

חוק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19208

תוכנית מפורטת - קיבוץ חוקק

צפון
עמק הירדן
מתאר מקומית

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

--	--

דברי הסבר לתוכנית

- תוכנית זו חלה על תחום "המחנה" ההיסטורי והרחבה צפונה.
- על שטח "המחנה" חלה תוכנית ג/11813 המאושרת. תוכנית נוספת ג/17062 המתייחסת לשטח המגורים הקיבוצי ומחלקת אותו למגרשים, נמצאת בהליכי הפקדה.
- תוכנית זו עניינה בהסדרת יעודי הקרקע והתכליות, ובהרחבת שטח המגורים בצפון "המחנה".
- מגורים – קיבולת תכנית מאושרת: 265 יח"ד. התוכנית מוסיפה 14 יח"ד חדשות באזור מגורים א'.
- 80 מגרשים עבור מגורים ב' המאושרים בתוכנית ג/11813 פונו מהאזור הדרומי לאזור הצפוני – לטובת שני יעודים אחרים - שטח לתיירות בהיקף של 100 יח' נופש, ולמגורים מיוחד.
- אזור מגורים מיוחד הינו עבור 60 יח"ד ואפשרי שעד 30 יחידות מתוכן תהיינה עבור דיור מוגן.
- סה"כ קיבולת המגורים - 339 יח' דיור (מתוכן עד 30 אפשרי לדיור מוגן), ועוד 100 יח' דיור זמניות. (קיבולת לפי תמ"א 35 – 350 יח"ד).
- אזור המגורים מחולק למגרשים לשיוך לחברים הזכאים. בהתאם, תוכננה נגישות לכל מגרש והובטחו מקומות חניה.
- התוכנית חופפת את שטח התוכנית ג/11813. במסגרת התוכנית כלולים גם בריכת השחיה וגם בית העלמין הקיים של הקיבוץ.
- בית העלמין חודר לתחום תמ"א 8 – שמורת טבע נחל עמוד. אין כוונה להרחיבו או לשנות את גבולותיו לאלה המאושרים בתוכנית המאושרת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוכנית מפורטת- קיבוץ חוקק
1.1	שטח התוכנית	מספר התוכנית
		ג/19208
1.2	שטח התוכנית	518.32 דונם
1.3	מהדורות	שלב
		• מילוי תנאים לתוקף
2	מספר מהדורה בשלב	
	תאריך עדכון המהדורה	7/11, 10/11, 3/12, 8/12, 12/12, 6/13, 8/14, 12/14
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
		• תוכנית מתאר מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• תכנית ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	• לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק הירדן
		קואורדינטה X	246600
		קואורדינטה Y	754100
1.5.2	תיאור מקום	בתחום קיבוץ חוקוק	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק הירדן
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ חוקוק, ד.ג. חבל כורזים 12355
		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	
	15525	מוסדר	חלק מהגוש
	15538	מוסדר	חלק מהגוש
	הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.		
1.5.6	גושים ישנים		
	מספר גוש	מספר גוש ישן	
		15530,15531,15533	
1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות		
	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח	
	11813/ג	1-115	
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35	כפיפות	מירקם שימור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים (חלקי)	5474	27/12/05
תמ"א/13 רצועה עורפית	כפיפות	כפוף לתיקון 9 לתמ"א 13	2760	5/11/81
תמ"א/1/12	כפיפות	100 יחידות אירוח בהתאם לסעיף 5.3. מלונאות ביישוב כפרי	6137	21/9/10
תמ"א/8	אישור ע"פ תמ"א	אושר בתאריך 22.11.11 ע"פ סעיף 7 לתמ"א.	2759	29/10/81
תמ"א/4/ב/34	כפיפות	אזור החדרת מי נגר פגיעה במי תהום גבוהה א1	5704	16/8/07
תמ"מ/9/2	כפיפות	ישוב כפרי קהילתי שטח ללא מגבלות סביבתיות. חריגה מתחום ישוב לפיתוח מוגדר.	5696	30/7/07
ג/11813	שינוי	שינויי גבולות יעודי ושימושי קרקע	5061	21/3/02
ג/4208	שינוי	מש"צ – שינויי ופרוט יעודי ושימושי קרקע	3010	5/1/84

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	12/14	ל.ר.	46	ל.ר.	מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	אדרי' דני קידר	8/14	1	ל.ר.	1:1,250	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל שמיס	7/12	1	ל.ר.	1:1,250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	אדרי' דני קידר	3/08	ל.ר.	13	ל.ר.	מנחה	נספח נופי סביבתי
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	12/12		5	ל.ר.	מנחה	נספח הוראות סביבתיות למגור חקלאיים
	ועדה מחוזית	אינג' אייל לוי	10/10		5	ל.ר.	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	אינג' אייל לוי	9/10	1	3	1:10,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	אינג' ענבל אברהם	4/14	1	7	ללא	מנחה	נספח ביוב – בדיקת מתקני קצה לביוב
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	10/11		1	ל.ר.	מנחה	פרוגרמה לשטחי ומוסדות ציבוריים
	ועדה מחוזית	דובי שלומי	8/12	1	ל.ר.	1:1,250	מנחה	תכנית חלוקה (טבלה+מפה)

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

*עמ' 41-45 בקובץ הוראות התכנית
** עמ' 46 בקובץ הוראות התכנית

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6799955		04-6799811	כרמון 2 נצרת עילית	570006023	רשות חוקק	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6799955	04-6799811	04-6799811	כרמון 2 נצרת עילית	570006023	רשות חוקק	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6560521	04-6558211	04-6558211	כרמון 2 נצרת עילית		מינהל מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
	04-6799955	04-6799811	04-6799811	כרמון 2 נצרת עילית	570006023	קיבוץ חוקק	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Danny_k@abt.co.il	04-6751166	050-5280711	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		רשות מקומית	35223	052786902	דני קידר	אדריכל	אדריכל	עורך ראשי
abz@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		רשות מקומית	ל.ר.	05649124	מיכל הלוי	מתכנת ערים	מתכנת ערים	
mail@hf-mapping.co.il	03-9626874	052-3961254	03-9627082	הכשרת היישוב 10, ראשלי"צ, 75652		רשות מקומית	442		משה פלוס	מורה, טבלת הקצאות	מורה, טבלת הקצאות	מורה
mshamis@bezeqint.net	04-6576425	052-2475797	04-6470982	לולב 9 נצרת עילית		שמים מיכאל	69177	307747089	מיכאל שמים	תחבורה	תחבורה	אינז'י
Michal_h@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		שירותי הנדסה	ל.ר.	05649124	מיכל הלוי	נוף-סביבה	נוף-סביבה	מתכנת
m@magelan.co.il	07-9590947		04-9893820	גלעד, ד.ג. רמות מנשה		מגלן בעמ' יעוץ ותכנון הנדסי	89834	023015365	אילל לוי	ניקוז	ניקוז	אינז'י
inbaleng@gmail.com	04-6778733	050-7705325	04-6778733	מסד, ד.ג. גליל תחתון 14990		ענבל אברהם-הנדסת מים	118405	37679743	ענבל אברהם	ביוב	ביוב	אינז'י

05/01/2015

עמוד 7 מתוך 46

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 שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר, לאוכלוסיה זמנית, לא ניתנת לשיוך.

