

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07-01-2014
גליל עליון
נצרת עילית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/18865

חלוקה למתחמים - קיבוץ להבות הבשן

210 יח"ד בתחום התכנית
111 מגרשים קהילתיים בתכנית ג/12554

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי גליל עליון
סוג התכנית תוכנית מפורטת

| מתן תוקף | הפקדה | אישורים |
|----------|-------|--|
| | | <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18865 הועדה המחוזית לתכנון וביניה העליונה ביום 11.3.14 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון אלכס שפול, אדרי' מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית</p> |
| | | <p>הודעה על אישור תכנית מס' 18865 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6768 מיום 21/1/14</p> |

דברי הסבר לתכנית

1. תכנון של אזור הקהילה בקיבוץ להבות הבשן להיקף של 210 יח"ד בתחום המגורים +111 מגרשים קהילתיים - סה"כ 321 יח"ד ביישוב (30 יח"ד פחות מבתכנית ג/11549 ובתכנית ג/12554)
התכנית כוללת תכנון של הקיבוץ הקיים, התוויית מערכת דרכים וחניות שיאפשרו בעתיד חלוקה למגרשים ושיוך דירות לחברים. שטחי ציבור לצרכי הישוב ולצרכים על ישוביים עפ"י הנחיות המועצה האיזורית.
2. קביעת אזור בקיבוץ עבור כפר נופש עפ"י הקריטריונים של משרד התיירות.
אזור זה מיועד במצב קיים למגורים והשימושים בו עבור צימרים במתכונת קיבוץ.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|--|---------|
| | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| חלוקה למתחמים קיבוץ להבות הבשן | שם התכנית | |
| <u>18865/ג</u> | מספר התכנית | |
| 346.23 דונם. | | 1.2 |
| | שטח התכנית | |
| | | 1.3 |
| תוקף | שלב | מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה בשלב | |
| 12/12/13 | תאריך עדכון | |
| תכנית מפורטת | סוג התכנית | 1.4 |
| | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | |
| כן | סוג איחוד וחלוקה | |
| לא כולל איחוד וחלוקה | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית | |
| ועדה מחוזית | לפי סעיף בחוק | |
| לא רלבנטי | היתרים או הרשאות | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | סוג איחוד וחלוקה | |
| ללא איחוד וחלוקה. | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | |
| | לא. | |

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גליל עליון
- 260800 קואורדינטה x
783100 קואורדינטה y
- 1.5.2 תאור מקום קיבוץ להבות הבשן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית המועצה האזורית גליל עליון
- התייחסות לתחום הרשות התכנית כולה בתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב נפה
- ישוב כתובת
שכונה
רחוב
מרחב תכנון מקומי
- קיבוץ להבות הבשן ד.נ.ג.ע
לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 13299 | מוסדר | חלק | 3,11 | 2,4,6,12 |
| 13300 | מוסדר | חלק | | 12,16,17,25 |

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------------------|
| 13299 | 13421,13422, 13423,13424 |
| 13300 | 13423,13424 |

1.5.7 מגרשים, תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכנית מתאר ארצית ומחוזיות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|------------------------------|--|--------------------|------------|
| תמ"א/35 | כפיפות | רגישות נופית סביבתית גבהה, מכלול נופי/שמור משולב | י.פ. 5474 | 27.11.2005 |
| תמ"א/34/ב/3 | כפיפות | גובל בערוץ מקומי | י.פ. 5606 | 18.12.2006 |
| תמ"א/34/ב/4 | כפיפות | הוראות לגבי נגר עלי באזור ניקוז כינרת/א'1 | י.פ. 5704 | 16.08.2007 |
| תמ"א/3/11/ב | אישור על פי תכנית מתאר ארצית | שינוי תוואי דרך 918 | י.פ. 5107 | 29.8.2002 |
| תמ"א/22 | כפיפות | גובל ביער נטע אדם קיים | י.פ. 5117 | 3.10.2002 |
| תמ"מ/9/2 | כפיפות | כפרי, קהילתי | י.פ. 3103 | 3.10.1984 |

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|-------------------|--------------------|-----------|
| ג/4112 | שינוי | מוכל חלקית | י.פ. 2941 | 7.07.1983 |
| ג/4661 | שינוי | כלול בתחום | י.פ. 3103 | 3.10.1984 |
| ג/11549 | שינוי | כלול בתחום | י.פ. 5117 | 3.10.2002 |
| ג/12554 | שינוי | בסמיכות/מוכל חלקי | י.פ. 5361 | 27.1.2005 |

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|----------------|-------------------|---------------|-------------|---------|------------------|-------------------|
| | | גדי רובינשטיין | 1/10/06 | | 32 עמודים | | מחייב | הוראות תקנון |
| | | גדי רובינשטיין | 1/10/06 | 1 | | 1: 1250 | מחייב | תשריט |
| | | עלי סבאג | 1/10/07 | 1 | | 1: 1000 | מנחה | נספח תנועה, חניות |
| | | גדי רובינשטיין | 31/7/12 | | 1 | | חישוב שטחי ציבור | נספח 1 רקע |
| | | ראתב סבאג | 29/10/13 | 6 | 20 | 1: 500 | מחייב | נספח עצים בוגרים |

