

מס' ג' מסד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 תכניו
 2.8.02.2013
 נתקבל
 נצרת עילית

משרד הפנים
 מחוז הצפון נצרת עילית
 12-05-2013


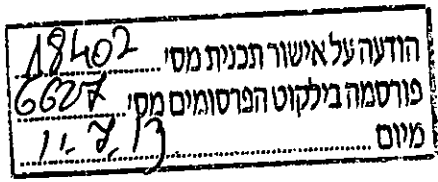
2011/981
 6.8.12
 מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/18402
שם תוכנית: קיבוץ אלרום

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: רמת הגולן
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת לאזור המגורים בקיבוץ אלרום אשר מתייעדת להסדיר את אזור המגורים הקיים, הסדרת מערכת השבילים, דרכים וחניות, חלוקה למגרשים למטרת שיוך דירות וקביעת הוראות בנוגע לבינוי ופיתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ אלרום
1.1	מספר התוכנית	18402/ג
שטח התוכנית		145.46 דונם
1.2	שלב	• תוקף
1.3	מספר מהדורה בשלב	1
מהדורות	תאריך עדכון המהדורה	13.9.11
1.4	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
סיווג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן
	לפי סעיף בחוק	• ועדה מתוזזת
	היתרים או הרשאות	• ל.ר.
	סוג איחוד וחלוקה	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		• לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן
 - קואורדינטה X 787,500
 - קואורדינטה Y 272,250
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אלרום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מוא"ז הגולן
 - התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות גולן
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אלרום

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מעלה חרמון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/3/2005 •	י.פ. 5379 •	פירוט התכנית	שינוי	ג/13314 - ✓
7.12.2005 •	י.פ. 5474 •	התכנית נמצאת בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, בשטח לשימור משאבי מים ובמרקם שמור ארצי	כפיפות	תמ"א 35 - ✓
13.8.2002 •	י.פ. 5107 •	הקלה ברצועה לתכנון לדרך אזורית 982	כפיפות	תמ"א 11/3 ב/ - ✓
12.7.2007 •	י.פ. 5704 •	פגיעות מי תהום גבוהה אזור א'1	כפיפות	תמ"א 4/34 ב/ - ✓
9.8.2009 •	י.פ. 5998 •	קו מים קיים	כפיפות	תמ"א 5/34 ב/ - ✓
10.5.1984 •	י.פ. 3052 •	ישוב כפרי - קו חשמל	כפיפות	תמ"מ 2 תיקון 3 ✓

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל ערן מבל	13/9/2011	1	-	1:1250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אדריכל ערן מבל	24/2/2013	-	30	-	מחייב	הוראות התוכנית
		יהודה אשד	23/3/20009	1 3	-	1:1250 1:500	מנחה מנחה	נספח תנועה
		גטניו ברני	20/3/2012		13		מחייב	טבלאות הקצאה
		גטניו ברני	20/3/2012	1		1:500	מחייב	חלוקה אנליטית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				קיבוץ אלרום		צפון רמת הגולן 12466	04-6838101		04-6838000	maz_elrom@elrom.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				קיבוץ אלרום		צפון רמת הגולן 12466	04-6838101		04-6838000	maz_elrom@elrom.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מ.מ.י. בהחכרה לקיבוץ אלרום		נצרת עילית ת.ד. 580	04-6558211		04-6453273	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	052196821	00030444			קק"ל 4 טבעון	04-9835146		04-9833704	ctii@mebelarch.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	12573853	8379			הולנד 28 חיפה	04-8251149		04-8341607	eshedy@netviosn.net
מודד	מודד	052602984	570	קבוצת דטהמפ		רח' הירקון 67 בני ברק 51206	03-7541001	054-2204706	03-7516356	doritm@datamap.com

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**

עריכת תכנית מפורטת לאזור המגורים ושטח המחנה של קיבוץ אלרום. שיוך דירות והסדרת מערכת כבישים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. חלוקת אזור המגורים (שטח המחנה) הקיים למגרשים.
2. הגדרת מגרשי בניה חדשים.
3. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
4. קביעת הוראות בניה
5. התווית דרכים ומקומות חניה.
6. קביעת הנחיות לבניה ולעיצוב אדריכלי.
7. הקלה בקו בנין של דרך אזורית מס' 982 מ-150 מטר ל-50 מטר וזאת עפ"י הקלה שניתנה בתכנית קודמת ג/13314.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 145.46

