

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19436

מבוא חמה

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
אישורים

צפון

גולן

מתאר מקומית

מתן תוקף

הפקדה

משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 19436 חועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 19.5.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר חועדה המחוזית	
---	--

הודעה על אישור תכנית מס' 19436 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ מבוא חמה שבדרום רמת הגולן נוסד בשנת 1968 על חורבות המוצב הסורי – צופה הכנרת ועמק הירדן – עמרת עז-אדין.

שמו של הקיבוץ ניתן לו ע"י המשורר אמיתי שלם ומשמעותו "מזרח".

כבמרבית הקיבוצים הבסיס הכלכלי ההיסטורי היה חקלאות ובמשך הזמן תעשיה, והבסיס החברתי היה שיתופי מלא.

בשנים האחרונות חלו שינויים דרמטיים באשר לשני עיקרים אלה. החקלאות נשחקה – עובדה שהביאה לפיתוח מקורות תעסוקה ופרנסה חלופיים (תיירות, יזמויות) בד בבד, הקיבוץ עובר הליכי הפרטה, מצב בו מתאפשר לחברים שינוי באופי התעסוקות וההתפרנסות.

במסגרת ההפרטה הוחלט על שיוך מגרשים ויחידות דיור לחברים/זכאים.

תוכנית זו נערכה ברוח השינויים המתרחשים, ומתוך מחשבה כיצד להתאים את התכנון הפיסי לשינויים באורחות החיים.

התוכנית מתייחסת לעיקרים הבאים:

- ← שיוך. מגרשי מגורים לבעלי הזכויות
- ← הסדרת מערכת הדרכים
- ← הסדרת השטחים למבני ציבור, תעסוקה ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ← הרחקת גידול בע"ח משטח "המחנה" למקום חלופי
- ← יעוד קרקע לתיירות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מבוא חמה
מספר התוכנית	19436/ג	
1.2 שטח התוכנית	966.77 דונם	
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	5	
תאריך עדכון המהדורה	12/14	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית	
לפי סעיף בחוק	• ל.ר.	
היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גולן

קואורדינטה X 261850
קואורדינטה Y 738200

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ מבוא חמה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית גולן בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב קיבוץ מבוא חמה

שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק מהגוש		27,28,31,60,62
15196	מוסדר	חלק מהגוש		2
15200	מוסדר	חלק מהגוש		11

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית עמק הירדן

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35	אישור ע"י תמ"א	מירקם שימור משולב שמורות וגנים במרקם חופי רגישות נופית סביבתית גבוהה. שטחי שימור משאבי מים אגן היקוות הכנרת. התוכנית אושרה במועצה ארצית ביום 27/12/05 בהתאם להוראות סעיף 6.1.3 בתמ"א 35.	5474	27/12/05
תמ"א/13 רצועה עורפית	כפיפות	שטח חקלאי, ישוב בקו רקיע/ צורת נוף לשימור חזותי, שמורת טבע	2760	5/11/81
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	א – פגיעות מי תהום גבוהה ב – פגיעות מי תהום בינונית	5704	16/8/07
תמ"א/34/ב/5	כפיפות	רצועה אופציונאלית למתקן קו מים, קו מי שתיה	5998	14/9/09
תמ"א/11/3/ב	כפיפות	דרך אזורית מוצעת	5107	29/8/01
תמ"מ 3/2	כפיפות	ישוב כפרי קיים אזור חקלאי דרך אזורית קיימת, קו חשמל מתח גבוה, תחנת שאיבה קיימת, בריכה קיימת, קו אספקת מים.	3640	26/3/89
תמ"מ 3/2 שינוי 5	אישור ע"פ תמ"מ	אזור לשימור חזותי, שינוי גובה מותר מ- 4 מ' ל- 8 מ'. תוכנית זו אושרה בועדה המחוזית בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 לתמ"א.	6346	22/12/11
ג/13032	שינוי	יעודי קרקע גבולותיהם ושימושים	5520	24/4/06

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב	ל.ר.	38	ל.ר.	12/14	מיכל הלוי, אורנה מרגלית	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:1250, 1:2500	ל.ר.	1	10/14	אדר' דני קידר	ועדה מחוזית	
טבלה ותשריט חלוקה לצרכי תכנון	מנחה	1:1,250		3	6/14	אזימוט מדידות	ועדה מחוזית	
נספח תנועה								
חיבור לתוואי קיים של דרך ארצית (מס' תכנית: 9.01)	מנחה	1:1,250 1:2,000		1	1/14	אינג' נעם לבנה	ועדה מחוזית	
חיבור לתוואי מוצע של דרך ארצית (מס' תכנית: 9.02)	מנחה	1:1,250 1:2,000		1	1/14	אינג' נעם לבנה	ועדה מחוזית	
מיקום תחנות הסעה ותוואי נסיעה של רכבי הסעה (מס' תכנית: 9.03)	מנחה	1:1,250		1	1/14	אינג' נעם לבנה	ועדה מחוזית	
נספח נופי סביבתי								
נספח מים וביוב	מנחה	1:2,500	7	2	תשריט: 6/13 פרשה טכנית 6/13	מיכל הלוי איני מאיר רוזנטל	ועדה מחוזית	
נספח בית עלמין ופרוגרמה	מנחה	1:250	3	1	הנחיות 2/12 תשריט 5/12	מיכל הלוי	ועדה מחוזית	
תכנית שטח ופרוגרמה לחקמת רפת	מנחה	1:500	9	1	פרוגרמה 10/12 תשריט 1/13	כנן מתכת	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ מבוא חמה	570019752	ד.ג. רמת הגולן 12934	04-6764511		04-6764519

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ מבוא חמה	570019752	ד.ג. רמת הגולן 12934	04-6764511		04-6764519