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

| מגיש התכנית | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-------------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------|----------|------------|--------|------------|-------|
| מגיש התכנית | | | | | 570004283 קיבוץ להבות הבשן | ד.ג.ג.ע. | 04-6952111 | | 04-6952232 | |

1.8.2 יזם בפועל

| יזם בפועל | מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
|-----------|--------------|----------------|-----------|------------|---------------------------------|-------------------|------------|--------|------------|-------|
| יזם בפועל | | | | | 570004283 קיבוץ להבות הבשן | ד.ג.ג.ע. 12150 | 04-6952111 | | 04-6952232 | |

להבות הבשן - חלוקה למתחמים ג/18865

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|-------|------------|--------|------------|----------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------------|
| | | | 04-6558122 | נצרת עילית | ממ"י | | | | | בעלים |
| | 04-6952232 | | 04-6952111 | ד.נ.ג.ע. 12150 | 570004283 קיבוץ להבות הבשן | | | | חכירה לדורות | בעלים פרטיים |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | |
|----------------------|------------|-------------|------------|-----------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------------------|
| GALIL@ABT.CO.IL | 04-6951170 | 050-5203597 | 04-6950858 | א.ב. תכנון קרית שמונה 10200 | א.ב. תכנון גליל עליון | 36991 | 51783140 | גדי רובינשטיין | אדריכל | עורך ראשי |
| | 04-6903160 | 052-3278740 | 04-6903160 | קרית שמונה | חרמון מהנדסים | 119262 | 037318904 | מאלק סבאג | תכנון תחבורה | יועץ |
| SABAGENG@ISDN.NET.IL | 04-6902818 | 052-3211576 | 04-6959844 | בית מרגנית קרית שמונה | סבאג מהנדסים | 772 | 08091286 | ראתב סבאג | מודד | |
| SABAGENG@ISDN.NET.IL | 04-6902818 | 052-3211576 | 04-6959844 | בית מרגנית קרית שמונה | סבאג מהנדסים | 772 | 08091286 | ראתב סבאג | מודד | עורך נספח עצים בוגרים |

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

1.9.1 **יח' דיור קטנה:** יחידת מגורים קטנה היא יחידת מגורים המיועדת לאוכלוסייה זמנית בקיבוץ או לאוכלוסייה בעלת צרכים מיוחדים שאינה מחזיקה בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 2.1.1 הגדרת מתחמים. לצרכי חלוקה של אזור המגורים למגרשים.
- 2.1.2 הגדרת שטחים למבנים ומוסדות ציבור, מלונאות, תיירות, חניונים, מסחר ותעסוקה.
- 2.1.3 אירגון מחדש של מערכת הדרכים הפנימית והחניות, בהתאמה לחלוקת אזור המגורים למגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעודי קרקע:

א. משטח מגורים – לשטח ציבורי פתוח, תיירות, מגורים א', תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מבני ציבו לחינוך, מבני ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות, שבילים, דרכים, וחניונים.

ב. משטח ספורט ונופש – למבנים ומוסדות ציבור ומלונאות.

ג. משטח ציבורי פתוח – לפארק ודרך.

ד. משטח לתעשייה – לדרך.

2.2.2 קביעה ופרוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.

2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.4 קביעת הוראות לביצוע של חלוקה למגרשים במתחמים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| 346.23 ד' | | שטח התוכנית – דונם | | | | | |
|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------------|------------|------------|------------------------|-------------|
| הערות | סה"כ במצב המוצע | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי | |
| | מתארי | מפורט | | | | | |
| | | 210 יח"ד | 30 - יח"ד | 240 יח"ד | יח"ד | מגורים | |
| | | 100 יח"ד | +100 יח"ד | 0 | יח"ד קטנות | | |
| | | 37,800 מ"ר | 28,200 מ"ר - | 66,000 מ"ר | מ"ר | מגורים | |
| | | 5,500 מ"ר | + 5,500 מ"ר | 0 | | | |
| | | 10,700 מ"ר | 2,820 מ"ר | 7,880 מ"ר | מ"ר | מבנים ומוסדות ציבור | |
| לפי תכנית ג/11549 | | | | | | מ"ר | תכנית בתוקף |
| | | 2,100 מ"ר | + 2,100 מ"ר | 0 | מ"ר | תעסוקה | |
| | | 120 יח"א | + 120 יח"א | 0 | יח"א | מלונאות ונופש (יחידות) | |
| | | 8,600 מ"ר | + 8,600 מ"ר | 0 | מ"ר | מלונאות ונופש | |

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

שטחי בניה למסחר: היקף הבניה בכל מרחב התכנית עבור שימוש מסחרי לא יעלה על 1000 מ"ר. (השימוש המסחרי יתאפשר בייעודים הבאים: תעסוקה מלונאות ונופש, מבני ציבור)