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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

2.1.1. תכנון מחדש של שטח ה"מחנה" והרחבתו כפועל יוצא לשינויים באורחות החיים הקיבוציים.

2.1.2. תוספת 14 יח"ד לאלו המאושרות ו- 60 יח"ד מיוחדות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1. הסדרת והרחבת שטח המגורים ומקורות התעסוקה ומערכת הדרכים.

2.2.2. הסדרת ושינוי שימושי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט התוכנית.

2.2.3. קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

2.2.4. קביעת הוראות בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.2.5. גריעת שטח מתמ"א/8 (שמורת נחל עמוד)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 518.32 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים	מ"ר/ עיקרי	62,089	-1,191	60,898	מגורים א' (מוצע) כולל מגורים א'+מגורים ב' (מאושר)
	מס' יח"ד	265	+14	279	מס' יח"ד במצב מוצע: לא כולל 100 יח"ד זמניות
			(273+6)		
מגורים מיוחד	סה"כ מ"ר/ מס' יח"ד	-	4,820+	4,820	60 יח' אפשר שהיו יח"ד רגילות
			+60	60	
ייתעסוקה	מ"ר/ עיקרי	6,948	+2,873	9,821	התוכנית אינה מגדילה את השטח והתכסית המאושרים בתוכנית ג/11813
מבני ציבור	מ"ר/ עיקרי	8,731	-2,714	6,017	

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תיירות	מ"ר עיקרי	1,565	+7,126	8,691	
	יח"א		+100	100	
****מסחר	-	-	766	766	

*מגורים מוצע - (273 יח"ד $\times$ 200 מ"ר) + (6 יח"ד $\times$ 133 מ"ר) + (100 יח"ד קטנות $\times$ 55 מ"ר)

**תעסוקה - במצב הקיים חושב מתוך יעודי הקרקע "מלאכה ותעסוקה" ו"מבני תעשייה".
במצב המוצע מחולקות זכויות הבניה לתעסוקה בין: "תעשייה" - 3,752 מ"ר, תעסוקה" - 3,069 מ"ר
(הורדו 333 מ"ר המיועדים למסחר-שטחים עיקריים), "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" - 3,000 מ"ר.

*** מבני ציבור - במצב הקיים חושב מתוך יעודי הקרקע: "מבני ציבור", ו"מרכז שירותים.
במצב המוצע, מחולקות זכויות הבניה בין: "מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי" - 800 (הורדו 83 מ"ר המיועדים למסחר - עיקריים), "מבנים ומוסדות ציבור" - 3,627 מ"ר, "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" - 540 מ"ר, ו"תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" - 1,050 מ"ר - עיקרי.

**** מסחר במצב מוצע איננו ביעוד נפרד, אך נקבעו זכויות של עד 1,000 מ"ר (עיקרי + שירות) בשלושה יעודים שונים שמתאפשר ביניהם ניווד זכויות (ראה טבלה 5): "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" - עד 500 מ"ר, "תעסוקה" - עד 400 מ"ר, ו"מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי" - עד 100 מ"ר.
השטחים העיקריים למסחר חושבו בכל יעוד ע"פ החלוקה היחסית בין עיקרי לשירות:
 $350+333+83=766$

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים					תאי שטח	יעוד
גידול בע"ח	שימור	שמות טבע	עתיקות	הנחיות מיוחדות		
189			110,111,188,189	110,111,188,189	110,111,188,189	מגורים א'
			1,2,4-9,11-14,16,17,19-22,24,28-38,40-44,46,47,49,50,52,54,56-61,63-103,106-109,116-146,150-187,201,207-308		,1-9,11-14,16,1719-22,24-38,40-44,46,47,49,50,52,54,56-61,63-103,106-109,116-146,150-187,201-308	מגורים א'
			39,48,51,53,104,105		39,48,51,53,104,105	מגורים א'
			330,333		330,333	מבנים ומוסדות ציבור
			316		316	מגורים מיוחד
322			321-323		321-323	ספורט ונופש
386,406 438,			382-394,396-410 412,413,415,417 440,- 450-458,463-466		382-394,396-410 412,413,415-440, 450-458,463-466	שטח ציבורי פתוח
601,604		608	600-610,612,644,652		600-610,612,644,652	דרך מאושרת
611			611,620-630,632,633 637-640,642,643		611,620-630,632,633 637-640,642,643	דרך מוצעת
			634-636,641,645-651		634-636,641,645-651	דרך משולבת
			490-500,502-517, 519-522,524		490-500,502-517, 519-522,524	שביל
570			542-558,560,561,563-566,568-573,577		542-558 560-566,568-573,577	חניון
			626,627,331,332 334,		626,627,331,332,334	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
			317		317	תעשיה
319			319		319	מבני משק
		337	337		337	בית קברות
318			318		318	תעסוקה
			315		315	תיירות
			338		338	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	335		335		335	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
32.30	167,450	מגורים א'	24.88	129,050	מגורים א'
3.72	19,280	מגורים מיוחד	0.76	3,950	שטח פרטי פתוח
0.53	2,760	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	14.56	75,550	דרך קיימת/ מאושרת
2.33	12,090	מבנים ומוסדות ציבור	2.43	12,600	מבני ציבור
15.73	81,530	שטח ציבורי פתוח	1.49	7,750	ספורט
11.25	58,300	דרך קיימת/ מאושרת	5.14	26,670	מבני משק
3.37	17,450	דרך מוצעת	1.92	9,940	תעשייה
3.05	15,820	דרך משולבת	0.52	2,700	בית עלמין
2.67	13,850	שביל	18.81	97,150	חקלאות
2.20	11,430	חניון	11.27	58,480	מגורים ב'
3.51	18,170	ספורט ונופש	1.43	7,430	מלאכה ותעסוקה
3.40	17,600	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1.21	6,260	תיירות וספורט
2.19	11,340	תעסוקה	9.31	48,270	שטח ציבורי פתוח
5.31	27,500	מבני משק	2.11	10,930	דרך משולבת
1.81	9,380	תעשייה	3.59	18,620	אזור שירותים מרכזי
0.52	2,700	בית קברות	0.57	2,970	שיחזור
5.59	28,970	תיירות			
0.52	2,700	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
100%	518,320	סה"כ שטח התוכנית	100%	518,320	סה"כ שטח התוכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' הנחיות מיוחדות (יח"ד זמניות) תאי שטח: 189,188,111,110

4.1.1 שימושים מותרים

- יח"ד זמניות/ קטנות.
אזור המיועד למגורים במבנים קיימים – עם הנחיות מיוחדות לאוכלוסיות זמניות.
על יח"ד הקטנות/ זמניות יחולו התנאים הבאים:
- הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/ נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.
 - הדירות הקטנות/ זמניות יתכנו אך ורק במבנים קיימים.
 - הדירות הקטנות/ זמניות מיועדות לאיכלוס על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הורי חברים) ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.
 - שטח יח"ד קטנה/ זמנית לא יעלה על 55 מ"ר (מירבי – עיקרי+שירות)
- יח"ד קטנות/ זמניות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא ייחשבו כיח"ד קטנות/ זמניות ויספרו במניין סך יח"ד בישוב.