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	חרמון 2 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521
• חוכר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ מבוא חמה	570019752	ד.ג. רמת הגולן 12934	04-6764511		04-6764519

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
• עורך ראשי	אדריכל	דני קינדר	052786902	מ.א.ב. מתכנתים		צמח, ד.ג. עמחה 15132	04-6751960	050-5280711	04-6751166
	מתכנת ערים	מיכל הלוי	0564912	מ.א.ב. מתכנתים		צמח, ד.ג. גולן 15132	04-6751960	050-7375765	04-6751166
• מודד	מודד	אהוד תורן	56522089	אזימוט מדידות בע"מ		שכינה ד.ג. משגב 20183	04-9998090		04-9999230
• יועץ תחבורה	תחבורה	נעם לבנה	58671108	נעם לבנה הנדסה בע"מ		ברנדיס 3 חיפה 34455	04-8373763		04-8373764
• יועץ מים וביוט	מאי רזוטל	051437796	27203	מ. רזוטל מהנדסים		גילון ד.ג. משגב	04-9580621	054-7759909	04-9580225

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 זמנית	יח"ד קיימת שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר, היחידות הקטנות אינן נספרות כיח"ד.

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 הקיבוץ ויעוד שטח לגידול בעלי חיים.
- חיבור חדש לדרך אזורית קיימת 982, כרצועת זכות מעבר על רקע יעוד חקלאי למבני המשק.
- תכנון מפורט לבית העלמין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הסדרת יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט התוכנית.
- 2.2.2 הסדרת יעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל אחד מהם.
- 2.2.3 יעוד קרקע למבני משק/ גידול בעלי חיים מחוץ לשטח הקיבוץ.
- 2.2.4 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.5 קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.6 הקלה מתמ"מ 3/2 שינוי מס' 5 לגובה מבנים ברצועה שימור חזית מ- 4 מ' ל- 8 מ'.
- 2.2.7 הקלה לעניין צמידות דופן.
- 2.2.8 הקלה בהתחברות לדרך ראשית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 966.77 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
				מפורט מתארי	
מגורים	מ"ר/ עיקרי	48,880	+11,960	60,840	
	מס' יח"ד	330	-12	318	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר/ עיקרי	17,592	-6,370	11,222	1,390 מ"ר מיעוד : מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					5,184 מ"ר – מבנים ומוסדות ציבור
					2082 מ"ר – ספורט ונופש
					2566 מ"ר – ממסחר
					תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעסוקה	מ"ר/ עיקרי	19,704	796-	18,908	17,464 מ"ר- תעשייה 1,444 מ"ר - תעסוקה
מסחר	מ"ר/ עיקרי	0	+1000	1,000	500 מ"ר- במסחר ומבנים ומוסדות ציבור 500 מ"ר – תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
תיירות/ מלונאות	מ"ר/ עיקרי	14,387	1647+	16,034	2,566 מ"ר- מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
	מס' חדריים	125	-	125	13,468 מ"ר - תיירות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים				
		עתיקות	הנחיות מיוחדות	הנחיות מיוחדות נוספות: מגבלות בניה - תחום שימור חזותי בתמ"מ 3/2	זיקת הנאה למעבר ברכב	קווי מים קיימים בתמ"א 5/ב/34
מגורים א'	1-178,200-205,207,208, 210-215,450-453			11-25,42-63,70-116,120-122,126-129,133-136,141-144,148-153,160-164,171-175, 200,205,207, 215,453		
מבני משק	277,279	279				
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	300					
מבנים ומוסדות ציבור	206,249,251-254			251-254		
ספורט ונופש	265			265		
שטח ציבורי פתוח	268.320-328, 332, 338-343, 333, 345,347,353-367, 370,374,375,380-388,390-397, 400-403,405, 520A, 521A		520A,521A	320,324,325, 341,355-358,360, 367,391,392-394,395,397, 401,402,403, 405		323
דרך מאושרת	360B,332B,505-511,513-517,530	530	360B,332B	505-507, 509-511,517		508,510, 530
						359,360, 400

תאי שטח כפופים						תאי שטח	יעוד
רצועה אופציונלית לתכנון קו מים בקוטר 107-24 צול בתמ"א 5/ב/34	קווי מים קיימים בתמ"א 5/ב/34	זיקת הנאה למעבר ברכב	הנחיות מיוחדות נוספות: מגבלות בניה - תחום שימור חזותי בתמ"מ 3/2	הנחיות מיוחדות	עתיקות		
522			472,527-529	332A, 360A		332A,360A, 472,512,520, 521,522, 523- 529, 531	דרך מוצעת
			481- 490,492,496- 499			481-490,492-499	דרך משולבת
			411- 413,415,416, 438-442			404,405,407- 417,419- 422,424,425,429 ,432-442	שביל
			469,470			469,470	טיילת
			267			267	תיירות
			270			270	מתקנים הנדסיים
						258	תעסוקה
						259,260	תעשייה
			500			500	בית קברות
			250			250	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
286,288, 295	282,289, 293,294, 295	532, 289 (עד לביטול דרך 98 ופתיחת דרך 982)	284,288		289	282- 284,286,288,289 292-295,532	קרקע חקלאית
			464,471			368,460,461,463 -467 471	חניון

