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	670-692,694-700,702,703 705-707,710-716 718-722,764,798,799,892 893,927	שטח ציבורי פתוח
	,900-906,908,909,913,914 915,950	דרך מאושרת
	,813,898,899,911,912,916 918-921	דרך מוצעת
	860-863	דרך משולבת

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפומים
שביל	812-804,800-704,800 844-818,816-814	
חניון	762-750, 791-789,773-766-771, 917-907,979-793	
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	653-650	
יער	932,930,928,926,924	
תעסוקה	662,660	
יעוד עפ"י תוכנית מאושרת	1000	

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	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
11.68	88,138	מגורים א'	19.19	144,740	מגורים א'
1.40	10,552	מגורים א/1	16.45	124,130	מגורים א' לפי תוכנית חא/מק/27/2007
0.17	1,269	מגורים מיוחד	-	-	מגורים מיוחד
1.01	7,603	תעסוקה	1.16	8,730	תעסוקה
1.62	12,213	מבנים ומוסדות ציבור	2.4	18,110	מבני ציבור
6.88	51,896	שטח ציבורי פתוח	10.28	77,580	שטח ציבורי פתוח
-	-	שטח פרטי פתוח	4.92	37,090	שטח פרטי פתוח
3.63	27,413	יער	12.65	95,690	יער לפי תמ"א/22
6.88	51,901	דרך קיימת/ מאושרת	11.87	89,530	דרך קיימת/ מאושרת
1.04	7,863	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
0.37	2,816	דרך משולבת	4.00	30,210	דרך משולבת
1.94	14,670	שביל	-	-	שביל
1.57	11,848	חניון	0.53	3,980	חניות
57.68	435,151	יעוד לפי תכ' מאושרת	-	-	יעוד לפי תכ' מאושרת
3.17	23,923	מבנים ומוסדות לתרבות ופנאי	2.25	16,990	נופש וספורט
0.94	7,120	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	-	-	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
			1.44	10,840	מרכז אזרחי
			8.58	64,406	מבני משק
			3.14	23,710	תעשייה
			1.10	8,330	בית עלמין
			0.04	310	מתקן הנדסי
100%	754,376	סה"כ שטח התוכנית	100%	754,376	סה"כ שטח התוכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים א'****4.1.1 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 ומגוונים, 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 ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).

השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

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

במבנים חדשים ישמר קו הבניין המוגדר בתוכנית זו.

תא שטח 482 – מגרש שלא לשיוך ולא לחלוקה המיועד ל- 8 יח"ד זמניות. יחידות הדיור הזמניות תהיינה במבנים קיימים.

**4.1.2 הוראות****הוראות אדריכליות**

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

**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 החניות המופיעות בתחומי המגרשים אפשר שישתנו (בתחום המגרש) בעת בקשה להיתר בניה. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. 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. 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 הרלוונטים 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 100 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב 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.

**מיכלי דלק וארובות:** מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

**דודי שמש:** בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור אשר יסתיר את הדוד והקולטים.

**מתקני חצר:** יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- \* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- \* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- \* המתקנים יהיו ללא גג.
- \* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

#### 4.2 יעוד – מגורים א/1

##### 4.2.1 שימושים מותרים

בהתאם לסעיף 4.1.1.

##### 4.2.2 הוראות

בהתאם לסעיף 4.1.2.

#### 4.3 יעוד – מגורים מיוחד – בית אבות

##### 4.3.1 שימושים מותרים

מיועד למגורים לאוכלוסיה סיעודית (בית אבות). השימושים המותרים: מבני מגורים ובהם 30 מיטות כולל שימושים כמו: מטבח, חדר אוכל, חדרי התכנסות, חדרי טיפולים, משרד, מחסנים וכל שימוש הנדרש להפעלה תקינה של הטיפול באנשים עם מוגבלויות. היתר בניה יותנה באישור משרד הבריאות.

##### 4.3.2 הוראות

##### אדריכלות

המבנים ייבנו מחומרים מקובלים למבני מגורים ומבני ציבור ובאיכות גבוהה. לתא השטח המיועד למגורים מיוחד תוכן תוכנית בינוי עקרונית, מנחה בה יקבעו מיקום המבנים, פיתוח השטח, נגישות ומקומות חניה. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה 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 לחו"ד מומחה לנגישות..

#### 4.4 יעוד – מסחר ומבנים ומוסדות ציבור

##### 4.4.1 שימושים מותרים

תותר הקמת מבנים חד ו/ או רב שימושים למתן שירותים ציבוריים (מתנ"ס) ומסחריים. ניתן להקים משרדי קהילה, משרדי רווחה, מרכז שירותי צריכה, מבני דת, תרבות, מסחר קמעונאי גודל השטח הבנוי שימש למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר.

##### 4.4.2 הוראות

##### אדריכלות

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 יתנו 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 – מבנים ומוסדות ציבור

### 4.5.1 שימושים מותרים

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים לצורכי ציבור, מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות, 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.

### 4.5.2 הוראות

בכפוף לסעיף 4.4.2.

## 4.6 יעוד – שטח ציבורי פתוח

### 4.6.1 שימושים מותרים

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניות מגוננות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה ללא קירוי משולבת בגינון. בתא שטח 674 ניתן להמשיך קיום בריכת השחיה הקיימת והפעלתה כחוק, עד להקמת בריכה במתחם החדש. בשצ"פים בשטח הרחבת הבנים, תאי שטח: 710, 716-712, 722-720 – כל העצים הבוגרים הינם לשימור.

### 4.6.2 הוראות

לתא שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח תוכן תוכנית פיתוח.

## 4.7 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

### 4.7.1 שימושים מותרים

תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור. השימושים המותרים – הקמת מרכז תרבות ופנאי כגון: מתנ"ס, ספריה, אולם התכנסויות, מועדונים, הקמת מבני ומגרשי ספורט כולל: בריכת שחיה, מזנון ושירותים מתחייבים להקמת מתקני ספורט.

### 4.7.2 הוראות

#### אדריכלות

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים מתאימים למבני ציבור ומתקני ספורט. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

#### תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

#### סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא יתנו 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.

**4.8 יעוד – דרכים, דרכים משולבות****4.8.1 שימושים מותרים**

- \* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו.
- דרכים - כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- \* דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

**4.8.2 הוראות****תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, 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 תהווה 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.

**4.9 יעוד – שביל****4.9.1 שימושים**

שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום יותר להניח בתחום השביל ו/ או בשוליו תשתיות קוויות – מקומיות, אזוריות וארציות באישור מהנדס הועדה המקומית ומהנדס הרשות המקומית.

תא שטח 833 מיועד כמרכיב/ דרך ביטחון.

**מרכיב/ שביל ביטחון**

שביל הביטחון מיועד לאפשר לכלי רכב ממונעים לערוך סיורים ותצפיות לאורכו.

שביל הביטחון יתוכנן לסטנדרטים מזעריים הן מבחינה גאומטרית והן מבחינת המבנה. שביל הביטחון יכלול: גדר מערכת, רכוד מצעים או שביל מצעים מצופה אספלט.

כל העבודות הקשורות במרכיב הביטחון יהיו עפ"י הוראות "מפרט כללי לסלילת מסלולים בשדות תעופה, כבישים ורחבות ואופני מדידה".

**4.9.2 הוראות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל. יותר להניח בתחום השביל תשתיות קוויות.

**4.10 יעוד – חניון****4.10.1 שימושים**

ישמש לחנית כל רכב, תאסר כל בניה

**4.10.2 הוראות****אדריכלות**

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבוריות.

**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 תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות.

גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.

### תקן

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

## 4.11 יעוד – תעסוקה

### 4.11.1 שימושים מותרים

מיועד להקמת מבנים ושימוש במבנים קיימים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בתי מלאכה למיזמים קטנים, קליניקות, סדנאות, שירותים טכניים.  
 יותר להתוות שבילים, לפתח גינון ושטחי חניה, להציב אלמנטים סביבתיים.

### 4.11.2 הוראות

**אדריכלות –** לאזור התעסוקה תוכן תוכנית בינוי כוללת, מנחה שתציג את: מיקם המבנים, חומרי הגמר, ופיתוח השטח  
 תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.  
 מתן היתר בניה ומתן רשיון עסק יותנו באישור המשרדים: בריאות והגנה על הסביבה.  
**סידורים לאנשים עם מוגבלויות –** קבלת היתר הבניה יותנה בהבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה המעודכנות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

## 4.12 יעוד – יער (יער נטע אדם קיים יק 32 בתמ"א 22)

### 4.12.1 שימושים מותרים

בכפוף לתמ"א/22 – סעיפים: 13 א,ב, 14 בהוראות התוכנית.

### 4.12.2 הוראות

- ✦ ביער יותרו הפעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימוש כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, ובכלל זה נטיעת עצים, טיפוחם וכריתתם, דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט, נופש ומשחקים וכמו כן, שימוש חקלאי ורעיה המותרים עפ"י כל דין, הכל בהתאם להוראות תמ"א/22.
- ✦ כל השימושים והפעולות הנ"ל ביער טעונים תאום עם קק"ל
- ✦ ביער ניתן לבצע פעולות למניעת דליקות, לרבות קביעת טווח ביטחון מקו בניין, פריצת דרכי יער, גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות, ותחנות כיבוי בכפוף לתמ"א/22 ולהוראות כל דין ובתאום עם מפקח כבאות ראשי.
- ✦ תשתיות קוויות שיותוו בתחום היער, יוצמדו לשביל/ מרכיב הביטחון (תא שטח 833).

## 4.13 יעוד – יעוד עפ"י תוכנית מאושרת ג/12840

### 4.13.1 שימושים מותרים

בכפוף לתכליות ולשימושים המותרים בתוכנית מאושרת החלה בשטח.

### 4.13.2 הוראות

בכפוף להוראות תוכנית מאושרת החלה בשטח.

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

אזורי	צדדי- צדדי- שמואלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר) (5)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה סה"כ (5)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי דונם	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרת						שרת	עיקרי שרת							
בנין	בנין	בנין	2		8.5			30 מיטות	50	50	(5) 635	(5) 127	(5) 508				613	מגורים מיוחד	
			2		8.5			180	35	51.6 (5)	250 (4)	50 (4)	200 (4)				300-323, 325-330, 335-349, 351, 356, 358-360, 362, 365-384, 387, 390-394, 396-398, 401, 402, 404, 409-411, 413-429, 431-435, 437-439, 441-449, 452-513	מגורים א'	
			2		8.5			8	37 (4)	37 (4)	440 = 8 * 55 (4)	40 = 5 * 8 (4)	50 * 8 = 400 (4)				482	מגורים א - יח"ד זמניות	
			2		8.5			29	40	50 (5)	180 (4)	20 (4)	160 (4)				324, 331-334, 350, 353-355, 357, 361, 363, 364, 385, 386, 388, 389, 395, 399-400, 403, 405-408, 412, 430, 450, 451	מגורים א/1	
			2		9				35		4273 (5)	1220 (5)	3053 (5)				600-612, 614, 615	מבנים ומסודות ציבור (3)	
			2		9				30		7179 (5)	2393 (5)	4786 (5)				663-665	מבנים ומסודות ציבור לתרבות (3) ופנאי (3)	
3	3	3	1		4.5				מיר 250	מיר 250			250 (5)				670-672, 674-691, 694-703, 710-713, 718-722, 764, 768, 799, 892, 893, 927	שני"פ (2)	
			2		9				40		2844 (5)	711 (5)	2133 (5)				650-653	מסדר ומבנים ומסודות ציבור (3)	
			2		9				40		3040 (5)	760 (5)	2280 (5)				660, 662	תעסוקה	



הערות

- (2) היקף הבניה המותר בסה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים, לא יעלה על 250 מ"ר.
- (3) זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור מפורטות בטבלה 5.1. עמ' 18 במסמך זה.
- (4) זכויות בניה לתא שטח.
- (5) זכויות בניה ליעוד קרקע בהתאם למפורט בטבלה 5.1.

\* ניווד זכויות בניה – יותר ניווד זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.  
\* גובה מבנה סופי ייקבע ביחס לרום מרכז הדרך בחזית המגרש.

\* קווי בניין – במקרה של סתירה בין קווי הבניין המצויינים ברזזזות הדרכים ובין קווי הבניין המצויינים בנספח הבינוי – נספח הבינוי הוא שיקבע.

**5.1. טבלת זכויות בניה לשטחי הציבור לפי תאי שטח**

סוג נתון כמותי	תא שטח	שטח / דונם	שטח עיקרי / מ"ר	שטח שירות / מ"ר	סה"כ מ"ר
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	650	0.53	159	53	212
	651	1.06	318	106	424
	652	5.01	1503	501	2004
	653	0.51	153	51	204
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	663	4.68	936	468	1404
	664	6.92	1384	692	2076
	665	12.33	2466	1233	3699
מבנים ומוסדות ציבור	600	1.2	300	120	420
	601	0.71	178	71	249
	602	1.01	253	101	354
	603	0.5	125	50	175
	604	0.69	173	69	242
	605	0.72	180	72	252
	606	0.55	138	55	193
	607	0.64	160	64	224
	608	0.49	123	49	172
	609	0.72	180	72	252
	610	0.86	215	86	301
	611	0.53	133	53	186
	612	0.60	150	60	210
	614	1.72	430	172	602
	615	1.26	315	126	441
	תעסוקה	660	6.32	1896	632
662		1.28	384	128	512

**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.  
נגר עילי – תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר יטופלו בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סליליה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים.