4.1.2 הוראות

- תאסר הקמת מחסנים מחוץ ליחידת המגורים
- תוכנית פיתוח השטח תתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין פיתוח הסביבה.

4.2 מגורים א' תאי שטח: 1-9,11-14,16,17,19-22,24-38,40-44,46,47,49,50 52,54,56-61,63-103,106-109,116-146,150-187,201-308

4.2.1 שימושים מותרים

- אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות פרטיות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.
- יותר להקים יח"ד בתנאים כדלהלן:
- ביחידות המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).
- השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

4.2.2 הוראות

הוראות אדריכליות

- תכנית בינוי 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.

תאי שטח 116-144 ייבנו בבניה אקולוגית, בת קיימא, עפ"י הנחיות עדכניות בעניין חומרי בניה וגמר ואופן הבניה שיהיו עדכניות לזמן הבניה.

באזור ההרחבה הכולל 108 יח"ד (מגרשים 201-308) השטח הכולל המיועד למגורים לא יעלה על 54 דונם סה"כ וצפיפות המגורים תעמוד ב- 2 יח"ד/ד' (נטו).

מחסן:

עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה על חשבון אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום מגרש המבקש.

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 מגרש המבקש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

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

גדרות:

אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. במידה ויוחלט על גידור, 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 למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

מיכלי דלק וארובות:

אסורה התקנת ארובות לתנורי חימום. מיכלים 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. שטח פרגולה – בכפוף לחישוב שטחים עפ"י תקנות התכנון והבניה.

4.3 מגורים א' תאי שטח: 39,48,51,53,104,105

4.3.1 שימושים מותרים

מיועד להקמת או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות פרטיות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים מתקני גן ומשחק, מקלטים.
ביחידות הדיור יותר להקים: משרד, סדנא, קליניקה למטרות פעילות מקצועית ללא ביטוי לפעילות והטרדות לסביבה, הפעילות תתבצע רק ע"י המשתכן (לא להשכרה), ובתנאים שיוגדרו מקומות חניה בהתאם.
שטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 40 מ"ר – בתוך יחידת הדיור ועל חשבון אחוזי הבניה המותרים בתוכנית זו.

4.3.2 הוראות

הוראות אדריכליות

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

מחסן:

עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה ע"ח אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום מגרש המבקש.

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 מגרש המבקש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

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

גדרות:

אין חובה לתחמת המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. 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 למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המועצה האזורית.

מיכלי דלק וארובות:

תאסר התקנת ארובות לתנורי חימום. 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. שטח פרגולה – בכפוף לחישוב שטחים עפ"י תקנות התכנון והבניה.

4.4 מגורים מיוחד תא שטח 316

4.4.1 שימושים

יותר להקים סה"כ 60 יחידות. אפשר ש-30 יח' תהיינה לדוור מוגן או שסך 60 היח' תהיינה למגורים. במבנה מרכזי או ביחידות בודדות. השטח מיועד להקמת מבנים בגדלים שונים ועפ"י הצרכים למגורים, כולל דוור מוגן. ביחידות המגורים יותר להקים : משרד או סדנה או קליניקה למטרות פעילות מקצועית, 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. השטח לפעילות מקצועית יותנה בגודל המבנה ובכל מקרה לא יעלה על 40 מ"ר. יחידות הדוור המוגן אפשר שתהיינה בגדלים שונים ועפ"י הצרכים של האוכלוסייה המתאכסנת. יותר להקים לבד מיחידות הדוור מתקנים נלווים המתחייבים כמו : מרפאה – חדרי טיפולים, חדרי התכנסויות, שירותי מזון, מחסן, משרד. יחידות הדוור המוצעות ביעוד קרקע מגורים מיוחד בתוכנית זו נמנות במספר יחידות הדוור המירבי עפ"י תמ"א/35. יותר לשאיר ולהשתמש במבני טרנספורמציה ותשתיות קיימים.

4.4.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך והמקובלים כחומרים לבניית מגורים.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור תאי שטח 330,333

4.5.1 שימושים מותרים

השטח מיועד לשימושים כגון : משרדי קהילה מוסדות : דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, דרכי 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.

4.5.2 הוראות

אדריכלות

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

4.6 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תאי שטח 326,327,331,332,334**4.6.1 שימושים מותרים**

אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצרכי הציבור כמו: בריאות, חינוך, דת, משרדי קהילה, דואר, מבנים לשירותים אישיים וצריכה אישית, מבני תעסוקה כמו: משרדים, סדנאות, קליניקות, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, שבילי גישה, חניות מתקני משחק, ריהוט רחוב וחניה.

סה"כ השטח לתעסוקה 4,160 מ"ר (עיקרי: 3000 מ"ר)
סה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור 1500 מ"ר (עיקרי 1,050 מ"ר)
סה"כ השטח למסחר לא יעלה על 500 מ"ר (350 מ"ר עיקרי).

4.6.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בניה לכל תא שטח מאושר ע"י הועדה המקומית ושכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.
תנאי למתן היתר בניה – הכנת תוכנית בינוי תא שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.7 שטח ציבורי פתוח תאי שטח 382-394,396-410,412,413,415-440,450-458,463-466**4.7.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד לגינון, חורשות ושבילים. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.

4.8 ספורט ונופש תאי שטח 321-323**4.8.1 שימושים מותרים**

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

4.8.2 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.
לאור הקרבה לשמורת טבע נחל עמוד, תוגבל התאורה למרכז השטח, ימנע רעש, ובחירת צמחי הגינון ימנע משימוש צמחים פולשים ומתפרצים. סוגי הצמחים בשימוש יאושרו ע"י הרט"ג.

תנאי למתן היתר בינוי

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

איכות הסביבה

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

4.9 דרכים, דרכים משולבות תאי שטח: כמצוין בסעיף 3 בתוכנית זו**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.
- * דרך מס' 17 מהכניסה לחוקוק ועד מצפה צ'רה תשאר פנויה למעבר (תמנע חסימתה) לציבור.
- * הדרך הגובלת בצד המזרחי של התוכנית למצפה צ'רה, תישאר פנויה/ לא חסומה ויתאפשר בה מעבר לכל דיכפין.

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 תשתיות כגון: קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לנספח התנועה.

לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך ייעשה בתנאי שהן לא תהווה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק 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.

4.10 שביל תאי שטח: כמצוין בסעיף 3 בתוכנית זו**4.10.1 שימושים**

שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום רחוב 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 חניון תאי שטח כמצוין בסעיף 3 בתוכנית זו**4.11.1 שימושים**

ישמש לחנית כל רכב, תאסר כל בניה למעט סככות צל

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 תשתיות כגון: קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

גינזון בחנייה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.

4.12 בית קברות תא שטח 337**4.12.1 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. כקבוע בתוכנית ג/11813 המאושרת ועפ"י הוראותיה.

4.12.2 הוראות

שטח בית הקברות יחוייב בהגשת תוכנית מפורטת לאישורה של הועדה המחוזית בכפוף להוראות תמ"א/19. תוכנית הבינוי תכלול: 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. לאור קרבת בית העלמין לשמורת טבע נחל עמוד, תוגבל התאורה לכיוון מערב, ימנע רעש, ובגינון יאסר השימוש בצמחים פולשים ומתפרצים. מיני הצמחים שיבחרו יאושרו ע"י רט"ג.

4.13 תעשיה תא שטח 317**4.13.1 שימושים מותרים**

אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים לשירות התעשיה, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, משטחי פריקה וטעינה, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, מתקנים להפקת אנרגיה.

לא ימוקם מבנה תעשיה חדש קרוב יותר מ - 50 מ' למבנה מגורים.

שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה.

בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. לא יותרו תעשיות בעלות פוטנציאל זיהום למי התהום וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות המים, לא יותרו השימושים הבאים: משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.

4.13.2 הוראות**אדריכלות**

חומרי הבניה יהיו בעלי איכות גבוהה ובעלי עמידות גבוהה. תוכנית הבינוי שתאושר בועדה המקומית תציג חניות, שבילים, דרכים ומדרכות להולכי רגל, שטחי גינון והפרדה בין אזור המפעל לשטחים גובלים. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

איכות סביבה

בפיתוח מפעלי תעשייה בקרבת מגורים, מבני ציבור ושטחים בעלי ערכיות נופית – הסטנדרטים הסביבתיים כמו: רעש, אבק, ריח ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה. מרחק השימושים ממבני מגורים יקבע עפ"י אופי הפעילות המתוכננת ורק אחרי אישור הרשויות המוסמכות לכך השימושים המותרים באזור התעשייה וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הוראות - איכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. מתן היתר בניה יותנה בהסכמת המשרדים: בריאות, איכות הסביבה, רשות המים ו/ או מנהלת הכנרת.

תא שטח 319

4.14 מבני משק

4.14.1 שימושים מותרים

אזור זה ישמש למבנים ופעילות בענפים המשקיים השונים. יותר להקים כל מבנה הדרוש לקיום פעילות משקית, לרבות:
חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה ועיבוד פרי, חדרי קירור, מוסך, בתי מלאכה, סככות, אחסנה, מתקנים הנדסיים, שרותים טכניים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבע"ח, גרטרור, מתקנים להפקת אנרגיה וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.

4.14.2 הוראות

איכות סביבה

לא יוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-100 מ' למבנה מגורים למינהם.
בכל מקום בו גובל שימוש הקרקע מבני משק עם שימושי קרקע אחרים תידרש רצועת חייץ כחורשה/ שדרה ברוחב מינמלי של 10 מ'. רצועה זו תסומן בתוכנית הבינוי.

בהקמת מבנה באזור מבני המשק בקרבת מגורים, מבני ציבור, תיירות ושטחים בעלי ערכיות נופית הסטנדרטים שיקבעו לגבי: אבק, ריח, רעש, מרכז אשפה, זבל ומטרדים אחרים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את המבנה המיועד ושימוש.

השימושים המותרים באזור המשקי וההגבלות הסביבתיות יהיו בהתאם וע"פ הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מתן היתר בניה יותנה בתוכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם ובהסכמת המשרדים: איכות הסביבה, הבריאות, החקלאות, רשות המים.

הוראות נוספות בדבר איכות סביבה בנספח הוראות הסביבה למגור חקלאי בהוראות תוכנית זו (עמ' 35).

תא שטח 318

4.15 תעסוקה

4.15.1 שימושים מותרים

מיועד לשמש כמרכז פעילות תעסוקתית, יותר להקים מבנים לשימושים כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות ובתי מלאכה, שאינם בעלי פוטנציאל זיהום מי תהום.
שירותים טכניים, שטחים פתוחים, שבילי גישה ושירות, מקלטים, חניות ומתקני חצר.
השטח המותר למסחר לא יעלה על 400 מ"ר.

4.15.2 הוראות

עיצוב אדריכלי – המבנים ייבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך.

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי מנחה לתא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בבקשה להיתר יצויין מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף האשפה, ברזי שריפה. תוכן תוכנית לפיתוח סביבתי, הכשרת שבילים, מדרכות וחניות.

4.16 תיירות תא שטח 315**4.16.1 שימושים מותרים – 100 יחידות אירוח**

באזור זה יותר להקים כפר נופש ו/או מלונות ו/או מלון כפרי ע"פ תקני משרד התיירות וע"פ תכנית בינוי שתתואם עם המשרד. זכויות הבניה יהיו בהתאם לתקני ולהנחיות משרד התיירות, ובתיאום איתם.

האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח. יותרו בו הבניה והשימושים הבאים: **אכסון** על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כגון: שירותי מזון (חדר אוכל, מזנון), אולם קבלה, אולמות לאירועים, מתקני משחק ונופש, מקלטים לפי הצורך, מתקנים הנדסיים. תותר התוויית שבילים וחניות ופיתוח סביבתי.

מס' יחידות האירוח לא יעלה על 100 יחידות. גודל יח"א לא יעלה על 40 מ"ר.

האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד

4.16.2 הוראות

סביבה – המרחק בין הלולים לגבולות השטח המיועד לכפר נופש ו/או מלונות ו/או מלון כפרי לא יפחת מ- 500 מ'.

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 תתואם עם משרד התיירות. בעת הגשת תוכנית הבינוי, תיבדק האפשרות להתאמת הברירה הקיימת להיות כחלק מהמתחם התיירותי המוצע.

תנאי למתן היתר בניה – חו"ד משרד התיירות בדבר התכנון הפיסי של מבני האכסון המלונאי. ומהמשרד להגנת הסביבה שהקרע לא מזוהמת (כיוון שהקרע משמשת כיום כאזור משקי בעל פוטנציאל זיהומי לקרקע).

4.17 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור תא שטח 338**4.17.1 שימושים מותרים**

יותר להקים: גן ילדים, מועדון, ספריה ומתקן הנדסי. השטח הפתוח יגונן ויוצבו בו מתקני משחקים. השטח הבנוי לא יעלה על 20% מכלל השטח.