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
19.80	191.45	מגורים א'	9.60	92.85	מגורים א' הרחבה
0.36	3.47	תעסוקה	11.46	110.79	אזור מגורי חברים ושירותי קהילה
4.52	43.66	תעשיה	1.60	15.51	שטח לבניני ציבור
0.04	0.35	מתקנים הנדסיים	5.84	56.45	שטח לבניני משק
7.80	75.39	מבני משק	9.64	93.27	שטח פרטי פתוח
1.34	12.96	מבנים ומוסדות ציבור	12.94	124.89	שטח ציבורי פתוח
3.48	33.67	תיירות	1.50	14.54	ספורט
22.69	219.40	קרקע חקלאית	14.23	137.62	דרך קיימת/ מאושרת
14.53	140.46	שטח ציבורי פתוח	1.75	16.92	דרך משולבת קיימת
1.13	10.93	ספורט ונופש	0.72	6.99	שביל להולכי רגל
0.74	7.12	טיילת	0.40	3.82	אירוח כפרי
12.69	122.74	דרך מאושרת	3.47	33.58	כפר נופש
2.41	23.29	דרך מוצעת	4.44	42.90	חקלאות
3.05	29.48	דרך משולבת	5.09	49.26	אזור תעשיה
1.30	12.60	שביל	0.40	3.91	בית עלמין
1.70	16.41	חניון	0.09	0.84	מתקן הנדסי
0.40	3.91	בית קברות	4.34	41.96	דרך זמנית שצ"פ בעתיד
0.56	5.40	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	0.99	9.58	דרך זמנית תעשיה בעתיד
1.46	14.08	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	0.98	9.46	דרך זמנית מבני משק בעתיד
			0.84	8.14	טיילת נופית
			2.19	21.20	מוסדות הקיבוץ
			0.64	6.17	חניה מוצעת או הרחבה מוצעת
			6.83	66.12	שטח ללא תכנון מפורט
100%	966.77	סה"כ שטח התוכנית	100%	966.77	סה"כ שטח התוכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

כללי: כפיפות לתחום שימור חזותי בתמ"מ 3/2 – גובה המבנים ביעודי הקרקע השונים בתחום שטחים המוגדרים בתוכנית תמ"מ 3/2 כשימור חזותי לא יעלה על 8 מ'. במידה ורק חלק מתא השטח כלול בתחום המגבלות, יחולו המגבלות רק על השטח הכלול בתחום השימור חזותי בתמ"מ 3/2 - כמסומן בתשריט.

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים מותרים

תאי השטח 1-178, 452, 453 מהווים מגרשים למגורים. בכל מגרש יותר להקים / או להשתמש במבנים קיימים למגורים שבילי גישה, מתקן הנדסי, מקלטים. בתחום המגרש יותר להקים מחסן ביתי ומבנה חניה, ומתקנים פוטו-וולטאיים/ סולריים על גגות. יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר, ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה) וללא גרימת מטרדים לסביבה. תנאי למתן היתר בניה לשימוש עסקי שאינו משרדי – אישור המשרד להגנה על הסביבה.

תנאי למתן אישור אכלוס לבתים בשכונת ההרחבה – מילוי דרישות משרד הבריאות שנקבעו בשלב מתן ההיתר לתשתיות (מים וביוב).

תאי השטח 200-205, 207, 208, 210-215, 450-451 - הינם מתחמי תכנון ללא חלוקה למגרשי מגורים עליהם יחולו ההוראות:

- ← אפשר שמתחם יחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה ושיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. חלוקה למגרשים שאינה תואמת תוכנית מפורטת, תחויב בתוכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.
- ← המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (2 יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד)
- ← במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים יבוטאו הנושאים הבאים:
 - גודל המתחם (דונמים).
 - קיבולת יח"ד מקסימלית במתחם לאחר החלוקה למגרשים.
 - זכויות הבניה.
 - קיבולת החניות הנדרשות.
 - יותוו שבילי מעבר/ זכויות דרך ומקומות חניה רוחב שביל מעבר לא יקטן מ- 3 מ' המרחק המקסימלי בין יח"ד למקום חניה 70 מ'.
 - תכנון המתחם ילווה בהנחיות נופיות ועיצוביות כלליות, הכוללות הנחיות ארכיטקטוניות.
 - תוכנית בינוי למתחם תכלול את התשתיות הקיימות והמתוכננות.
 - במתחם הכולל מבנים המיועדים לשימושים שאינם מגורים כמו: חדרי שירות טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו' יסומן במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.
 - אישור תשריט חלוקה מותנה בתוכנית בינוי שתכלול את הנתונים המצוינים בסעיף זה.

4.1.2 הוראות

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 תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצוין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד. 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. מבנה המחסן ינוקז בתחום המגרש.

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. בתחומי המגרשים יותר להקים מבנים לקירוי החניות רק לאחר אישור שיוך מגרשים לחברים. 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. אפשרי קירוי החניות שבמתחם, בתנאי שיהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית. שטח חניה מקורה יהיה כלול במניין שטחי השירות.

מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שיש מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בכפוף לתקני החניה הרלוונטים לסוג השימוש.

גדרות: אין חובה לתחיתת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות הבנויות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש, יותווה בגבול בין שני המגרשים וגובהו 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.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכל אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

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.

תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד'10.

4.2 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים מותרים

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים לצורכי הקהילה, מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות, שירותי רווחה, מרכז שירותי צריכה, שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, שבילי גישה ושירות, מתקן הנדסי, ומתקנים פוטו-וולטאיים/ סולריים על גגות.

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.

4.2.2 הוראות**אדריכלות**

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים 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 לאותו אזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

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.

תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד"10.

4.3 יעוד – ספורט ונופש**4.3.1 שימושים מותרים**

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מתקן הנדסי, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש. ומתקנים פוטו-וולטאיים/ סולריים על גגות.

4.3.2 הוראות**אדריכלות**

מבני ספורט ונופש יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. 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 בניה באישור הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד"10.

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.

איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי על חשבון יזם התוכנית.

4.4 יעוד – תיירות**4.4.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד למתקני אירוח ותיירות הכוללים קמפינג (מחנאות), אכסון תיירותי במתכונת כפר נופש או מלון, עפ"י הנחיות ותקנים פיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות, אזור קבלה, שירותי הסעדה, אטרקציות חקלאיות, חנות ממכר, מתקני נופש, פינת חי, מתקני ספורט (מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ושירותים נלווים כולל מזנון), מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות, מתקנים פוטו-וולטאיים/ סולריים על גגות, מתקן הנדסי, דרכי ניקוז, שבילים להולכי רגל, חניות, גיטון גידור ושילוט.