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת תאי שטח

| תאי שטח כפופים | | תאי שטח | יעוד |
|---------------------|-------------------------|--|------------------------------|
| כפיפות לרשות הניקוז | בתחום שטח מוכרז לעתיקות | | |
| | 5,6,7,15 208-213 | 1-15,119,149,202-219 221,222, 225-231 | מגורים א' |
| | | 155-156 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 130 | | 130 | תיירות |
| | 78,83,115,146,147 | 22,76-81,83,115-118,140 145-147,162 | שטח ציבורי פתוח |
| 150 | 160 | 150,160 | ספורט ונופש |
| | 310 | 120,152,310 | פארק/גן ציבורי |
| | 132 | 132,161 | דרך מאושרת |
| 29 | 28,29,134 | 21, 28,29,134 | דרך מוצעת |
| | 148 | 20,31,32,75,148,181,182 | דרך משולבת |
| | 90,91,92,94,95,136 | 87-95,97-102,104,105,136 | שביל |
| 44,45 | 41,42,50,51,141-143 | 34-48,50-53 56-58,60-74 80,84,141,142,143, 126,127,157,158,159,300, | חניון |
| | | 129 | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| | | 123,220 | מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות |
| | | 320 | מגורים |
| | | 153,154 | לפי תכנית מאושרת |
| | | | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | מצב מאושר | | |
|----------------|---------------|------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 0.88% | 3.06 | מגורים | 73.46% | 254.33 | אזור מגורים |
| 31.12% | 107.73 | מגורים א' | 6.78% | 23.47 | אזור תעשייה |
| 1.16% | 4.03 | מבנים ומוסדות ציבור | 2.46% | 8.52 | דרך קימת /מאושרת |
| 3.85% | 13.34 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 0.31% | 1.07 | דרך משולבת |
| 5.30% | 18.36 | תיירות | 2.73% | 9.69 | שטח למבני ציבור |
| 7.36% | 25.47 | שטח ציבורי פתוח | 0.04% | 0.13 | אזור מבני משק |
| 5.70% | 19.75 | ספורט ונופש | 0.79% | 2.74 | שטח ציבורי פתוח |
| 6.93% | 23.99 | פארק/גן ציבורי | 0.59% | 2.06 | שטח פרטי פתוח |
| 2.61% | 9.05 | דרך מאושרת | 8.74% | 30.27 | אזור ספורט ונופש |
| 9.28% | 32.12 | דרך מוצעת | 4.10% | 14.20 | אתר עתיקות מוכרז |
| 5.32% | 18.42 | דרך משולבת | | | |
| 2.92% | 10.11 | שביל | | | |
| 3.30% | 11.41 | חניון | | | |
| 5.69% | 19.71 | יעוד על פי תכנית מאושרת | | | |
| 6.82% | 23.62 | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | | | |
| 1.75% | 6.06 | מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות | | | |
| 100.00% | 346.23 | ס"ה | 100.00% | 346.23 | ס"ה |

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' -

4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.

יח' דיור קטנה: יחידת מגורים קטנה היא יחידת מגורים עבור תושבים שאינם מחזיקים בדירת מגורים רגילה ושטחה הכולל אינו עולה על 55 מ"ר. (מגבלות מחייבות בנוגע ליחידות דיור קטנות מופיעות בסעיף 6.18), ביחידות המגורים במגרשים יותר להקים - משרד או סדנה או קליניקה, 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). שימושים אלו אינם חלים על יחידות קטנות.

השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. גודל מגרש מינימלי להפעלת סדנאות וכיו"ב – 350 מ"ר. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב.

4.1.2 הוראות

הערה:

הוראות ס"ק 4.1.2 לא יחולו על יח"ד קטנות.

הוראות אדריכליות

תכנית למתחם תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף. למתחם שיחולק למגרשים (שטח הכלוא בין דרכים/מדרכות/שטחים פתוחים) תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים. חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.

קווי בנין:

א. הועדה המקומית תוכל להתיר עפ"י שיקול דעתה הקטנה של קו הבנין לבניה של תוספות למבני מגורים קיימים, עד לגבול המגרש כאשר הגבול הוא עם שטחים אשר יעודם פרטי פתוח, ציבורי פתוח או דרך.

ב. כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן או שטחי מבני ציבור או מלונאות ונופש. דרושה הסכמתו בכתב של השכן הגובל, או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.

ג. כאשר אזור המגורים גובל ביעוד שטח של ערוץ ניקוז, תנאי להוצאת היתרי בניה עפ"י תכנית זו אישור רשות ניקוז לתכנית.

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בנין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות בתחומי המגרשים בלבד, ולא בחניות הציבוריות. 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.