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		25,170	-330	25,500	מ"ר	מגורים
"מגורים וקהילה" במאוסרת מתוארת "מגורים א" במוצעת. $87X200+(7770)35\%=17400$		134 יח"ד	-32	166 יח"ד נאחרי הורדה של 34 יח"ד ב"מגורים וקהילה" שמחוץ לקו הכחול המוצע)	מס' יח"ד	א'
		16740	-114	16854	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלאות יעודי קרקע ותאי שטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1/1, 1/2, 2/1, 2/2, 2/3, 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 4/3, 5/1, 5/2, 5/3, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 10/3, 11/1, 11/2, 11/3, 12/1, 12/2, 12/3, 13, 14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 15/3, 101/1, 101/2, 101/3, 102/1, 102/2, 102/3, 103/1, 103/2, 103/3, 104/1, 104/2, 104/3, 105/1, 105/2, 105/3, 106/1, 106/2, 106/3, 107/1, 107/2, 107/3, 108/1, 108/2, 108/3, 109/1, 109/2, 109/3, 110/1, 110/2, 110/3, 229/1, 229/2, 229/3, 230	מגורים א'
	300-303	מבנים ומוסדות ציבור
	600-606	מבנים ומוסדות ציבור
	650	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	700-754	שטח ציבורי פתוח
	800	דרך מאושרת
	820-823	דרך מוצעת

			850-852	דרך משולבת
			950-963	שביל
			900-915	חניון

3.2 טבלת שטחים מהתשריט

טבלת שטחים :

מצב מוצע			מצב קיים		
י"כ	שטח	י"כ	שטח	י"כ	שטח
מסה"כ	בדונם	מסה"כ	בדונם	מסה"כ	בדונם
שטח	התוכנית	שטח	התוכנית	שטח	התוכנית
		מגורים א'	53.16%	77.33	מגורים וקהילה
35.78%	52.05	מבנים ומוסדות ציבור	6.68%	9.72	שטח לבניני ציבור
7.91%	11.51	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	19.14%	27.84	שטח למוסדות המיבוי
17.09%	24.87	שטח ציבורי פתוח	4.45%	6.48	שטח ציבורי פתוח
14.03%	20.41	דרך מאושרת	12.59%	18.31	דרך קיימת או מאושרת
12.17%	17.71	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
0.56%	0.81	דרך משולבת	2.11%	3.07	דרך גישה
5.23%	7.61	שביכ	-	-	שביל
4.73%	6.88	חניון	1.86%	2.71	חניה קיימת או הרחבה
2.50%	3.64	סה"כ שטח התוכנית	100%	145.46	סה"כ שטח התוכנית
100%	145.46				

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

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מיועד לבתי מגורים לחברי הקיבוץ, תושבים ובנים, משרדים וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחיד עד 30 מ"ר, במבנים הקיימים ובמגרשים פנויים המיועדים לבניית בתים.
4.1.2	הוראות
א.	קווי בניין
	במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות – כצידיות. במקרים שבהם יש יותר מ-4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית – תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הועדה המקומית.
ב.	גובה בניין
	הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או התפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, בכל חתך. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%). לגג רעפים יש שפות אופקיות ושפות משופעות. השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים, אלא גגות על כל שטח המבנה או לפחות על מחצית שטחו. בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.5 מ' (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית – מקסימום 1.80 מטר מעל פני בטון הגג השטוח) במיקום הקרוב ביותר למרכז הגג, בכל חתך. הנחיות אלו אינן מכסות מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית.
ג.	מחסנים
	תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים: 1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המרבי של המחסן יהיה 10 מ"ר. 2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה. 3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
ד.	חניה מקורה
	תותר במקרים הבאים: 1. המגרש גובל בדרך אשר אושרה לתנועה מוטורית. 2. החניה תהווה חלק מהיתר הבניה. 3. יותר להקים מבנה חניה נפרד מבית המגורים בנסיגה של 1 מ' בקו הבניין ההקדמי (ע"מ לאפשר לרשויות העברת קווי תשתית/טיפול בתשתיות קיימות אשר עוברות בגבולות המגרשים) תוך תכנון ניקוז הגג לתחום המגרש המבקש. הקיר הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים. 4. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונת, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר, בחלק הנמוך ועד 2.5 מטר בשיא הגג המשופע הנמדד בתוך המבנה. 5. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.
ה.	עליות גג
	תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'.
ו.	גדרות
	לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים. ישמר מעבר חפשי ממגרש למגרש לצורך גישה למקלטים. תותר הפרדה חלקית ולא רציפה באמצעות גדר צמחיה בגובה מירבי 1.2 מ'.
ט.	הוראות מיוחדות
	מותר כשטחים שמיועדים לדרכי גישה חללים וחדרי מדרגות משותפים המובילים ל-2 בתים על שני מגרשים נפרדים – עפ"י פרוט המגרשים: 15/3, 12/3, 11/3, 10/3, 6/3, 5/3, 4/3, 2/3