מספר יחידות האירוח לא יעלה על 90, גודל יח"א עפ"י תקני משרד התיירות.

כל שימוש אחר שלא למטרה וליעוד שנקבע בתוכנית יהווה סטיה ניכרת.

4.4.2 הוראות

אדריכלות – תוכן תוכנית בינוי מנחה כוללת שתציג את: העמדת המבנים בשטח, חומרי גמר, תוכנית פיתוח המתייחסת לסביבה והשתלבות מקסימלית במצב הקיים – כדי למנוע פגיעה בסביבה.

תוכנית הבינוי תוכן בכפוף להנחיות משרד התיירות – המעודכנות. תוכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות – קבלת היתר הבניה יותנה בהבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה המעודכנות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד"10.

4.5 שם ייעוד: מבני משק

4.5.1 שימושים

תא שטח 279 מיועד למבני משק חקלאיים כולל מחסני אספקה, מבני אחסנה לציד חקלאי, בתי מלאכה לתחזוקת הכלים החקלאיים, משרד, שירותים סניטרים, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, אחסון ראשוני של התוצרת החקלאית. מבני שירותים טכניים: גנרטור, טרנספורמציה, משאבות דלק, מתקנים סולריים/ פוטו וולטאיים, דרכים פנימיות, משטחי פריקה וטעינה.

לא יותרו שימושים א/ או פעילויות העלולות לזהם את מי התהום.

תא שטח 277 ישמש **לגידול בעלי חיים ומתקנים לשימוש זה בלבד**.

כל שימוש אחר (מהמותר) במבנה, שלא למטרה וליעוד שנקבעו יהווה סטיה ניכרת מהתוכנית.

4.5.2 הוראות

- | | |
|--|---------------------------|
| <p>א. הוראות איכות הסביבה</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ אזור מבני המשק על חצרותיו ומתקניו הנלווים יבנה כשהוא מוגן מפני הצפה וחדירת מי גשמים. ■ במידה ותנאי הסביבה יחייבו, תיבנה במעלה שטח התוכנית מערכת הטיה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית. ■ לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זיהום לאוויר ולפליטת ריחות רעים לסביבה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון ובאישור המשרד להגנה על הסביבה. ■ במקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרשו נוהלי אבטחה/ תכנון אקוסטי, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. ■ שימוש בדלק – במידה ויהיה שימוש בדלק יאסר השימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין א/ או הנחיות המשרד להגנה על הסביבה ומשרד העבודה. ■ אחסון הדלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחילופין, המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. ■ אחסון חומרים מסוכנים יחוייב בעמידה בתקנות איכות הסביבה. | <p>ב. אדריכלות</p> |
|--|---------------------------|

גידול בעלי חיים

- אשפה/ פסולת / זבל – מרפתות – יובטחו דרכי הטיפול בפסולת ובזבל שימנעו ריחות ומפגעי תברואה כמו: ריבוי תרקים (זבובים, יתושים), מניעת משיכת בעלי חיים משוטטים.
- המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום התוכנית או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין, באחריות הרשות המקומית.

- חומרי הבניה למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים

- עמידים בפני בליה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור.
- צבע המבנים כולל מיכלים והחזית החמישית/ גג יהיו בכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה ועפ"י המצוי בשוק בעת ביצוע התוכנית.
- גדרות – יזם ומבצע התוכנית יחוייב בגידור מבני המשק, הגדר תהייה מעוגנת בקרקע בביטון. הגדר תלווה בשדרות עצים / או שיחים / או מטפסים. מיני הצמחים שיבחרו לגידור יאושרו ע"י רשות הטבע והגנים.
- תאורה – כל תאורה בתחום התוכנית תכוון למרכז השטח. יימנע פיזור אור לשוליים החיצוניים של התוכנית.
- אסורה בניה על קווי מים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירות במרחק של לפחות 3 מ' מציר קו המים. תנאי למתן היתר בניה לדרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים – תיאום ואישור חברת "מקורות".

- ג. תנאים למתן היתר בניה ופיתוח השטח -
תנאי למתן היתר בניה לרפתות בתא שטח 277- הגשת תוכנית בינוי שתאושר בועדה המקומית, במינהלת המים והמשרדים: הגנת הסביבה והבריאות.
תוכנית הבינוי תכלול בין השאר – התוויית דרכי גישה, מיקום הרפתות ומתקנים, משטחים, גדר.
תוכנית הבינוי תכלול הנחיות אדריכליות בדבר קירוי המבנים כולל צבע הגג, ניקוז, תשתיות ומתקנים למניעת זיהום מי נגר עילי וזיהום מי תהום. תוכנית הבינוי תתייחס לפיתוח הסביבתי – שיקום הסביבה לאחר ביצוע והקמת המבנים. סימון גדרות, מערכות תאורה, שתילה / נטיעה.
- תנאי למתן היתר להקמת מתקנים פוטו-וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד"10.
- תנאי למתן היתר בניה – קבלת חוות דעת של רשות המים על הקמת מאצרת הדלק בהתאם לתמ"א 4/18.
- יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר /או העתקת הקו ע"י היזם ובתיאום עם חברת "מקורות".

4.6 יעוד – תעשייה

4.6.1 שימושים מותרים

מיועד למפעלי יצור, סדנאות, משטחי עבודה ואחסנה, מתקני תשתיות, משרדים, אולמות תצוגה ושירותים לתפעול מתקני התעשייה, מתקן הנדסי, חדר טרנספורמציה, מתקנים סולריים/ פוטו וולטאיים.