4.17.2 הוראות

אדריכלות – תוכן תוכנית בינוי כוללת בהתייחסות נופית סביבתית, שתציג את השילוב בין הבנוי והשטח הפתוח. יצויינו חומרי הבינוי ופרטי הגיוון.

4.18 מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי תא שטח 335**4.18.1 שימושים מותרים**

מיועד לשמש כמרכז תרבות ובילוי, יותר להקים: מוזיאון, ארכיב, אולם התכנסות, ספריה, מזנון, חנות מזכרות. סה"כ השטח המותר למסחר לא יעלה על 100 מ"ר. מבנה "המצודה" הנכלל בשטח זה בעל חשיבות היסטורית ארכיטקטונית, על מבנה זה יחולו סעיפי התוספת הרביעית (סעיף 76 א') לחוק התכנון והבניה – מבנה לשימור.

תוכנית למתחם תלווה בסקר שיתעד את המבנה לשימור, ושיכלול: תצלומים, מסמכים היסטוריים, חזיתות, פרטים אופייניים והצעות לשימור ולשיחזור.
כל פיתוח באתר/ מבנה המצודה המיועד לשימור יבוצע בהתאם להנחיות היועץ לשימור וזאת בהתאם להוראות החוק והנחיות תמ"מ 9/2.

4.18.2 הוראות

- שימור** – המבנה המסומן בתשריט בסימון של שימור הינו מבנה לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- ← לא תותר הריסתו
 - ← לא יותר שינוי צורתו החיצונית של המבנה למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
 - ← לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנה שהותרו בו שינויים ותוספות בניה ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ועם המועצה לשימור אתרים.
 - ← תוספת בניה למבנה לשימור תעשה בתאום מלא על אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות או גג הבניין הקיים ו/ או בבניה על קרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל תוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה והתייחסות לחלקות שכנות.
 - ← במידה והקירות החיצוניים של המבנה לשימור בחריגה מקווי בניין מותרים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומה, תותר בניה המשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי זכויות במגרשים שכנים וניתנה להם אפשרות להגיב לחריגה המבוקשת והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
 - ← קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים.
 - ← תנאי למתן היתר בניה למבנה המוגדר כמבנה לשימור עפ"י תוכנית זו לרבות תוספות או שינויים, יותנה באישור המועצה לשימור אתרים/ יועץ שימור
 - ← זכויות הבניה לאתר השימור והשימושים יהיו עפ"י תוכנית ג/11813.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורש/ מוזנרי/ דונם	שטחי בניה (מ"ר) (%)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משתטח תא השטח	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	(1) גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)				
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		בניה מ"ר שטחי סה"כ						שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי ימני	צדדי- שמאלי	אחוזי
			עיקרי	שרות	שרות	עיקרי													
מגורים א' (3)	110,111,188,189	3.9	לפי בינוי קיים					5,500	20	100 קטנות	4	8.5	2	-	עפ"י התשריט	3	3	3	
מגורים א'	1-9,11-14,16,17,19-22, 24-38,40-44 46,47, 49,50,52 54,56-61,63-103 106-109,116-146 150-187,201-308	0.4	200 מ"ר ליחיד	50 מ"ר ליחיד			68,250	50	35	273	2	8.5	2	-	עפ"י התשריט	בכפוף לתשריט בינוי			
מגורים א'	39,48,51,53,104,105	0.250	133 מ"ר ליחיד	40 מ"ר ליחיד			1,038	55	40	6	3	8.5	2	-	עפ"י התשריט	בכפוף לתשריט בינוי			
מבנים ומוסדות ציבור	330,333	2.0	3,627 מ"ר 30%	1,209 מ"ר 10%			4,881	40	30			10	2			3	3	3	
הירות	315	5.0	8,691 מ"ר 30%	1,448 מ"ר 5%			10,139	35	35	100 יחיד		9	2			3	3	3	
ספורט ונופש	321-323	5.0	3,643 מ"ר 20%	908 מ"ר 5%			4,551	25	25			8	2			3	3	3	
העסקה ומבנים ומוסדות ציבור (4) (6)	326,327 331,332,334	2.0	4,400 מ"ר 25%	1,760 מ"ר 10%			6,160	35	35			8	2			3	3	3	
שפ"פ (5)	382-438, 450-458 460-462	0.4	250 מ"ר				250 מ"ר	לר	250 מ"ר			4	1			3	3	3	
העשייה	317	2.0	3,752 מ"ר 40%	1,407 מ"ר 15%			5,159	55	45			10	2			3	3	3	
מבני משק	319	5.0	8,250 מ"ר 30%	2,750 מ"ר 10%			11,000	40	35			10	2			3	3	3	
בית קברות	337	2.7	בכפוף להגשת תוכנית מפורטת																

05/01/2015

עמוד 22 מתוך 46

י"עד	מס' ת"א שטח	גודל מגרש/ מזערי/ דונם	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (5)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		בניה שטחי סה"כ	מספר יחיד						גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים מיוחד	316	2.0	4,820 מ"ר 25%	1,928 מ"ר 10%			748 ,6	35	35	60 יחידות	3	8.5	2		3	3	3	3
העסקה (6)	318	2.0	3402 מ"ר 30%	567 מ"ר 5%			3969	35	35			9	2		3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	338	1.0	540 מ"ר 20%				540	20	20			7.5	2		3	3	3	3
(6) מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	335	1.0	883 מ"ר 32%	359 מ"ר 13%			1242	45	40			9	2		עפ"י השריט	3	3	3

הערות

- (1) גובה המבנה ימודד מפני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מביניהם, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (2) במבנה טורי או דו משפחתי יותר קו בנין צדדי 0 מ'.
- (3) מגורים א' בתאי שטח אלו (110,111,188,189) מיועד ליחידות דיור זמניות, שה"כ 100 יחיד.
- (4) שה"כ שטחי בניה לתעסוקה 4,160 למבני ציבור 1,500. (השאר 500 מ"ר) מיועדים למסחר, ראה הערה 6 למטה.
- (5) היקף הבניה המותר בסה"כ השטחים הציבוריים הפתוחים, לא כולל מקלטים לא יעלה על 250 מ"ר.
- (6) השטחים המותרים למסחר (עיקרי + שירות) על חשבון הזכויות המותרות: ב"תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבוריים. 500 מ"ר, ב"תעסוקה" - 400 מ"ר, וב"מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי" - 100 מ"ר. שה"כ השטח למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר. יותר ניד זכויות בניה בין יעודי הקרקע הנ"ל.

6. הוראות נוספות

- 6.1 מים:**
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון אספקת המים יהיה בתאום עם משרד הבריאות וקבלת חוות דעת הועדה המקצועית לתשתיות.
- 6.2 ניקוז:**
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ע"ג תוכנית ניקוז כוללת המאושרת, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית – רשות ניקוז כנרת.
- 6.3 ביוב:**
תנאי לקבלת מתן היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, לפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מינהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
תוגש תכנית כוללת להסדרת מערכות המים והביוב והפנימיות בישוב.
אישורה של התכנית הנ"ל, כולל לוח זמנים לביצוע עבודות על-ידי משרד הבריאות, יהיו תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, החל מ-1.1.2016.
- 6.4 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 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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהמבנה / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. 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 התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה 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 החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור 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.