קירוי החניות שבמתחם, יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

גדרות: תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70- ס"מ או 110 ס"מ כאשר יש צורך בטיחותי. תיחום בין מגרשים במידה וידרש בטיחותית, גובהו לא יעלה על 1.5 מטר מגובה המגרש העליון. הגידור יהיה אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיות מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, מרכזי למיחזור עפ"י הנחיות

כפיפות בתחום שטח מוכרז לעתיקות - תאי השטח 5,6,7,15 208-213

4.2 חניון:

4.2.1 שימושים

ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל. בחניון יסומנו חניות עם זיקה ליחיד פרטנית עבור יחיד זו. השימוש בחניה יהיה ע"י בעל הדירה בעת שהייתו בדירה ובאישורו ע"י גורמים אחרים בשאר חלקי היממה.
 מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.
 המצאות מקלט תת קרקעי בתחום שטח החניון לא תחייב את הריסתו כל עוד יוכל לשמש כמקלט באישור פיקוד העורף.
 היתר הבניה בתאי השטח אשר בתחום השפעת עורק הניקוז יהיה בתאום עם רשות הניקוז.
 כפיפות בתחום שטח מוכרז לעתיקות - תאי השטח 41,42,50,51,141-143
 כפיפות לרשות הניקוז - בתאי שטח 44,45

4.3 מבנים ומוסדות ציבור ומבני ציבור וחניון

4.3.1 שימושים

השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי הקהילה, מוסדות דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב, מבני חינוך, גני ילדים, מועדוני נוער, מרכזי נוער ופעוטים.
 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. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.
 תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.3.2 הוראות

אדריכלות

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
 בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים – רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.4 ספורט ונופש

4.4.1 שימושים

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.
 מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.
 תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות קיימות ומוצעות.
 היתר הבניה בתאי השטח אשר בתחום השפעת עורק הניקוז יהיה בתאום עם רשות הניקוז.

4.4.2 הוראות

אדריכלות

מבני הספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית

כפיפות בתחום שטח מוכרז לעתיקות - תא השטח 160

כפיפות לרשות הניקוז - בתא שטח 150

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני הציבור - רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.

4.5 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

4.5.1 שימושים

יותר להקים בנינים המיועדים עבור: משרדים, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, חדרי אוכל ומטבחים, אולמות אירועים, ספריות, מבני חינוך מועדונים, אולפנים, מרכזי תרבות, סדנאות לאומנים, עסקים קטנים כגון: (גלריות, ביגוד, מקצועות חופשיים, מרכולית, שירותי הסעדה, בית סיעוד, מרפאה ומחסנים. בנוסף יותרו השימוש הבאים: שטחים פתוחים, דרכי גישה, חניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצא ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.5.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגן הפיתוח מסביב. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית בסמכות הועדה המקומית לאפשר ניווד שטחים בין שטחי התעסוקה ושטחי הציבור. תנאי למתן היתר; הכנת תוכנית בינוי אשר תיצור הפרדה במגרש בין השטחים הציבוריים ושטחי התעסוקה ואישורה בוועדה המקומית.

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.6 תיירות

4.6.1 שימושים

באזור זה יותרו השימושים: איכסון, כפר נופש בהיקף של 120 יחידות אירוח עפ"י התקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. יותר להקים מבני איכסון וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או דרושים להפעלת אתר מלונאות ונופש כמו שרותי מזון, מתקני נופש משחק וספורט, חדרי כנסים פעילות. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצא ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.6.2 תכנית בינוי

תוכן תכנית בינוי עקרונית לכלל השטחים שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהיה בסיס לתכנון מפורט ובקשות להיתרי בניה. התכנית תפרט את האלמנטים השונים בשטח, רשת הדרכים והשבילים, מתקנים, פיתוח סביבתי חומרי גמר וכל דבר נוסף שידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או כל גורם מקצועי מוסמך. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית. היתר הבניה בתאי השטח אשר בתחום השפעת עורק הניקוז יהיה בתאום עם רשות הניקוז.

4.6.3 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגן הפיתוח מסביב.

כפיפות לרשות הניקוז - בתא שטח 130

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה - רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1 שימושים

השטחים המיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר.

בתא השטח (146) תתאפשר העברת דרך ביטחון על כל מרכיביה, מיסעה, תאורה וגדר. כפיפות בתחום שטח מוכרו לעתיקות - תאי השטח 78,83,115,146,147

4.8 דרכים, דרכים משולבות

4.8.1 שימושים

- * השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- * דרך משולבת – דרך להולכי רגל למינוע שכונתי ולרכב שירות לשכונה. על דרך זו יחולו הוראות החוק לגבי דרכים.
- היתר הבניה בתאי השטח אשר בתחום השפעת עורק הניקוז יהיה בתאום עם רשות הניקוז.

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, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, באישור מהנדס המועצה האזורית ומהנדס הוועדה. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

כפיפות בתחום שטח מוכרז לעתיקות - תא השטח 148 - דרך משולבת, 132 - דרך מאושרת 28,29,134 - דרך מוצעת

כפיפות לרשות הניקוז - בתא שטח 29 דרך משולבת

4.9 שביל

4.9.1 שימושים

- אזור זה ישמש עבור מעבר ציבורי ואמצעי גישה ציבוריים אל מגרשי המגורים ואחרים. ישמרו בו זכויות המעבר לכלל הציבור, באזור זה תותר סלילה של שבילים להלכי רגל. במעברים הציבוריים לא תותר תנועה של רכב מוטורי לרבות אופנועים, טרקטורים וטרקטורונים למיניהם, למעט רכב חירום והצלה. רוחב המעבר לא יפחת מ-3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתחומי. תשמר זכות מעבר חופשי לכלל הציבור בשבילים ומדרכות קיימים העוברים בתחום שטח מגרש מגורים, כל עוד לא בוצעו במקומו שביל חדש למעבר ציבורי.
- כפיפות בתחום שטח מוכרז לעתיקות - תאי השטח 90,91,92,94,95,136

4.10 מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות

4.10.1 שימושים

השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה מוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, סיעוד וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב. שימושים עבור כפר נופש על פי התקנים הפיזיים התקפים של משרד התיירות משרד התיירות התקפים.