באזור זה לא תותר מלאכה או תעשייה העלולה להוות מטרד לסביבתה כמו: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

הדרישות הסביבתיות משטח התעשייה תעמודנה בכל מקרה בדרישות ותקנים של המשרד להגנת הסביבה כתנאי למתן היתר בניה.

לא יותרו שימושים / או פעילויות העלולות לזהם את המים.

4.6.2 הוראות

כל מפעל חדש ייבנה לפי הטכנולוגיה המיטבית לאותה עת (BAT)

איכות הסביבה – בפיתוח מפעלי תעשייה בקרבת מגורים, מבני ציבור ושטחים בעלי ערכיות נופית סביבתית, הסטנדרטים הסביבתיים כמו: רעש, אבק, ריחות רעים ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה. מרחק השימושים ממבני המגורים ייקבע עפ"י הפעילויות המתוכננות ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך.

השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם ועפ"י הוראות המשרד להגנת הסביבה, כולל אחסון חומרים מסוכנים.
מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות והגנת הסביבה.

אדריכלות – חומרי הבניה יהיו בעלי איכות ועמידות גבוהה. תוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית תציג: חניות, שבילים, מדרכות, שטחי פריקה וטעינה, גינון והפרדה (חיץ) בין אזור המפעל לשטחים גובלים.

תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד"10.

4.7 יעוד – מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור

4.7.1 שימושים מותרים

יותר להקים בניינים המיועדים לצורכי הציבור כמו: משרדי קהילה, שירותים אישיים וצריכה אישית, מועדונים שירותי תרבות, מסחר קמעונאי בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר, שירותי הסעדה, מתקן הנדסי, מתקנים סולריים/ פוטו וולטאיים על גגות, חדר טרנספורמציה.

יותר להקים מבני אכסון עממי (חדרי אירוח/ אכסניה) בהיקף של 35 יחידות ועפ"י התקנים של משרד התיירות.

יותר להקים: שטחים פתוחים, שבילי גישה וחניות, מתקני משחק, ריהוט רחוב.

שטח המסחר המותר לא יעלה על 500 מ"ר.

זכויות הבניה לתיירות – שטח עיקרי לא תעלה על 2,566 מ"ר, שטח למוסדות ציבור יעמוד על לא יותר מ- 2,566 מ"ר עיקרי.

4.7.2 הוראות

אדריכלות – המבנים ייבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. לתא שטח ביעוד קרקע זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
תוכנית הבינוי העקרונית תאושר ע"י הועדה המקומית.

סידורים לנכים – קבלת היתר בניה – רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד"10.

4.8 יעוד – שטח ציבורי פתוח

4.8.1 שימושים מותרים

שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, חניות מגוננות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חדר טרנספורמציה, חניה ללא קירוי משולבת בגינון.

4.8.2 הוראות

בתאי שטח 325, 326 התאורה תהייה נמוכה ומופנית לכיוון הישוב.

תאי שטח 323 אשר מתחתו קיימים קווי מים (חקלאי) של "מקורות" כפי שמופיע בנספח המים, יהיו כפופים להוראות בס' 6.11.

הנחיות מיוחדות: תאי שטח 520A, 521A - יהיו כפופים לביצוע כביש 98 החדש, כמפורט בהוראות שבסעיף 4.9.1.

4.9 יעוד – דרכים, דרכים משולבות**4.9.1 שימושים מותרים**

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 – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

דרכים רגילות (כמשמעותן בחוק) ודרכים משולבות ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, רוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולריהוט רחוב.

דרך מס' 982 – הקיימת, תשמש כדרך אזורית (**שלב א'**) ויחולו עליה הוראות תמ"א 3 עד לביצוע בפועל של דרך מס' 982 החדשה (**שלב ב'**). ביצוע מעגל תנועה בכניסה ליישוב יתאפשר בשלב א', ע"פ המוצג בגליון 9.01 של נספח התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו ("חיבור לתוואי קיים של דרך ארצית"). בהתאם לכך, יעודם של תאי שטח 520A ו- 521A כ"שטח ציבורי פתוח" יבוטל ויהפוך ל"דרך", ויעודם של תאי שטח 332A, 332B, 360A, 360B – כדרכים, יבוטל ויהפוך ל"שטח ציבורי פתוח".

בשלב ב', עם ביצוע דרך מס' 982 וביטול הדרך הקיימת בפועל, תותאם הכניסה לישוב למוצג בתשריט יעודי הקרקע ובנספח התחבורה בגליון 9.02 ("חיבור לתוואי מוצג של דרך ארצית"). יעודם של תאי שטח 520A ו- 521A יהיה "שטח ציבורי פתוח", ויעודם של תאי שטח 332A, 332B, 360A, 360B יהיה "דרך".

השטחים המיועדים בתחום הדרך לביטול – יבוצעו רק עם סלילת דרך 982 המזרחית – בפועל. בתקופת הביניים, טרם העתקת דרך 982 לתוואי המזרחי, יבוצעו הסדרי תנועה זמניים – באישור משרד התחבורה.

כל עוד לא נפתחה לתנועה דרך מס' 982 בקטע הנמצא בתחום התוכנית בתוואי המזרחי (החדש) לא יותרו חיבורים ישירים לדרך מס' 982 הקיימת.

לא יותר חיבור ישיר של דרך מס' 982 (בשלב א' ובשלב הסופי) לא לתוואי הקיים כל עוד התוואי המזרחי לא נפתח לתנועה ולא לתוואי המזרחי.

זיקת הנאה (זכות מעבר לכלי רכב) המסומנת בתא שטח 289 הינה זמנית ותבוטל עם ביצוע דרך מס' 982 (המזרחית) המאושרת.