4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני תרבות, מתקני ספורט, מועדונים, או כל מוסד ציבורי אחר שישימש את תושבי האזור. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. שטחים אלו הינם ברי הפקעה ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
תנאים למתן היתר בניה	1. הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח לאישורה של הועדה המקומית. 2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
חניה -	פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.
עיצוב אדריכלי	העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התיחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך ותרבות, מועדונים וכיו"ב. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. שטחים אלו הינם אינם ברי הפקעה.
4.3.2	הוראות
תנאים למתן היתר בניה	1. הגשת תכנית בינוי לכל תא שטח לאישורה של הועדה המקומית. 2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
חניה -	פתרונות חניה על פי תקן בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.
עיצוב אדריכלי	העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התיחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.

4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1	שימושים
	מיועד לגינון, מתקני משחק, פרגולות הצללה, מקלטים, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, מתקנים הנדסיים ודרכים להולכי רגל.

4.5 דרך מאושרת/מוצעת	
4.5.1	שימושים
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות כגון ניקוז מי גשם.

4.6 דרך משולבת	
4.6.1	שימושים
	תשמש כדרך ציבורית המקשרת בין אזור המגורים לדרכים ראשיות, אשר תכלול מדרכות, מעבר להולכי רגל, אופניים, עגלות. גינון, חניה, מתקנים ותשתיות.

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות בתנועת כלי רכב, למעט אופניים וקלנועיות.
4.8	חניון
4.8.1	שימושים
	שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:
 עפ"י הקטת התכנון והבניה להישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים, תשנ"ב, 1992.
 לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יח"ד / במגרש / תעודת	צפיפות מועצת יח"ד לדונם	גובה המבנים		מתחת למפלס 1*	שטח בניה מרבי באחוזים מעל מפלס הבנייה				מרחק מינימלי בין מבנים סמוכים	קווי בניין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שינושים עיקריים)
		גובה 3*	מס' קומת 4*		סה"כ	תכנית	שטחי שירות	שימושי עיקר		קדמי	אחורי	צדדי		
	2.2	8.5	2+עליות גג + קומת מסד	-	180 מ"ר	120 מ"ר	30 מ"ר	150 מ"ר	6 מ' לבניה תרשה	5	3	3	סה"כ 89.97 דונם	מגורים קהילה
					10,000 מ"ר	10,000 מ"ר	2,000 מ"ר	8,000 מ"ר		לבניה חדשה				
1	1.25	8.5	2+עליות גג + קומת מסד	-	260	150	60	200 מ"ר 7*		5	5	4/3 *6	800	מגורים א'
		8.5	2	-	70%	35%	10%	60%		5	5	5	960	מבני ציבור
עמ"י תכנית ממורשת		--	--	--	--	--	--	--		--	--	--	1950	בית עלמין
		8.5	2	-	50%	35%	10%	40%		5	5	5	1000	שטח למסדות הקיבוץ
		12	2	-	50%	50%	10%	40%	עמ"י תכנית בני	5	3/5 2*	2* 3/5	1000	מבני משק
		10	2	-	30%	30%	10%	20%		5	5	5	1000	שטח ספורט
		10	2	-	60%	50%	10%	50%	עמ"י תכנית בני	5	10	10	5000	אזור תעסוקה מיוחד
		10	2	-	30%	20%	5%	25%		5	5	5	3000	שטח תיירות כפרית
		3	1	-	1000 מ"ר	1000 מ"ר	--	1000 מ"ר		5	5	5	סה"כ 83.38 דונם	שטח ציבורי פתוח