- 6.5 אשפה :
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

- 6.6 חלוקה ורישום :
א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינמלי המצוין בטבלת זכויות הבניה.
ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 137, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

- 6.7 הפקעות :
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

- 6.8 מבנים קיימים :
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבינין 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.

- 6.9 מבנים להריסה :
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

- 6.10 תנאים למתן היתר בניה :
- תנאי למתן היתר בנייה למגורים אישור תשריט חלוקת קרקע בועדה המקומית לתו"ב בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב.
 - תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

- לא ינתנו היתרי בניה, אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב עפ"י תוכנית הביוב המאושרת, שיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התוכנית באופן שמערכת הביוב תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- תנאי למתן היתר בניה בקיומם של תוכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

6.11 היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות תשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12 חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים ו/ או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה ובהתאם לנספח החניות המצורף.

6.13 עתיקות :

- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות.
- במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/ או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.14 פיקוד העורף :

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15 שירותי כבאות :

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.16 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.

6.17 הוראות שימור :

- המבנה המסומן בתשריט בסימון שימור הוא מבנה לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות :
- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.

- ב. לא יותרו שינויים בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים ושערים.
- ג. לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הועדה המקומית לאחר התיעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.
- ד. תוספות בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים/ או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ה. במידה והקירות החיצוניים של בניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- ו. קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים.

6.18 פסולת בניין :

היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירה ופסולת בניין בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ואיגוד ערים להגנת הסביבה.

גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התוכנית יגודרו בזמן העבודה עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.

6.19 עיצוב אדריכלי :

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה, יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ 500:1 ו/ או קנ"מ אחר, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאישור הועדה המקומית.
- ב. מתן היתר הבניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ע"י הועדה המחוזית.

6.20 פיתוח סביבתי :

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה/ הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישות מהנדס המועדה המקומית.

6.21 שימור וניצול מי נגר עילי

באזורי מגורים ואזורים שאינם מזהמים :

- ← מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. הנגר העילי יפונה לנחל עמוד.
- ← תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ← בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר ע"י מניעת עירוב חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

בשטחי תעשיה, מבני משק ותעסוקה:

מי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. באזורי תעסוקה יותרו שימושים שאינם מהווים פוטנציאל זיהום למי תהום. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

תנאי למתן היתר - במידת הצורך ועפ"י התנאים, – הקמת מערכת הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן הכנרת ואת זיהום מי התהום, באישור מינהל הכנרת.

6.22 פיתוח תשתיות :

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/ או דרך, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור לרשת המים.
- ה. לא יתנו היתרי בניה אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכות התשתיות – עפ"י תוכניות מאושרות (שהיו מקבילות ללוח לביצוע התוכנית באופן שמערכות התשתית תפעלנה לקראת איכלוס המבנים) לרבות ביצוע מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.

6.23 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.
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר – לפני הוצאת ההיתר.
 - ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר)
 - ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון שם פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות
 - ד. חובת גריסה – היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות מחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

חציבה ומילוי

- א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים, בכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. יש לכלול הוראות בדבר הקמתן של מערכות הולכה וטיהור שפכים באופן שימנע את זיהום המים העיליים באגן היקוות הכנרת ואת זיהום מי התהום.

- 6.24 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.25 סיכונים סיסמיים
תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו..
- 6.26 עצים בוגרים
בקשה להיתר תציין הימצאותם ומיקומם של עצים בוגרים. הבקשה תחוייב בחוות דעת של פקיד היערות.
עצים לשימור – בתא שטח מסי' 110 עץ שיזף 1 לשימור. בתא שטח 551 – 4 עצי זית ו- 4 עצי שיזף לשימור.
עצים לכריתה – בשטח 552 שני עצי אורן לכריתה.
- 6.27 גדר היקפית (ביטחון)
תוקם גדר היקפית לשטח "המתנה" מלווה בשטח שיאפשר מעבר לסיור ממונע המבצע את משימות האבטחה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - עשר שנים מיום אישורה.

הבטחת ביצוע התוכנית, בכל שלב ושלב שלה, מותנה בביצוע מערכות התשתית הנדרשות והרלבנטיות לאותו שלב הכוללות: דרכים, מערכות מים, ביוב וניקוז, פיתוח מבנים ומוסדות הציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. הגדרת השלב והתשתיות הנדרשות יקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתו"ב עמק הירדן.

7.3 הוראות מעבר**הגדרות:**

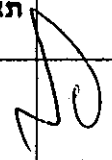
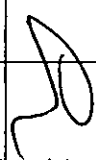
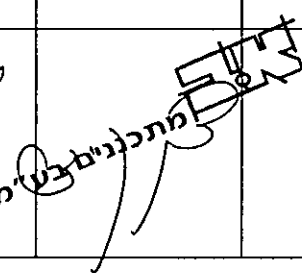
- הוראות מעבר בדבר בניין ו/ או שימוש הסותרים תוכנית זו.
- שימוש קיים ומותר שהופך לשימוש שאינו מותר בעקבות תוכנית זו.
- מבנה ו/ או שימוש שהיה מותר והפך אסור לפי תוכנית זו, יהיה במעמד חורג וזאת על מנת לאפשר להתאים בהדרגה למצב כפי שאושר בתוכנית זו לפי סעיפים 178-187 לחוק התכנון והבניה.
- מתן היתר לבניה חדשה/ הרחבת מבנה קיים במתחם שטרם חולק למגרשים יאושר על בסיס תשריט החלוקה העקרוני.
- התווית וביצוע תשתיות חדשות תהייה לאורך עורקי תנועה ו/ או שטחי ציבור ו/ או בגבולות מגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.
- שטחי ציבור פתוחים, דרכים, חניות ושבילים ישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם תשריט החלוקה טרם אושר ו/ או בוצע.

7.4 תשתיות קיימות, תחזוקתן

עד ביצוע תשתיות חדשות מחוץ למגרשי המגורים תישמר לרשות האפשרות לטפל ולתקן במקרה של כשל, בתשתיות הציבוריות הנמצאות במגרש המגורים הפרטי.