דרך מס' 5 – תאורת דרך מס' 5 (טיילת) תהייה נמוכה ותופנה לכיוון הישוב (ולא לכיוון שמורת הטבע).

4.9.2 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 וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יונח בתחום הדרך / 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 תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באי 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.

קווי מים קיימים בתת הקרקע

תאי שטח 508, 510, 530 אשר מתחתם קיימים קווי מים (חקלאי) של "מקורות" כפי שמופיע בנספח המים, יהיו כפופים להוראות בס' 6.11.

4.10 יעוד – שביל**4.10.1 שימושים**

שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום
רוחב שביל לא יקטן מ- 2.5 מ'.

4.10.2 הוראות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות – הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.11 יעוד – חניון**4.11.1 שימושים**

ישמש לחניית כל רכב, תאסר כל בניה.

4.11.2 הוראות**אדריכלות**

לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית.

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 ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירוי חניות. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.

4.12 יעוד – טיילת**4.12.1 שימושים מותרים**

יותר להתוות דרך להולכי רגל ורוכבי אופניים שרוחבה לא יעלה על 4 מ'. הדרך אפשר שתחופה באספלט ו/ או בחומר מהודק.
שולי תוואי ההליכה יגוננו בצמחים נמוכים/ משתרעים תיאסר שתילה/ נטיעה ו/ או הצבת מתקנים חוסמי נוף.
יותר להציב ריהוט גן כולל מצללות, ברזיות, שילוט.

4.12.2 הוראות

פיתוח סביבתי – יהיה עפ"י תוכנית שתערך ע"י אדריכל/ הנדסאי נוף.

סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות – לא ינתנו היתרי בניה/ סלילת דרך הנוף האמורה לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות, ובהתאם לחוות דעת מומחה לנגישות.

בתאי שטח 470,469 תאורת הטיילת (דרך מס' 5) תהיה נמוכה ותופנה לכיוון הישוב (ולא לכיוון שמורת הטבע).

4.13 יעוד – מתקנים הנדסיים**4.13.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד לבניית/ הצבת תחנת שאיבת ביוב וכל ציוד הדרוש לשאיבת ביוב, חדר טרנספורמציה, חיבור חשמל, גידור ושילוט, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול תחנת שאיבת הביוב ולהגנה על בריאות הציבור.

4.13.2 הוראות

- המבנה ההנדסי ייבנה מחומרים באיכות גבוהה בעלי עמידות לקורוזיה.
לאחר ההקמה תפונה הפסולת והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגינון, גידור ושילוט.
- הגנה על הסביבה – תנאי להקמת מתקני ביוב יתן באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.14 יעוד – בית קברות**4.14.1 שימושים**

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א/19 על הוראותיה. ועפ"י תוכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

4.14.2 הוראות

תוכנית הבינוי כוללת: דרך גישה, חניה, אזור הקבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר יצוינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

4.15 יעוד – קרקע חקלאית**4.15.1 שימושים מותרים**

ביעוד קרקע זה יותרו השימושים בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
תא שטח מס' 532 המסומן ביעוד חקלאות עם זיקת הנאה למעבר ברכב, יהיה שטח חקלאי עם זכות מעבר.
זכות המעבר למבני המשק בקטע שבין דרך 98 (המבוטלת בתוכנית זו) לבין דרך 982, תבוטל עם פתיחתה לתנועה של דרך 982.

4.15.2 הוראות**קווי מים קיימים בתת הקרקע**

תאי שטח 282,289,293,294,295 אשר מתחתם קיימים קווי מים (חקלאי) של "מקורות" כפי שמופיע בנספח המים, יהיו כפופים להוראות בס' 6.11.

4.16 יעוד – מסחר ומבנים ומוסדות ציבור**4.16.1 שימושים מותרים**

מיועד לשירותים קהילתיים כגון: מועדונים, חדר אוכל, ספריה, משרדים ולשירותים אישיים ושירותי צריכה.
שטח המסחר המותר לא יעלה על 500 מ"ר.

4.16.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. לאזור זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, הדגשת המבנים הקיימים המשרתים את השימושים המותרים וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור. תוכנית הבינוי תכלול את התשתיות הנדרשות ובכלל זה את החניות. תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

4.17 יעוד – תעסוקה**4.17.1 שימושים מותרים**

מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה למלאכות נקיות, סדנאות, משרדים, מעבדות, בתי קפה, שטחים פתוחים, שבילים ומתקני חצר, חניות, מתקנים הנדסיים, יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים/ סולריים על גגות.

4.17.2 הוראות

עיצוב אדריכלי: בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שריפה.

תוכן תוכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים ומדרכות להולכי רגל, גידור ושילוט.

תנאי למתן היתר בניה למתקנים פוטו וולטאיים – עמידה בתנאי תמ"א 10/ד'10.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) (1)				מספר קומות		(2) גובה מבנה (מטר)	% תכנית	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי ד'	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	שרות				עיקרי
3	3	3	3	5,4	2	8.5*	35	4	138	38	27,600				24,840	200-205,207,208,210- 215,450-451	מגורים א' (מתחמים)	
3	3	3	3	5	2	8.5*	35	2.5	180		45,000				36,000	1-178,452,453	מגורים א' מבני משק	
3	3	3	3	5	2	10*	35				45,234				33,926	277,279		
3	3	3	3	5	2	10*	35				2,430				560	1,890	250	(5) מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	5	2	8.5*	35				6,480				1,296	5,184	206,249,251-254	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	5	2	7	50		90 יח"א		16,835				3,367	13,468	267	תירות
3	3	3	3	3-5	2	10*	30				3,285				1,090	2,082	265	ספורט ונופש
3	3	3	3	5	1	3.5					100				100	268,320-328,332,333 338-343,345,347 353-367,370, 374,375,380-388, 390-397,400-403,405 ,520A,521A	שצ"פ (6)	
3	3	3	3	3	1	3.5	25				87				87	270	מתקנים הנדסיים	
4	4	4	4	5	2	10	50				21,830				4366	17,464	259,260	תעשייה
0-3	0-3	0-3	0-3	0-3	1	3.5	100				100				100 מ"ר	500	בית קברות	
3	3	3	3	5	2	8.5	35				1,805				361	1,444	258	תעסוקה
3	3	3	3	5-3	2	8.5	35		35 יח"א		7,040				1,408	5,632	300	(7) מסחר, תירות ומבנים ומוסדות ציבור