- 1* בסמכות ועדה מקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל אל מתחת למפלס הבנייה הקובעת למבנה ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה, ישמרו.
- 2* קווי בנין של מבני משק לכיוון דרכים יהיה 5 מ' לשאר התכליות 3 מ'.
- 3* גובה המבנים יימדד מפני קרקע טבעית, או חפורה, הגמוכה מבין השחיים, מן הגוקדה הגמוכה ביותר של המבנה.
- 4* ובנוסף חותר קומת מסד ועליות גג, כאזור תעסוקה מיוחד חותר בנוסף הקמת גלריה כתחום אחוזי הבניה והגובה המותרים.
- 5* בשטח למבני משק ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה שמעל 12 מ' ועד 20 מ' עפ"י צרכי התפעול - כתנאי אישור הוועדה המקומית.
- 6* מגרשים שרוחבם עד 20 מ' קו בנין צדדי יהיה 3 מ' ומ- 20 מ' ומעלה קו בנין צדדי יהיה 4 מ'.
- 7* חותר הקמתם של 2 צימרים למגרש במגרשים 88-45 בגודל 35 מ"ר כ"א, ע"ח % הבניה המותרים לשימוש עיקרי כפי שמפורט בטבלה לעיל.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים 1*				מספר יח"ד	אחוזי כוללים בניה (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר) 6°	מספר קומות*4			קווי בנין (מטר) 3°			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צד ימני	צד שמאלי		
			עיקרי	שרות 2°	עיקרי	שרות												
מגורים א'	101-15, 201-110, 230	לפי תשריט 300 7°	200	40	240	87	2.9	40%	7.5 או 8.5 מ'	2.5	4	5° 3/0	5° 3/0	5	5			
מגורים א'	300-303	לפי תשריט 360	35%	10%		47	2.2	40%	7.5 או 8.5 מ'	2.5	5	5	5	5	5			
מבנים ומוסדות ציבור	600-605	500	60%	10%				35%	10 מ'	3	5	5	5	5	5			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	650	500	40%	10%				35%	10 מ'	3	5	5	5	5	5			
שצ"פ	700-750	300	5%					5%	4	1	5	5	5	5	5			

1° הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה ישמרו עפ"י המצב הקיים המסומן בתשריט.
 2° שטחי השירות בסה"כ 40 מ"ר כוללים: חניה מקורה עילית-כ-30-15 מ"ר, מחסן דירתי, חדר הסקה כ-10-5 מ"ר, ממ"ד כ-10 מ"ר וכו'.
 3° קווי הבניין מתייחסים לבנייה חדשה במגרשי המגורים בלבד. קו בניין צידי 0 מתייחס אך ורק ליחידות דיור בעלות קיר משותף במבני המגורים הכוללים למעלה מיו"ד אחת. בכל מקרה שבו אין קווי משוואה ישמר המרחק המינימלי של 3 מ' מגבול המגרש. למעט בסייג לגבי חניה מקורה.
 4° בנוסף תותר קומת מסד/מרתף ועלית גג. במבנים
 5° הרחבת יח"ד במבנה רב משפחתי בקיר המשותף בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ו/או דלתות בגבול זה.
 6° הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מבניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, ככל חתך. 7.5 מ' בגג שטוח 8.5 מ' בגג רעפים. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%.
 7° עפ"י נספח טבלת קיבולת יח"ד למתחמי בינוי למגרשים.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר בניה**

1. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
2. בכוחה של הוועדה המקומית להתיר פעולות בנייה ופיתוח של מבנים חדשים בשטח התכנית, רק לאחר שנתמלאו התנאים בהתייחס לנושאים הבאים:

א. תכנית בינוי

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית לגבי כל שטח התכנית בשלמותה.
- תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי תניה, טעינה ופריקה, התוויית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'.
- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- עודפי חפירה: בתכנית הבינוי יוצג איזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:
 1. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר, או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר.
 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיבית.

ב. תכנית פיתוח

- תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בנייה.
- התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית כתנאי מחייב לקבלת היתר בנייה.

ג. פינוי וטיפול בפסולת יבשה

- כל מתן היתר מחייב הצגת ומתן פתרון לסילוק מוסדר של פסולת יבשה לאתרים המוסדרים לכך, בהתאם להוראות והנחיות תכנית האב לפסולת יבשה במחוז חיפה (נובמבר 2005) הקובעת כי לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא לפי הנהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה לפני הוצאת ההיתר.
 - הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שייעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר סילוק מוסדר.
 - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ד. מדידה אנליטית:

תנאי להוצאת היתרי בניה - אישור תשריט מדידה אנליטית.

6.2. חניה

החניה תהיה בתחום המתחמים למגורים או במשטחי החניה המיועדים לכך, בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3. הוראות לעיצוב אדריכלי

1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית.
2. בקשה להיתר בניה תכלול פתרון מובנה ומוסתר לאלמנטים חיצוניים של מתקני מיזוג האוויר, חימום או כל ציוד אחר המשרת את הבניין.
3. לכל גג שטוח תותר הקמת מבנה יציאה למדרגות ובהתאם מעקה בטיחותי סביב, ע"פ תקנות התכנון והבניה, לרבות הקמת פרגולה בשטח 20 מ"ר.

4.	קולטי שמש - ישולבו בבניין : בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג.
5.	בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג מפלס הכניסה למבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן.

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים והת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנת השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני 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	מתיל קיצונו/ מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 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 אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתאום 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 העניין. 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.

6.5. חלוקה ורישום

- א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום. אישור תשריט החלוקה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.

6.6. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.7. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התיכנון והבניה.

6.8. רישום

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

6.9. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני חוק רמה"ג.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו תוודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

6.10. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.12. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.13. פיתוח תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך

ב. למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
 כל קווי התשתית שבתחום תכנית - חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המועצה האזורית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
 בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.14 עתיקות

אל פי חוק העתיקות התשלי"ח – 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.15 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.16 אשפה

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאוב עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.17 ביוב, ניקוז, אספקת מים

6.3.1 **ביוב** : תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, **מינהלת הכינרת** והגורמים המוסמכים לכך.

6.3.2 **ניקוז** : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י **רשות ניקוז כינרת**.

6.3.3 **מים** : אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, בהתאמה לספיקות התזויות לצריכה למגורים ולכיבוי אש, שתזרומנה בקוים אלה בשלב הסופי.

6.18 שימור נגר עילי

- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י **רשות ניקוז כינרת**.
- ב. ניקוז המגרשים יהיה על בסיס עקרונות ניקוז משמר נגר, שיקבעו בתכנית ניקוז, תוך התייחסות לסעיפים הנ"ל (עפ"י תמ"א 4/ב/34 סעיפים 23.3.2-23.3.4 שפורטו בסעיף 6.1 - תנאים להיתר בניה).
1. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשמושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 3. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקובים וחדירים.

6.19 עודפי חפירה ופסולת בניין

- היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.
- גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולות הבנייה, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.20 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהתאמה לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - הגשת חוות דעת - המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 - (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחי:וקס) ובדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - על בקשה להיתר - יחול 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).
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, - יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

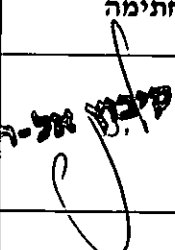
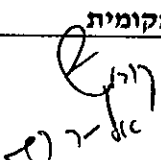
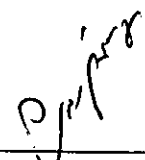
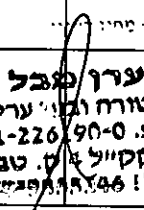
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית – 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
27.3.2012			53619309		
					יום בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
		<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התרומם כל עוד לא הוקמה היטח ותוחם עמנו הסכם סתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון והאו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ודפי"י כל דין. למען הסר ספק מציינה כי אס נגשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, או בחתימתנו על התכנית הכרה או הדואר בקידום הסכם האמור והאו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרת ע"י מי שרכש ביהנונו על פיו זכויות כלשהן בשטח, והאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ודפי"י כל דין שטח חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>ממיי - מחיי</p>			
17-4-11		<p>ערן מבל ארכיטקטורה ותו"פ ערים במ"מ ח.פ. 0-90-226-51 רח' קק"ל 4 ס. טבעון טל: 04-6441111</p>	052196821	ערן מבל	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

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

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

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
	X	אם כן, פרט: _____ אישור מנהלת הכינרת		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
X		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
X		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
X		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 תצארים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
X		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	X	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	X	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחית לעריכת הוראות התוכנית".