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. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב. תותר הקמת מתקנים הנדסיים עבור תשתיות ציבוריות.

4.10.2 הוראות

אדריכלות

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה וכאלה המשמשים להקמת מבני הציבור והתיירות. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הוועדה המקומית.

תנאי למתן היתר; הכנת תוכנית בינוי אשר תיצור הפרדה במגרש בין השטחים הציבוריים ושטחי המלונאות ואישורה בוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית לאפשר ניווד שטחים בין שטחי הציבור והמלונאות.

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים - רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.11 מגורים

4.11.1 שימושים

השטח מיועד לשימושים כגון: מגורים עבור האוכלוסיה הזמנית או הקבועה בישוב. שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב. 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. מותר יהיה להניח בתחום השטח; קווי חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב.

4.11.2 הוראות

אזור זה אינו מיועד לחלוקה למגרשים

אדריכלות

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה וכאלה המשמשים להקמת מבנים לתיירות. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. 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. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.

סידורים לבעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני הציבור לרבות תוספת למבנים קיימים – רק לאחר הבטחת סידורי נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.12 ייעוד על פי תכנית מאושרת

4.12.1 שימושים

השימושים בתחום השטח הם על פי תכנית ג/11549 בתוקף.

4.12.2 הוראות

השימושים בתחום השטח הם על פי תכנית ג/11549 בתוקף.

4.13 פארק/גן ציבורי

4.13.1 שימושים

שטחי הפארק/ הגן הציבורי מיועדים לגינון, חורשות ושטחים פתוחים לצורכי ציבור ולרווחתו ולדרכי מעבר ציבוריות. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט ריהוט גנני, מצללות, שבילים להולכי רגל, חניות, קירות תומכים ומסלעות, מתקנים הנדסיים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, אנרגיה, ביוב ותקשורת) הכל לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית והוועדה המקומית. גודל מקסימלי למבנה 50 מ"ר. בתא השטח (310) תתאפשר העברת דרך ביטחון על כל מרכיביה, מיסעה, תאורה וגדר. כפיפות בתחום שטח מוכרז לעתיקות - תא השטח 310

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש/ מזערי/ (ד') (7) | שטחי בניה (מ"ר) לכל היעוד | | | | מספר יח"א יח"א | צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)) | גובה מבנה (מטר) (2) | מספר קומות | | קווי בנין (מטר) | | | |
|----------------------------------|--|----------------------------|---------------------------|--------|--------------------|-----|----------------|---------------------------|---------------------|------------|-------------|-----------------|---------------------------|-------|------|
| | | | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | מטח | | | | קדמי | צידי - ימני | צידי - שמאלי | אחורי | | |
| | | | עיקרי | שרות | | | | | | | | | | עיקרי | שרות |
| מגורים א' (3) | 1-15,119,149,202-219 221,222, 225-231 | 0.25 | 43,300 | 10,500 | (1) | (1) | 53,800 | לפי טבלת מתחמים | לפי טבלת מתחמים | 210 יח"א | 2 | 1 | לפי טבלת מתחמי מגורים 5.1 | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 155-156 | 1.0 | 530 | 70 | (1) | (1) | 600 | 14.9% | 14.9% | - | 12 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 153-154 | 1.0 | 1,870 | 630 | (1) | (1) | 2,500 | 18.9% | 18.9% | - | 12 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| מגורים (3) | 123,220 | 3.0 | 2,000 | 250 | (1) | (1) | 2,250 | 50% | 73.5% | - | 9 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| תיירות | 130 | 1.0 | 7,600 | 660 | (1) | (1) | 8,260 | 40% | 45% | 120 יח"א | 9 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| שטח ציבורי (פתוח (4)) | 22,76-81,83 145-147,162, 115-118,140 | 0.5 | - | - | (1) | (1) | 50 | - | - | - | 9 | - | 3 | 0 | 0 |
| ספורט ונופש | 150,160 | 5.0 | 5,000 | 750 | (1) | (1) | 5,750 | 29.1% | 29.1% | - | 9 | - | 3 | 0 | 0 |
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (9) | 126,127,300, 157,158,159 | 2.0 | 3,100 | 1,250 | (1) | (1) | 4,450 | 27.5% | 27.5% | - | 9 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| | | 0.5 | 2,100 | 500 | (1) | (1) | 2,050 | | | | | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות (9) | 129 | 2.0 | 200 | 50 | (1) | (1) | 250 | 24.8% | 24.8% | - | 9 | 1 | 3 | 3 | 3 |
| | | 0.5 | 1,000 | 250 | (1) | (1) | 1,250 | | | | | | | | |