* גובה מבנים בתאי שטח הנכללים בתחום אזור לשימור חזוהי כמפורט בטבלה 3.1, לא יעלה על 8.0 מ'. במידה ורק חלק מתא השטח כלול בתחום המגבלות, יחולו המגבלות רק על השטח הכלול בתחום השימור חזוהי בתמ"מ 3/2 - כמסומן בתשריט.

23/12/2014

עמוד 22 מתוך 38

הערות

- (1) קווי הבניין באזור המגורים יהיו עפ"י טבלת זכויות וחוראות הבניה למעט במקרים הבאים:
 א. במידה והקטנת קו הבניין המבוקש באזור מגורים תידרש הסכמת שכן, בגבול מבנה ציבור תידרש הסכמת הקיבוץ.
 ב. לבתים קיימים, קו הבניין יקבע לפי הבניה הקיימת.
- (2) גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- (3) באפשרות הועדה המקומית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מותחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ % הבניה ישמרו.
- (4) 138 יח"ד – שטח עיקרי 180 מ"ר/יח"ד, שטח שירות 20 מ"ר/יח"ד
- (5) 180 יח"ד – שטח עיקרי 200 מ"ר/יח"ד, שטח שירות 50 מ"ר/יח"ד.
- (6) שטח למסחר לא יעלה על 500 מ"ר מהשטח העיקרי המותר.
- (7) בכל השטחים הפתוחים לצורכי הציבור יותר לבנות סה"כ 100 מ"ר (לא כולל מקלטים).
 שטח למסחר לא יעלה על 500 מ"ר מהשטח העיקרי המותר, שטח עיקרי לתיירות לא יעלה על 2,566 מ"ר, שטח עיקרי למוסדות ציבור לא יעלה על 2566 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה א- אישור תוכנית מפורטת לאספקת מים לשוב ע"י משרד הבריאות.

בתחום רצועה אופציונלית לתכנון קו מים המסומנת בתשריט, ניתן יהיה להקים קו מים בקוטר 107-24 צול. כל בניה בתחום הרצועה מחויבת בתאום עם חברת "מקורות".

6.2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות ניקוז כנרת.

6.3. ביוב:

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

6.4. מערכת הולכה וטיהור שפכים:

תוכנית ניטור – הקמת והפעלה של מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים למניעת מי התהום ומי הכנרת.
תנאים להוצאת היתר בניה:

- הגדרת מיקום אתרי הדיגום ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזורי מבני המשק והתעשייה.
- מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).
- תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו בארוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי הנגר וכן בארוע זרימה נוסף במהלך השנה.
- פרמטרים לאנליזה – יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.
- מי הנגר העילי, מאזור התעשייה ומבני המשק החשודים כמזוהמים יעברו טיפול קדם בטרם יופנו אל מערכת הניקוז האזורית.
- ניתוח סיכום ודיווח נתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

6.5. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי 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 ייעשה 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה 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 מטה:

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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית 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).

6.6. 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.

6.7. חלוקה ורישום :

תנאי למתן היתר בניה, אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.8. הפקעות :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק 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 רשאים 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. מעמדם 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 :

- א. תנאים למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/ גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/ גדר.
- ב. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ג. 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 :

- א. 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.
- ב. אסורה בניה מעל קווי המים של "מקורות". אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים של "מקורות". אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מטרים מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ו/או העתקת הקו ע"י היזם ובתיאום עם חברת "מקורות". תנאי למתן היתר בניה לדרכים ופיתוח שטח מעל קווי מים – תיאום ואישור חברת "מקורות".
- ג. אין לבנות לנטוע עצים או לבצע חפירה בשטח המיועד לקו מים עתידי (תחום רצועה אופציונלית לתכנון קו מים - ע"פ תמ"א 5/ב/34), אלא לצורך הטמנת קו מים. יש לקבל אישור מקורות לכל פעולה קרקעית בשטח זה כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח 520A, 521A-אישור משרד התחבורה לשינויים המבוקשים למעגל התנועה בכניסה ליישוב.

6.12 היטל השבחה :

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

6.13 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.14 עתיקות :

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.15. מקלטים/ מרחבים מוגנים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד ו/ או בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיוון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.20. קליטת מי נגר בשימושים שאינם בעלי פוטנציאל זיהום

- קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע.
- השטחים חדירי מים יאפשרו שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים).
- תכנון השטחים הציבוריים הפרטיים והשטח לאטרקציה תיירותית שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השאייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.
- בתכנון הדרך, השביל והחניית יושלבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.21. פיתוח תשתית

- 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 קווי תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כדי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס המוא"ז מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור בקשה לביצוע תשתיות מים וביוב ע"י משרד הבריאות, אישור הבקשה להיתר כני"ל תותנה בין השאר בביצוע עבודות מים וביוב (במערכת ראשית) הנדרשת לצורך מתן פתרון למבנים חדשים בהתאם למפורט בנספח מים וביוב.
- ו. הנחת קו מים וביוב בתחום התוכנית תהייה בהתאם לאמור בנספח ביוב או עפ"י תוכנית מאושרת עפ"י כל דין.