1. בעת תיקון, יעשה מאמץ להעתקת התשתית הציבורית מחוץ לגבולות המגרש.
2. יוחזר המצב לקדמותו כולל התיקונים הנדרשים בפיתוח המגרש. זאת על חשבון הרשות המבצעת את התיקון.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
24.8.14	 קיבוץ חוקוק	קיבוץ חוקוק			
24.8.14	 קיבוץ חוקוק	קיבוץ חוקוק	576006023		יזם בפועל
		מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ חוקוק			בעלי עניין בקרקע
24.8.14	 מתכננים	א.ב. מתכננים	052486902	אדר' דני קידר	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

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

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	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן ⁽²⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

⁽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 לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה וחניה, נספח הוראות סביבתיות למגור חקלאי, נספח ניקוז, נספח נופי סביבתי.		
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)	✓	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19208 ששמה תכנית מפורטת - קיבוץ חוקוק (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות
ובינוי ערים מספר רשיון 35223.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. אינג' מיכאל שמים תנועה ותחבורה נספח תנועה וחניה

ב. מהנדס אייל לוי ניקוז

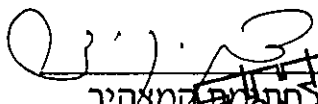
ג. מהנדסת ענבל אברהם ביוב בדיקת פתרון קצה לביוב (נספח)

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות
מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב
ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.


דני קידר
מחבר התוכנית
מ"מ

24.8.14

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכל הלוי, מספר זהות 0564912-4,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19208 ששמה תכנית מפורטת - קיבוץ חוקוק (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 _____
אן לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום עיר ואזור שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים:
הוראות התוכנית
נספח נופי סביבתי
נספח הוראות סביבתיות למגזר חקלאי
פרוגרמה לשטחי ומוסדות ציבור
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.

י.ל.י. לוי
חתימת המצהיר

4.1.2015
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מיכאל שמים, מספר זהות 307747089, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19208 ששמה תכנית מפורטת - קיבוץ

חוקוק (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום תכנון תחבורה ויש בידי תעודה מטעם הרשות להגוף

המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 65177

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום התכנון שלא חלה לגבי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים:

נספח תנועה וחניה

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.

שמים מיכאל הנדסה בע"מ
תכנון כלכלי תכנון ופיתוח טף
חש"מ 514975549
טל 04-6470992 04-6376425
חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אייל לוי, מספר זהות 023015365 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19208 ששמה תכנית מפורטת - קיבוץ

חוקוק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ויש בידי תעודה מטעם הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 034854

או לחילופין (מתק את המיותר):

אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים:

נספח ניקוז

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לתוות 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
4.1.15

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני התחום מטה עובל אברהם, מספר זהות מצהיר בזאת ובטעם בדלקמן:
1. אני השתתפתי בהכנתה של תוכנית מס' ג/19208 ששמה תכנית מפורטת - קיבוץ חוקוק (להלן - התוכנית).
 2. אני מומחה לתחום בנייה ויש בידי תעודה מתחום משרד הכלכלה והגנה המוסמך ליישול בעלי המקצוע בתחום זה ששםפודה הוא 118405 או לחילופין (מחזק את המידע):
אני מומחה בתחום שלא חלה לגבי תוסת רישוי.
 3. אני השתתפתי בהכנת / ערכת את הנשאים:
בדיקת פתרון קצה לגיל (נספח)
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. העני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בהכנתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמו, התעתיק דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עובל אברהם - מתכנת
GIS, חידוש מס' 1010 זניק
ייעוץ/תכנון

01/04/2015

חתימת המצהיר

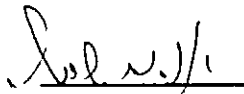
לסאריד

הצהרת המודד

מספר התוכנית : ג/19208 – תכנית מפורטת קיבוץ חוקוק

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 31.1.12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

הלפרין פלוס בע"מ
שוורץ אורית
מודדת מוסמכת
מספר רשיון 1039

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מק/עה/02/18113	הפקדה	5709	28/8/07

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.	ולקש"פ	22.11.11
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור	תאריך ההחלטה	החלטה	אישור התוכנית/דחיית התוכנית
ערר על התוכנית שם ועדת הערר ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור

נספח - הוראות סביבתיות למגזר חקלאי**איכות הסביבה- מגזר חקלאי****1. הגדרות:**

- א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים, או העלולים לחרוג מהוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי.
- ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.
- ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נלווים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ועסקיות.
- ה. אזור תעסוקה – ישמש להקמת מבנים לפעילות תעסוקתית לסוגיה וכן שימושים נלווים כמו מסחר קמעונאי, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.
- ו. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.
- ז. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה ופעילות עסקית.

2. יעוד שטח לתעשייה:

- א. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים: הגנת הסביבה והבריאות.
- אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק עד כמה שאפשר למתחמים ע"פ המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או קיימים.
- על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת/מתאר מקומי) יחולו הוראות איכות הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה - הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה יתייחס לשימוש הרגיש מבין השימושים הסובבים את אזור התעשייה ו/ או המפעל, ולא יחרוג עד כמה שאפשר מגבול השטח המיועד לאזור תעשייה.
- ד. ישמר אזור חייץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגוון או כשטחי חניה.
- ה. ברמת המפעל הבודד – בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/ או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

1. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו בשטח המיועד לתעשייה - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית יש להתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. שדרוג מפעלים קיימים והכנסת מפעלים חדשים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

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

ב. מפעלים אחרים המוגדרים ככאלה שאינם עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה או גוף מוסמך מטעמו.

4. הוראות כלליות - איכות הסביבה:

הפליטות לאוויר, איכות שפכים, פליטת קרינה, גרימת רעש, יהיו בהתאם לתקנים ולהוראות כל דין שיעמדו בתוקפם. המפעל יידרש לשימוש באמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים באותה עת למניעת מפגעים סביבתיים (B.A.C.T).

א. שפכים:

איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתוכנית יאושר פתרון הביוב תבוצע הפרדה מוחלטת של שפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים הכל בכפוף ובאישור המשרדים איכות הסביבה והבריאות. שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יחויבו בקדם טיפול בתחום המפעל עפ"י הוראות תקנון זה, באמצעות מתקנים מתאימים וזאת טרם הזרמתם למערכת המרכזית

ב. פסולת גושית (מוצקת):

הטיפול בפסולת המוצקת והתשטיפים הניגרים ממנה תטופל באופן שימנע השפעה על הסביבה – ריחות, זיהום מי תהום ומפגעים תברואתיים, חזותיים וסיכונים בטיחותיים. הטיפול יהיה עפ"י הנחיות ואישור הרשות הסביבתית ועפ"י חוקי העזר של הרשות המקומית. המתקנים לאצירת פסולת במקור ולמחזור והשבה יוצבו בהתאם למצוין בהיתר הבניה ו/ או באתר מיוחד שנקבע ע"י הרשות המוסמכת לכך.

ג. רעש:

בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התש"ן 1990) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים לאזור התעשייה (המוגדרים בתקנות א-ד) לא יעלה על תקן התש"ן 1990. בקשה להיתר בניה ו/ או אכלוס מחדש למתקנים ומבנים מייצרי רעש בלתי סביר תלווה במסמך אקוסטי שייערך עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/ או הרשות הסביבתית.