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) גובה מבנה יחושב מפני הקרקע המתוכננת בהתאם לתכנית פיתוח תשתיות, או מפני הקרקע הטבעית או החפורה אל הנקודה הגבוה ביותר במבנה, ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- (3) הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת מבנה קיים עד קו מגרש "0" במגורים ובמגורים א' באישור מהשכן הגובל במגרש, או מהרשות המוסמכת בישוב כאשר המגרש גובל בשטחי ציבור.
- (4) סה"כ השטח הבנוי בשצ"פ הוא לכל השטח המיועד בתכנית ליעוד זה. כמפורט בטבלה זו, לא כולל שטחי מקלטים ומבנים קיימים.
- (5) קו הבנין של מקלטים בשצ"פ יכולים להיות "0" בגבול עם מגרש מגורים בתנאי הסכמת השכן הגובל בכתב.
- (6) במגרש מגורים שאינו מבונה אפשר להקים יח"ד אחת בלבד, ובמגרש משותף בנוי עפ"י היחידות הקיימות בפועל.
- (7) ניתן יהיה לחלק את שטחי היעודים השונים לגדלי מגרשים קטנים מגודל מגרש מזערי לצרכי רישום בלבד. במגרשים אלו לא ניתן יהיה להקים מבנים.
- (8) באזור מגורים א' ואזור מגורים ניתן להקים יח"ד קטנות על פי הגדרתם בתקנון זה וכחלק מס"ה אחוזי הבניה ביעוד השטח בו הם ממוקמים.
- (9) בסמכות הועדה המקומית לאפשר ניוד שטחים בין שטחי התעסוקה ושטחי הציבור והמלונאות בשטחים המעורבים (תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, ומבנים ומוסדות ציבור ומלונאות)

הערה: היקף הבניה בכל מרחב התכנית עבור שימוש מסחרי לא יעלה על 1,000 מ"ר. (השימוש המסחרי יתאפשר בייעודים הבאים: תעסוקה ומלונאות ונופש, מבני ציבור)

5.1 טבלת מתחמי המגורים (הנחיות וקריטריונים)

| מרחק בין המבנים | | | | מרווחי בניה מקו מגרש | | | | תכנית קרקע | שטח מעל מפלס הכניסה מ"ר בניה מרבי (יחידות קטנות נמדדות בנפרד) | | | | קיבולת מגורים יח"ד מקסימלית | שטח המתחם בדונם | מס מתחם |
|-----------------|-----------|-----------|-------|----------------------|-------|-----------|-----------|------------------|---|------------------|----------------|------------------|-----------------------------|-----------------|-----------|
| קדמי | צדדי פנוי | צדדי בנוי | אחורי | קדמי | אחורי | צדדי פנוי | צדדי בנוי | מ"ר/ ליח"ד | סה"כ שטח במ"ר במתחם כולל יח' קטנות | סה"כ ליח"ד מ"ר | שרות ליח"ד מ"ר | עקרי ליח"ד מ"ר | | שטח נטו למגורים | מס' המתחם |
| 6 | 6 | 0 | 6 | 3 | 3 | 3 | 0 | 120 | 2,990 | 230 | 50 | 180 | 13 | 6.7 דונם | 1 |
| 4 | 6 | 0 | 4 | 2 | 2 | 3 | 0 | 150 | 5,315 | 230 | 50 | 180 | 13 + 20 קטנות | 10.3 דונם | 2 |
| 6 | 6 | 0 | 6 | 3 | 3 | 3 | 0 | 150 | 6,850 | 230 | 50 | 180 | 20 + 25 קטנות | 12.8 דונם | 3 |
| 5 | 6 | 0 | 5 | 3 | 2 | 3 | 0 | 150 | 6,170 | 230 | 50 | 180 | 16 + 23 קטנות | 11.8 דונם | 4 |
| 5 | 6 | 0 | 5 | 2 | 3 | 3 | 0 | 180 | 5,315 | 230 | 50 | 180 | 13 + 20 קטנות | 10.3 דונם | 5 |
| 5 | 6 | 0 | 5 | 3 | 3 | 3 | 0 | 180 | 4,800 | 230 | 50 | 180 | 12 + 18 קטנות | 9.3 דונם | 6 |
| 5 | 6 | 0 | 5 | 2 | 3 | 3 | 0 | 180 | 2,760 | 230 | 50 | 180 | 12 | 6.2 דונם | 7 |
| 4 | 6 | 0 | 4 | 2 | 2 | 3 | 0 | 150 | 2,070 | 230 | 50 | 180 | 9 | 4.6 דונם | 8 |
| 5 | 6 | 0 | 5 | 3 | 2 | 3 | 0 | 180 | 3,450 | 230 | 50 | 180 | 15 | 7.7 דונם | 9 |
| 6 | 6 | 0 | 6 | 3 | 3 | 3 | 0 | 150 | 5,315 | 230 | 50 | 180 | 13 + 20 קטנות | 10.3 דונם | 10 |
| 4 | 6 | 0 | 4 | 2 | 2 | 3 | 0 | 150 | 5,315 | 230 | 50 | 180 | 13 + 20 קטנות | 10.3 דונם | 11 |
| 5 | 6 | 0 | 5 | 2 | 3 | 3 | 0 | 150 | 3,450 | 230 | 50 | 180 | 15 | 7.7 דונם | 12 |
| | | | | | | | | 35,340 5,500+ | 53,800 | 48,300 5,500+ | 10,500 | 37,800 5,500+ | 100+ 210 קטנות | 108.0 דונם | סה"כ |