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

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

תצהירים


תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי ג' 118402 ששמה - קיבוץ אל רום תוכנית מפורטת (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות - מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. יהודה אשד	מהנדס תנועה	נספח תנועה
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.


ערן מבל
 ארכיטקטורה ומני ערים בע"מ
 ח.פ. 0-90-226-51
 בחי קסטל
 סניף אזורי תל אביב

 17-4-11
 תאריך

תצהיר יועץ תנועה

אני החתום מטה יהודה אשד (שם), מספר זהות - 12573853

מצהיר בזאת בכתב בדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של חוקנית מס' ג/18402 - ששמה - קיבוץ אלרום תוכנית מפורטת ולהלן - השיתוכנית.
2. אני מומחה לתחום הגלם תעבורה ויש בידי תעודה מס' רש 353 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 8379 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שלא חלה לפני חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה בתוכנית.
4. אני בעל הסומחיות והחכשרה 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 ערכתם ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אני יהודה אשד בע"מ

החתימה

17.02.10

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 18402/ג

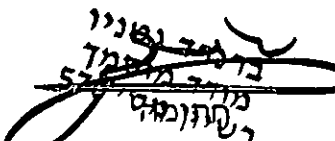
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 15.11.2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 ברני גטניו מודד מוסמך רישיון מס' 570	<u>570</u> מספר רשיון	<u>ברני גטניו</u> שם המודד המוסמך
חתימה		

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 15.11.2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

 ברני גטניו מודד מוסמך רישיון מס' 570	<u>570</u> מספר רשיון	<u>ברני גטניו</u> שם המודד המוסמך
חתימה		

(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 הוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין רתוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
גנ/17299	הפקדה		

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 המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה 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.

**נספח: טבלת קיבולת יח"ד למתחמי בינוי ולמגרשים
אזור מגורים א' - אלרום - מצב מוצע**

מספר מתחם	שטח בדונם	מס' מגרשים במתחם	צפיפות יח"ד לדונם
1	0.7	2	2.85
2	0.72	2	2.77
3	0.71	2	2.81
4	0.72	2	2.77
5	0.71	2	2.81
6	0.71	2	2.81
7	0.35	1	2.85
8	0.35	1	2.85
9	0.35	1	2.85
10	0.73	2	2.74
11	0.43	2	4.65
12	0.72	2	2.77
13	0.38	1	2.63
14	0.7	2	2.85
15	0.61	2	3.28
101	1.07	3	2.8
102	1.05	3	2.85
103	1.05	3	2.85
104	0.96	3	3.125
105	0.91	3	3.29
106	0.91	3	3.29
107	1.05	3	2.85
108	1.05	3	2.85
109	1.05	3	2.85
110	1.04	3	2.88
201	0.35	1	2.85
202	0.37	1	2.7
203	0.35	1	2.85

2.85	1	0.35	204
2.85	1	0.35	205
2.85	1	0.35	206
2.85	1	0.35	207
2.85	1	0.35	208
3.33	1	0.3	209
2.85	1	0.35	210
2.85	1	0.35	211
2.85	1	0.35	212
2.85	1	0.35	213
2.77	1	0.36	214
2.85	1	0.35	215
2.85	1	0.35	216
2.85	1	0.35	217
2.85	1	0.35	218
2.85	1	0.35	219
2.85	1	0.35	220
2.77	1	0.36	221
2.85	1	0.35	222
2.85	1	0.35	223
2.85	1	0.35	224
2.85	1	0.35	225
2.85	1	0.35	226
2.85	1	0.35	227
2.85	1	0.35	228
2.85	2	0.7	229
2.62	1	0.382	230
1.79	6	3.39	300
2.13	18	10.48	301
2.76	5	1.81	302
2.76	18	6.52	303
168.805	134	52.102	סה"כ