ד. איכות אוויר:

פליטת מזהמים לאוויר לא תחויב בעמידה בתקני הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי TALUFT או תקני פליטה ישראלים (94). מזהמים שלגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במפעלים מייצרי ומפזרי אבק במהלך פעילותם, ייעשו סידורים למניעת פיזור האבק כגון: הקמת מבנים סגורים, סלילת דרכים, הכל עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. שריפת דלקים – לא יותר השימוש בפחם ומזוט, השימוש בדלקים אחרים יותר בכפוף לעמידה בתקני פליטה מותרים.

ה. חומרים מסוכנים

כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס, הגשת בקשה להיתר רעלים תוכנית טיפול בחומ"ס, שימוש אחסון ונוהל חירום.

ו. פסולת רעילה:

טיפול וסילוק הפסולת הרעילה יהיה בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התנש"א 1991 וחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993.

ז. עבודות עפר

עודפי עפר ופסולת בניה יפוגו אך ורק לאתרים מאושרים למטרה זו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

5. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק:

מפעל המבקש להיקלט/ להיבנות ו/ או לשנות פס יצור ו/ או לשדרג עצמו ימלא ויגיש לרשות הסביבתית שאלון "השלכות סביבתיות".

במידה ויידרש מהמפעל מסמך סביבתי, הוא יוגש לוועדה המקומית ולרשות הסביבתית לבדיקה, חוות דעת ותנאים למתן היתר בניה.

היתרי בניה

- היתר בניה ינתן רק לאחר שאושרה תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר: שטחי יצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגורים ופתוחים, אזורי פריקה וטעינה, שטחי חניה.
- לבקשה להיתר בניה יצורפו נספחים בנושאים: פרשה טכנית שתתאר את המפעל המתוכנן (פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומרים מסוכנים, מקורות רעש וכל מטרד סביבתי אחר. הפרשה הטכנית תציג פתרונות למניעת וצמצום המפגעים הצפויים.
- חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.
- שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.
- כתנאי לקבלת טופס 4 יבדקו ע"י הרשות הסביבתית מילוי כל הדרישות הסביבתיות אשר ידרשו מהמפעל.

6. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.
הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר.

6. מבני משק

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. אזור מבני המשק יהיה מחולק עד כמה שאפשר למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים בעקבות השימוש יאושרו במסגרת בקשות להיתר בניה ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

2. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

- 2.1 כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם איליו שייכת הבקשה, (בתוכנית מדידה ו/או צילום אוויר בקנה מידה מתאים).
- 2.2 למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.
- 2.3 פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית, ובאישור הועדה המקומית.
- 2.4 פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- 2.5 מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים - תחויב תוכנית (פרשה טכנית) שתאשר ע"י המשרדים : בריאות והגנת הסביבה. פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 2.6 רעש – בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש היזם/ המפעיל לתכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.
- 2.7 איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
- 2.8 ריח – על יזם התכנית לנקוט בכל דרך אפשרית לצמצום מפגעי ריח מפעילות המותרת באזור מבני המשק.
- 2.9 חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט תאורה וגינון.
- 2.10 אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה והרווחה.

7. אזור תעסוקה

- א. על אזור התעסוקה יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשדרים : הגנת הסביבה והבריאות. אזור התעסוקה המסומן בתחום התוכנית יחולק עד כמה שאפשר למתחמים עפ"י סוגי התעסוקה הקיימים והמיועדים. על העסק הבודד בתחום אזור התעסוקה יחולו הוראות איכות הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות העסק.
- ב. הפריסה המרחבית של השימושים באזור התעסוקה תתייחס לצמצום הקונפליקטים הסביבתיים ביניהם, תוך מניעת שילוב פעילויות העלולות לפגוע בפעילויות סמוכות (רעש, חזות, חניה, פינוי אשפה).
- ג. השימושים באזור התעסוקה יהיו חייבים בכל החוקים והתקנות לגבי השימושים הגובלים.
- ד. באזור התעסוקה בו מותר שילוב תעסוקה ומסחר ייאסר השימוש ואחסון חומרים מסוכנים.
- ה. הוראות למתן היתר בניה ורישיון עסק :
- הבקשה להיתר בניה תיתן ביטוי לכל התנאים התכנוניים והסביבתיים שנקבעו בהוראות התוכנית.
 - היתר הבניה יותנה בפתרון זמין, מאושר וישים לפסולת/ אשפה שתיווצר עקב הפעילות.
 - היתר בניה ינתן על סמך תוכנית בינוי שתציין את מיקומן של הפעילויות השונות, כולל חיבור למערכות התשתית ופתרון חניה.
 - בהיתר הבניה יפורטו חומרי הבניה, פיתוח השטח, גינון, גידור ושילוט.

פרוגרמה לשטחי, מוסדות ומבני ציבור

מצב מוצע ג/19208				מצב קיים ג/11813		
הערות	זכויות בניה מוצעות/ מ"ר	סה"כ שטח/ ד'	יעוד הקרקע לצורכי הציבור	זכויות בניה מאושרות/ מ"ר	שטח (בדונם)	יעוד הקרקע לצורכי הציבור
	4,881	12.09	מבנים ומוסדות ציבור	4,406	12.59	אזור מבני ציבור
	4,551	18.17	ספורט ונופש	6,513	18.61	מרכז שירותים
סה"כ זכויות הבניה הכוללות 6,160 מ"ר	1,500	17.6	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,713	7.75	אזור ספורט
מחושב רק לשטח עיקרי	542	2.71	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור			
100 מ"ר מתוך הזכויות המלאות (1242 מ"ר) מיועד למסחר	1,142	2.76	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי			
	12,612 מ"ר	53.33 ד'	סה"כ	13,632 מ"ר	38.95 ד'	סה"כ:

שטח (מ"ר)	מבנה ציבורי בנוי בפועל
150	מועדון חברים
250	פעוטונים
400	גני ילדים
160	חדרי חוגים
820	מוזיאון והנצחה
180	מרפאה
40	פיזיותרפיה
200	משרדים
220	מרכולית
230	מחסנים
1,400	חדר אוכל מטבח ומחסנים
280	מכבסה
130	מחסן בגדים
100	הנה"ח
60	בית כנסת
20	דואר
4,640	סה"כ

סך השטחים הכוללים בתוכם יעודי קרקע למבני ציבור בתכנית המוצעת, גדלו בכ-14 ד', אך הם כוללים בתוכם גם זכויות לשימושים נוספים של תעסוקה, מסחר, שטחים פתוחים.
זכויות הבניה למבני ציבור ירדו בכ-1,020 מ"ר אך מאחר וקיים עדיין פער גדול בין המבנים הקיימים לזכויות, ניתן לומר שההפחתה הנ"ל איננה משמעותית בטווח התכנון.