הערה: *תתאפשר השארתם של מבנים קיימים בפועל המופיעים בתשריט תכנית זו, שאינם תואמים את הטבלה, כמבנים חריגים ללא צורך בהריסה והתאמה לטבלה החדשה, ובלבד שאינם בתחום מעברי ניקוז ותשתיות.

**מתחמים א, ב, ג, ד, ה הינם מתחמים שאינם מתחמי מגורים, ההתייחסות לגביהם הינה בנספח התנועה לגבי תקני החניה ופתרון החניה בגינם.

*** תכנית עבור יח"ד קטנה היא 55 מ"ר והיא נמדדת בנפרד ונוסף ליח' הדיור במתחם.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתרי בניה :
- 6.1.1 כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 6.1.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/ הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה שלהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/ מהנדס הרשות.
- 6.1.3 תנאי מוקדם למתן היתר בניה בייעוד קרקע: מבנים ומוסדות ציבור, מבני ציבור לחינוך, ספורט ונופש, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות, יהיה תכנית בינוי בסמכות הוועדה המקומית עבור תא השטח שבתחומו יוגש ההיתר.

6.2 פתוח תשתיות

מתקנים הנדסיים :

בייעודים בהם מותר להקים מתקנים הנדסיים השימושים יכולים להיות: מרכזית חשמל בגודל של עד 25 מ"ר. מתקן שאיבה לביוב בגודל של עד 12 מ"ר. מרכזית תקשורת וטלפונים עד 10 מ"ר. כולל שטחי התפעול הדרושים למתקנים אלו. תאים פוטו אלקטריים באם ידרשו שטחם ימדד בנפרד.

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 למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית חשמל, תקשורת ולמעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות באישור מהנדס הוועדה המקומית.

ד. ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית מנהלת הכנרת ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ה. נגר עלילי:

הוראות מעודכנות לאזור א-1:

מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית ובכל האזורים יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.
בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ו. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, והשלמת שדרוג פתרון הקצה (שדרוג המאגר ומתקן לטיפול בשפכים) לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ז. אשפה:

באזור יקבעו תחנות ריכוז אשפה ביתית לפי הנחיות המועצה האזורית האחראית לפינוי. כל האשפה תיאסף במיכלים סגורים ע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה האזורית והמשרד לאיכות הסביבה. - ריכוז האשפה יהיה באחריות הועד המקומי של הישוב, ופינוי האשפה הביתית יהיה באחריות המועצה האזורית.

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

| מציר תקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן | מהתיל |
|----------|---|---------------------|
| | קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף | 3.0 מ' |
| | קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד | 2.0 מ' |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה | 5.0 מ' |
| | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוריי מבודד (כא"מ) | 2.0 מ' |
| 20.0 מ' | קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו | |
| 35.0 מ' | קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו | |
| | כבלי חשמל מתח נמוך | 0.5 מ' |
| | כבלי חשמל מתח גבוה | 3 מ' |
| | כבלי חשמל מתח עליון | בתיאום עם חברת חשמל |
| | ארון רשת | 1 מ' |
| | שנאי על עמוד | 3 מ' |

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 פרטי 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 עבודות 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 איחוד וחלוקה:

א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

- 6.5 הפקעות לצרכי ציבור :
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' של לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.
- 6.6 מתקני תקשורת :
מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.7 רישום :
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית תואמת את התכנית. לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנון מודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות :
א. מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ הגדר.
ג. היתר בניה בתא שטח יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה באותו תא שטח.
- 6.9 היטל השבחה :
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.10 חניה :
החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר.
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה ע"פ התקנות.
- 6.11 פיקוד העורף :
תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 שרותי כבאות :

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.13 מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. בהמשך לקו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו. הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה כאשר המגרש גובל לאזור ציבורי פתוח, או דרך, עד קו "0".
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.14 עתיקות :

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 13557/0 "מאהל, ח"י י"פ: 4539 עמ' 4120 מיום: 03/07/1997 ; 13556/0 "להבות הבשן" י"פ: 4318 עמ' 3873 מיום: 13/7/1995 הינו/נם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/ עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"י - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"י - 1978.
3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירה בדיקה/ חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"י - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה 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. 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):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - 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.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - 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 בתא השטח.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.16. חיזוק מבנים מפני 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:
 - 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.
 - 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).
- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

6.17. סידורים לבעלי מוגבלויות :

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לבעלי מוגבלויות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.18. יחידות דיור קטנות :

- אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול או מכירה.
- יתכנו אך ורק במבנים קיימים.
- הן מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, שלאוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים, או הורי חברים) ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.
- שטח יחידת דיור קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (מירבי - עיקרי + שירות)
- יחידות דיור קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כיחיד קטנות, ויספרו במנין סך יחידות הדיור בישוב.