**6.3. ביוב :**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

**6.5. 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 עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

**ב. תחנות השנאה**

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

**ג. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :**

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהמטקן מהכבל	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך

ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

#### 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 שכונתי 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 למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 6.7. חלוקה ורישום :

- א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות מיפוי), התשנ"ח 1978 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצורכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- ב. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה.

#### 6.8. הפקעות :

השטחים המיועדים לצורכי הציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

#### 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 מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים 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 תוכנית זו.

#### 6.11 תנאים למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.  
 תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.

#### 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 (התקנת 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.

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות – התשל"ח.
- במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- 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 עתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו / או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו / או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

#### 6.15 מקלטים/ מרחבים מוגנים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.  
 \* הריסת מקלט/ מקלטים תחייב הקמת ממ"קים למבנים שהמקלט הנהרס נתן להם מענה, עפ"י דרישות פיקוד העורף.

- 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 ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.
- 6.18. 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.
- 6.19. עיצוב אדריכלי  
 הבקשה להיתר בניה תכלול תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, פיתוח שטח כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאישור הועדה המקומית.
- 6.20. העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עלילים ומי תהום  
 ← קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע.  
 ← השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים).  
 ← תכנון השטחים הציבוריים והפרטיים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.  
 ← בתכנון הדרכים, השבילים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.  
 ← תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח משרד הבריאות.
- 6.21. חיזוק מבנים מפני 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 עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:  
 א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה  
 ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.  
 2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.
- 6.22. שמירה על עצים בוגרים  
 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", 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 2 מ' לפחות מגזע העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.  
 ו. העתקת עצים: עצים יועתקו בחודשים דצמבר-פברואר בליווי אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה למשך שלוש שנים לפחות.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

### 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	מגיש התוכנית
13/3/13	<i>[Handwritten Signature]</i>	קיבוץ מצובה		קיבוץ מצובה	
13/3/13	<i>[Handwritten Signature]</i>	קיבוץ מצובה		קיבוץ מצובה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ מצובה			בעלי עניין בקרקע
		אין לנהל התמנות לקניית רשויות התכנון המוסמכות חתימתו הינה לצרכי תכנון ליוזם התכנית או לכל בעל הוקעה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו נא לא מוסמכות לפי כל חוזה ועפ"י כל דבר.			
		למען היעדר טענה מוצהר כזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום כל צדק האמון ואנו ויתור על זכותנו לכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו זכות הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מניחת את מבט תכנונית.			
11.3.13	<i>[Handwritten Signature]</i>	א.ב. מתכננים		אדרי דני קידר	עורך התכנית



### 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		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?		
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יום, 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, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>	✓	
	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 תשריט התוכנית".

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

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

**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **אדר' דני קידר** (שם), מספר זהות **052786902**,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג/18198 ששמה **תוכנית מפורטת קיבוץ מצובה** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות ותכנון 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. דובי שלומי – מדידות, תכנון תחבורה  
ב.  
ג.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


11.3.2013  
תאריך

### תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 18198 ששמה תוכנית מפורטת קיבוץ מצובה (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 עריכת ההוראות 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

11.3.2013  
 תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: ג/ 18198


(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 31.7.2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה	<u>609</u> מספר רשיון	<u>דב שלומי</u> שם המודד המוסמך
-------	--------------------------	------------------------------------

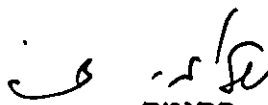
(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 31.5.2012 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>609</u> מספר רשיון	<u>דב שלומי</u> שם המודד המוסמך
---	--------------------------	------------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי השטחים האנליטיים של המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה חושבו על-ידי בתאריך 5.2.2013 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 חתימה	<u>609</u> מספר רשיון	<u>דב שלומי</u> 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

## 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	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.			

**פרוגרמה לשטחי ציבור – מצובה**

הערות	מצב מוצע				מצב קיים			יעוד
	תוס' לקיים / %	תוס' לבנוי לקיים / מ"ר	זכויות / מ"ר	שטח / ד'	שטח / ד'	זכויות / מ"ר	בנוי בפועל / מ"ר	
בתוכנית ג/12840 – אזור נופש וספורט ומבני ציבור. מיועד למתנ"ס מרכזי לישוב, בריכת שחיה, אולם ספורט ומגרשי ספורט פתוחים	30.9	2219	7179	23.93	4960	4336	10.84	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
	6.8	293	4273	12.2	3980	6338	18.11	מבנים ומוסדות ציבור
בתוכנית ג/12840 – מרכז אזרחי	9.3	264	2844	7.11	2580	4336	10.84	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
שטח זמין לתכנון מחודש. תואם תוכנית קודמת.	11.5	350	3040	7.6	2690	3492	8.73	תעסוקה