6.22 אזורים לשימור חזותי

- באזורים המסומנים בתשריט כאזורים לשימור חזותי עפ"י תמ"מ 3/2 לא יותרו הפעולות האלה:
- ← הקמתם של בניינים או מתקנים בגובה מעל 8 מ' ופעולות אחרות העלולות לגרום לפגיעה בצלילית הצורה.
 - ← חציבה, חפירה ומילוי לצרכים מסחריים או לצרכי בניה או התווית דרכים ופעולות אחרות העלולות לגרום לפגיעה בטקסטורה של הצורה.

6.23 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקב בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38)

6.24 סיכונים סיסמיים

- תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.

6.25 חומרי חפירה ומילוי

- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. חובת גריסה – היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
- חציבה ומילוי:
- היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
- בהעדר איזון:
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל.
- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.26 שמירה על עצים בוגרים

- תחום תוכנית זו – המאושר מתוקף תוכנית ג/13032 המאושרת לא מחוייב בנספח עצים. תוכנית זו קובעת שהעצים הקיימים ביעודי הקרקע: דרכים מאושרות, דרכים מוצעות, דרכים משולבות ושבילים מיועדים לעקירה.

רשימת העצים המיועדים לעקירה:

מס' תא שטח	יעוד תא שטח	סוג העץ	מספר הפרטים	הערות
460	חניה	אורנים	2	
461	חניה	אורנים	17	
463	חניה	אורנים	6	
510	דרך מאושרת	אורנים ודקלים	15	שדרה
520	דרך מוצעת	אורנים ודקלים	9	שדרה
521	דרך מוצעת	דקלים	5	שדרה
528	דרך מוצעת	אורנים ועצי נוי	6	
421	שביל	ברושים ואורנים	4	
499	דרך משולבת	עצים ושיחי נוי נמוכים	11	שדרה

← תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מצויים עצים לעקירה, יחייב קבלת רישיון לעקירה לפי פקודת היערות.

← תנאי למתן היתר בתא שטח בו מצויים עצים בוגרים – שמירה על קו בניין 4 מ' מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.27 שמירה על איכות נופית סביבתית

פיתוח בשטח המחנה

← לא יבוצעו עבודות חפירה ומילוי בשטח המגרש למעט החפירה הנדרשת לביסוס המבנה והעברת התשתיות. שטח המגרש ישמר – עד כמה שניתן במצבו הטבעי.

← תכנון מבני המגורים יותאם לפני השטח ע"י דירוג המבנה ו/ או בניית קירות מסד במידת הצורך.

← פיתוח הנוף – תוכן תוכנית ע"י אדריכל/ הנדסאי נוף שתציג את הפיתוח הנופי שתכלול את כל השטחים הפתוחים (ציבוריים ופרטיים). התוכנית תתבסס על הוראות ונתוני תוכנית הבינוי.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה.		
בהתאם למפורט בסעיף 4.9.1 לעיל.		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	קיבוץ מבוא חמה		20.10.14
עורך התוכנית	שם/שם רשות מקומית:	חתימה:	מספר תאגיד:
	תאגיד:		5700-1975-2
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	אדרי' דני קידר		19.10.2014
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	מספר תאגיד:
	מספר תאגיד:		מספר תאגיד: מתכננים בע"מ
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		20.10.14
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	מספר תאגיד:
	מספר תאגיד:		5700-1975-2
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מספר תאגיד:		מספר תאגיד:

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה 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	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

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

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: נספח תנועה, מים וביוב, בית עלמין, תכנית שטח ופרוגרמה להקמת רפת		
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 ⁽⁴⁾	✓	
	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)	✓	
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14			
	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.

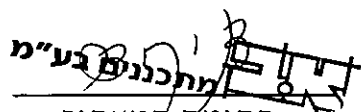
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' דני קידר (שם), מספר זהות 52786902,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19436/ג ששמה מבוא חמה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
ובינוי ערים מספר רשיון 00035223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. נעם לבנה – יועץ תחבורה – נספח תנועה
ב. מאיר רוזנטל – יועץ מים וביוב – נספח מים, נספח ביוב
ג. מיכל הלוי – מתכנתת ערים ואזורים – נספח נופי סביבתי לחוות גידול בע"ח, נספח
בית עלמין ופרוגרמה
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 לתוכניות 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

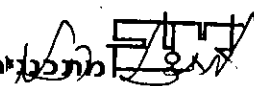
19.10.2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 19436/ג ששמה מבוא חמה (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 לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הוראות בתוכנית, נספח נופי סביבתי, נספח בית עלמין ופרוגרמה.
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

19.10.2014
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מהנדס נעם ליבנה (שם), מספר זהות: 58671108 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 19436/ג ששמה מבוא חמה (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 41280. בנוסף, אני מומחה בתחום תנועה ותחבורה מטעם משרד התחבורה.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתוכנית: נספח תנועה.
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.

נעם ליבנה
הנדס. ע"מ
ח.פ. 513116467

חתימת המצהיר

27.11.2014

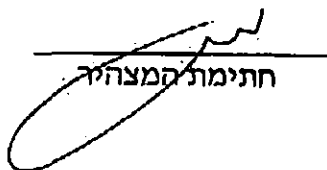
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם), מספר זהות:

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 19436/מ ששמה מבוא חמה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום מ'א / ב'א / ק שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים בתוכנית: נספח מים וביוב.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר 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

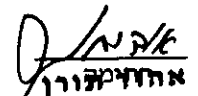
1.7.13
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 19436/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.7.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

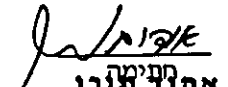

אהוד תורן
מודד מוסמך
מס' רשיון 790

790
מספר רשיון

א.ב.ג. א/כ
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3.4.2013 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


אהוד תורן
מודד מוסמך
מס' רשיון 790

790
מספר רשיון

א.ב.ג. א/כ
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוריים

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.			