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

| |
|------------------------|
| 7. ביצוע התכנית |
|------------------------|

| |
|-----------------------|
| 7.1 שלבי ביצוע |
|-----------------------|

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

| |
|-------------------------|
| 7.2 מימוש התכנית |
|-------------------------|

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|----------|---|---|-----------|-------------------|-----------------------|
| 24/12/13 | קיבוץ להבות הבשן | 570004283 | | קיבוץ להבות הבשן | מגיש התכנית |
| | | אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חונה לרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים נגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין. | | | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | הוברמו עיריית מתכנת מרחב עיסקי צפון רשות מקרקעי ישראל | רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון | 2, 4, 14 | מנהל מקרקעי ישראל | בעלי עניין בקרקע |
| | | א.ב. מתכננים | 51783140 | גדי רובינשטיין | עורך התכנית |

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

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

| לא | כן | נושא | סעיף בנוהל | תחום הבדיקה |
|----|----|--|---------------|---------------------------|
| V | | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽⁵⁾ | | כללי |
| V | | האם התוכנית גובלת במחוז שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| V | | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? | | |
| | | אם כן, פרט: _____ | | |
| | V | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? | | |
| | | אם כן, פרט: <u>מועצה אזורית גליל עליון</u> | | |
| | | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: | | |
| V | | • שמירה על כנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית | | |
| V | | • שמירת מקומות קדושים | | |
| V | | • בתי קברות | | |
| V | | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה? | | |
| | V | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות | 1.8 | איחוד וחלוקה (4) |
| V | | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: | פרק 12 | |
| V | | קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | | |
| | V | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית | פרק 14 | טפסים נוספים (4) |
| V | | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע | 1.8 | |
| V | | האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? | | חומרי חפירה ומילוי (5) |
| V | | במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי? | | |
| V | | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? | | רדיוסי מגן (6) |
| V | | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום? | | |
| V | | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? | | |

נספח הליכים סטטוטוריים

לכל תכנית יצורף, כנספח מחייב, נספח הליכים סטטוטוריים. נספח זה יפרט את ההליכים השונים הקשורים לאישורה של תכנית זו ושל תכניות נוספות מופקדות החלות על תחום התכנית כולה או על חלקה. להלן סעיפי החובה לנספח זה.

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

| מספר תכנית מופקדת | סטטוס טיפול בתכנית | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------|
| | | | |

יחס בין התכנית לבין התוספת בחוק

| שם התוספת | תחולת התוספת | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
|---|------------------------------------|----------------------|--------------|
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | * התוספת אינה חלה | | |
| התוספת השנייה לעניין סביבה חופית | * התוספת אינה חלה | ל.ר. | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | * התוספת חלה. * התוספת אינה חלה | ל.ר. | |

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק

| התכנית נקבעה | תאריך ההחלטה | החלטה |
|--|--------------|----------------------------|
| טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר | | אישור התכנית/ דחיית התכנית |

ערר על התכנית

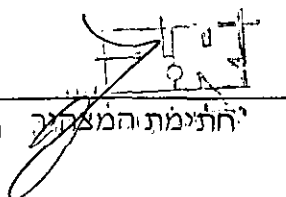
| שם ועדת הערר | מספר הערר | אישור וועדת הערר | תאריך האישור |
|---------------------------------------|-----------|------------------|--------------|
| ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק | | | |
| ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית | | | |
| ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית | | | |

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה גדי רובינשטיין מספר זהות 051783140,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' ג/ 18865 ששמה להבות הבשן חלוקה למתחמים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 36991.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. מאלק סבאג - מהנדס - נספח תחבורה
 - ב. ראתב סבאג - מודד - נספח עצים בוגרים
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.


חתימת המצהיר


25.12.13
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית – יועץ תנועה ותחבורה

אני החתום מטה מאלק סבאג (שם), מספר זהות 037318904

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 18865 ששמה להבות הבשן חלוקה למתחמים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119262.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אינג' סבאג מאלק
מהנדס כבישים ותנועה
הת. 119262
נייד: 052-3763707


25.12.2013
תאריך

הצהרת המודד

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

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

מספר התוכנית: ג/ 18865

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם לדיוקאות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/מדידה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

| | | |
|-------------------|--|--|
| תאריך 25/12/13 |  | ראתב סבאג שם המודד 772 מספר רשיון |
|-------------------|--|--|

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

| | | |
|-------|-------|--|
| תאריך | חתימה | ראתב סבאג שם המודד 772 מספר רשיון |
|-------|-------|--|

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת התכנית - הכנת נספח עצים בוגרים

אני החתום מטה ראתב סבאג (שם), מספר זהות 08091286

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/18865 ששמה להבות הבשן חלוקה למתחמים (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום מדידות ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 772.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך