

2000337559

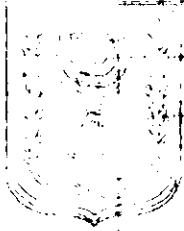
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

צפון

תכנית מס' 253-0261404

ניוד מס' יח"ד מותר בין המתחמים ושינוי גאומטרי של תחום המגורים והשצפ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 253-0261404
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.7.16 לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 253-0261404
פורסמה בילקום הפרטומים מס'
מ"ס



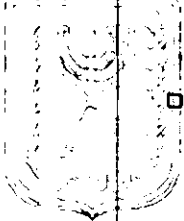
תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דברי הסבר לתכנית

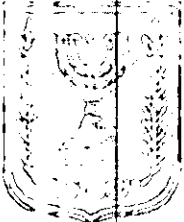
תכנית זו באה לשנות את מס' היחיד המותר בכל מתחם, עפ"י תכנית ג/18865 וזאת בהתאם לקיים בפועל ובהתאם להליך שיוך דירות המבוצע ברקע.

התכנית מחלקת את תחום המגורים למגרשים ומאריכה דרכים קיימות ושבילים (בהתאם לסעיף 62(א)א.2 לצורך מתן גישה לכל המגרשים.

כמו כן התכנית משנה צורה גאומטרית של מגרשים במסגרת הליך שיוך הדירות בקיבוץ. המטרה להסדיר קבוצת מגרשים זו עקב צורה שאינה ניתנת למימוש במצב המאושר. אי לכך תכנית זו מבצעת החלפת שטחים בין שצ"פ למגורים על מנת ליצור מגרשים הניתנים לניצול.



תכנון זמ'
מוכה הדפס 28



תכנון זמ'
מוכה הדפס 28



תכנון זמ'
מוכה הדפס 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ניוד מס' יחיד מותר בין המתחמים ושינוי גאומטרי של תחום המגורים והשצפ

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0261404

שטח התכנית 1.2 154.366 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הגליל העליון

קואורדינאטה X 260925

קואורדינאטה Y 783275

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ להבות הבשן

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות : להבות הבשן

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
להבות הבשן			

שכונה קיבוץ להבות הבשן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13299	מוסדר	חלק		2-3, 6, 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18865/ג	1 - 15, 149, 202, 219 - 221, 222 - 225, 231

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/03/2014	4333	6768	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18865 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18865
11/11/2015	1065	7142	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 253-0315333. הוראות תכנית 253-0315333 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	253-0315333



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

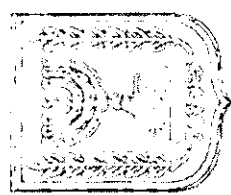
מסמכי התכנית 1.7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:1250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תכנית פרצילציה	08/07/2015	ראתב סבאג	21/06/2015	1	1:1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה 1/2	08/07/2015	ראתב סבאג	21/06/2015	1	1:500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	תשריט חלוקה 2/2	08/07/2015	ראתב סבאג	21/06/2015	1	1:500	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח תנועה וחניה	01/08/2016	מאלק סבאג	01/08/2016	1	1:1000	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	11/08/2016	איתי זהבי	11/08/2016	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תבנית זמין
מונה הדפסה 28

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



תבנית זמין
מונה הדפסה 28

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מוגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן	להבות הבשן	להבות הבשן	(1)		04-6952111	04-6952111	04-6952232	

הערה למגיש התכנית:
(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

מנהל הרפס"ה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן	(1)		04-6952111	04-6952232	

(1) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רמ"י	נצרת עלית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר			קיבוץ להבות הבשן	להבות הבשן	(2)		04-6952111	04-6952232	

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עלית 17105.

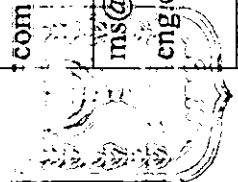
(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 12150.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

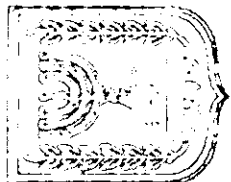
מנהל הרפס"ה 28

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
itay@zehavy.com	04-6555712	04-6456678	12	(1)	צפורי	זחבי איתי אדריכלים בע"מ	086522	איתי זחבי	עורך ראשי	אדריכל
ms@hermon-engicom	072-2765147	077-8123334		(2)	קריית שמונה	חרמון מהנדסים בע"מ		מאלק סבאג	יועץ	מהנדס
sabageng@isdn.net.il	072-2765147	077-8123334		(3)	קריית שמונה	סבאג מהנדסים	772	ראתב סבאג	מורד	מהנדס

(1) כתובת : מושב ציפורי 12.
 (2) כתובת : קריית שמונה.
 (3) כתובת : קרן היסוד 11/1, ת.ד. 5447, קריית שמונה.



מחלקת
 28 תמונת



מחלקת
 28 תמונת

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין
הדפסה 28

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקה למגרשים במתחם המגורים בקיבוץ לצורך הליך שיוך דירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מס' יח"ד מאושר במס' מתחמים ללא שינוי סה"כ יח"ד מאושר לפי תכנית ג/18865.

2. שינוי גודל מגרש מינימלי למגרשים מס' 59,63,מ-250 מ"ר ל-180 מ"ר ולמגרשים 41,44,47 מ-250 מ"ר ל-220 מ"ר.

4. החלפת שטחים בין שצ"פ למגורים ע"י הצרחה-ללא שינוי סה"כ שטח היעודים.

4. הרחבת שצ"פ ע"י שטח מגורים ושינוי תכנית בניה.

5. הארכת שבילים לצורך גישה למגרש סמוך.

6. הסדרת יעוד לחניות מרוכזות ברחבי הקיבוץ.

7. שינוי קווי בנין צידי למגרש 308 מ-3 ל-0 מ' עקב צורתו הגאומטרית.

8. הקטנת מספר יח"ד קטנות ב-34 יח"ד. (מ-100 יח"ד מאושרות בתכנית ג/18865 ל-66 יח"ד קטנות).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

154.366

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	66		-34	100	יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)
	210			210	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	41,430		-1,870	43,300	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	607 - 605
דרך משולבת	610, 604 - 602, 600
חניון	423 - 401
מגורים	134, 133
מגורים א'	157 - 135, 132 - 101
שביל	597 - 559, 557 - 551
שטח ציבורי פתוח	328 - 318, 316 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	607 - 605
גבול מתחם	דרך משולבת	610, 604 - 602, 600
גבול מתחם	חניון	423 - 401
גבול מתחם	מגורים	134, 133
גבול מתחם	מגורים א'	157 - 135, 132 - 101
גבול מתחם	שביל	597 - 559, 557 - 551
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	328 - 318, 316 - 301
להריסה	דרך מאושרת	606
להריסה	חניון	416
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	606, 605
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	610
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	423, 410, 409, 404 - 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	118, 116, 108, 107, 104 - 101
		157, 149 - 147, 120
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	583, 578, 567 - 564, 553 - 551
		596, 595, 585

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	301 - 310, 327

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,377.86	4.13
דרך משולבת	8,740.37	5.66
חניון	6,219.04	4.03
מגורים	3,055.1	1.98
מגורים א	107,766.8	69.81
פארק ציבורי	1,354.9	0.88
שביל	9,528.9	6.17
שטח ציבורי פתוח	11,323.41	7.34
סה"כ	154,366.38	100

תכנון זמין
מס' 28

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,377.86	4.13
דרך משולבת	8,435.89	5.46
חניון	6,864.82	4.45
מגורים	3,057.11	1.98
מגורים א'	103,719.56	67.19
שביל	12,283.21	7.96
שטח ציבורי פתוח	13,627.94	8.83
סה"כ	154,366.38	100

תכנון זמין
מס' 28

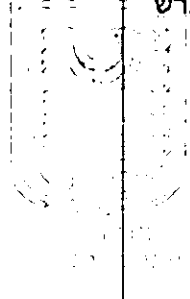
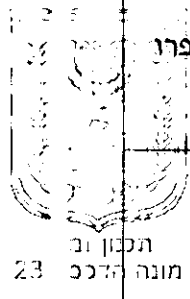
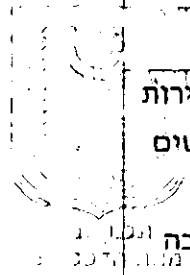
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גבול מתחם	146,005.78
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	131,629.58

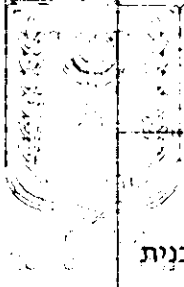
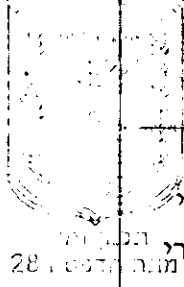
תכנון זמין
מס' 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות יחידות מגורים קטנות, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.</p> <p>מגרשים המיועדים למגורים אי שלא הוגדרו בהם זכויות בניה ולא מיועדים לשיוך, הינם רזרבה תכנונית למגורים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יחידות דיור קטנות:</p> <p>1. יח"ד קטנות יתפשרו אך ורק במבנים קיימים ולא תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות חדשות.</p> <p>2. יח"ד קטנות מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או חיצוניים) ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ, ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>3. שטח יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (מירבי = עיקרי+שירות).</p> <p>4. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא יחשבו כיח"ד קטנות ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>מתחם מס' 1-14 יח"ד</p> <p>מתחם מס' 2-20 יח"ד</p> <p>מתחם מס' 3-28 יח"ד</p> <p>מתחם מס' 4-22 יח"ד ועוד 4 יח"ד קטנות במגרש 120.</p> <p>מתחם מס' 5-22 יח"ד.</p> <p>מתחם מס' 6-16 יח"ד ועוד 8 יח"ד קטנות. (4 יח"ד קטנות במגרש 54 ועוד 4 יח"ד קטנות במגרש 57)</p> <p>מתחם מס' 7-14 יח"ד.</p> <p>מתחם מס' 8-9 יח"ד.</p> <p>מתחם מס' 9-11 יח"ד.</p> <p>מתחם מס' 10-19 יח"ד.</p> <p>מתחם מס' 11-20 יח"ד.</p>

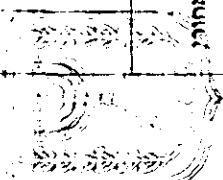


4.1	מגורים א'
מתחם מס' 12 - 15 יח"ד	
סה"כ 210 יח"ד + 12 יח"ד קטנות.	
ג	תנאים למתן היתרי בניה
<p>הועדה המקומית תוכל להתיר עפ"י שיקול דעתה הקטנה של קו הבנין לבניה של תוספת למבני מגורים קיימים, עד לגבול המגרש כאשר הגבול הוא עם שטחים אשר יעודם פרטי פתוח, ציבורי פתוח או דרך. כאשר ההקטנה המבוקשת של קו הבנין היא עם מגרש מגורים שכן דרושה הסכמתו בכתב של השכן הגובל, או של הקיבוץ כתנאי לאישור הוועדה.</p> <p>עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן בייתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מבנה המחסן אפשרי שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש.</p>	
ד	חניה
<p>מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות בתחומי המגרשים בלבד, ולא בחניות הציבוריות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן- חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.</p> <p>קירוי החניות שבמתחם, יהיה באופן אחיד שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
<p>השטח מיועד לשימושים כגון: מגורים עבור האוכלוסיה הזמנית או הקבועה בישוב. שטחים פתוחים, דרכים ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.</p> <p>בתא שטח 133 יותרו 36 יח"ד קטנות ובתא שטח 134 יותרו 18 יח"ד קטנות סה"כ 54 יח"ד קטנות.</p>	
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח ראה סעיף 4.1.2 א'.</p>
ב	הוראות בינוי
<p>המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו המבנים בסביבה הקרובה וכאלה המשמשים להקמת מבנים לתירות. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.</p> <p>בתכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות. תכנית הבינוי של כל מתחם בנפרד תאושר בסמכות הועדה המקומית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

אחוזי שטח	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעד
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הכניסה הקובעת					
										סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				
3	3	3	(3) 1	2	(2) 36	50	110.3	(1) 1980		1980	1795	133	מגורים	מגורים	
3	3	3	(3) 1	2	(2) 18	50	78.5	(4) 990		990	1261	134	מגורים	מגורים	
3	(10) 3	(10) 3	(3) 1	2	(9) 210	72	92	(8) 48300		(7) 10500	(5) 250	132 - 101	מגורים	מגורים א'	
3	3	3	(3) 1	2	(13) 12	90	45.45	(12) 660		(12) 660	(11) 121	157 - 135 - 121, 113 122	מגורים	מגורים א'	
(15) 3	(15) 0	(15) 0	1	4				(14) 50		50		316 - 301 328 - 318	שטח ציבורי	שטח ציבורי	



תבנית זמין
מזרח הדיפרט 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	האי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	133	מגורים	מגורים
3	134	מגורים	מגורים
2	157 - 135, 132 - 101	מגורים	מגורים א'
2	122 - 121, 113	מגורים	מגורים א'
(15) 3	328 - 318, 316 - 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

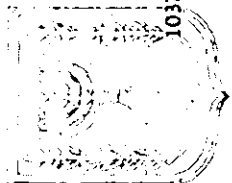
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

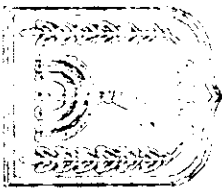
1. גובה המבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
2. יותר להעביר זכויות משטח עיקרי לשטח שירות ולהעביר זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, באישור הועדה המקומית, ובתנאי שסך זכויות הבניה יישמר.
3. הועדה המקומית רשאית לאשר הרחבת מבנה קיים עד קו מגרש "0" במגורים ובמגורים א' באישור מהשכן הגובל המגרש, או מהרשות המוסמכת בישוב כאשר המגרש גובל בשטחי ציבור.
4. באזור מגורים א' ואזור מגורים ניתן לחקם ניתן קטנות על פי הגדרתם בתקנון זה וכחלק מסייה אחוזי הבניה בייעוד השטח בו הם ממוקמים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

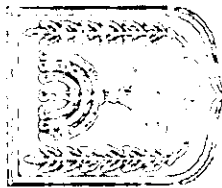
- (1) סה"כ זכויות בניה ליחיד קטנות: 1980 מ"ר.
- (2) יחיד קטנות (בתנאי שטח המפורטים בסעי' 4.2.1) כאשר גודל יחיד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.
- (3) גובה קומה תת קרקעית לא יעלה על 3 מ'.
- (4) סה"כ זכויות בניה ליחיד קטנות: 990 מ"ר.
- (5) למעט מגרשים מס' 59, 63 (תנאי שטח 124, 128) שבהם גודל מגרש מינימלי יהיה 180 מ"ר ומגרשים (117-119) שבהם גודל מגרש מינימלי יהיה 220 מ"ר. סה"כ שטח היעוד 103719.5 מ"ר.
- (6) לפי 180 מ"ר למגרש.
- (7) לפי 50 מ"ר למגרש.
- (8) לפי 230 למגרש.
- (9) 210 יחיד ייעוד מגורים א', יחיד אחת למגרש.
- (10) במגרש מס' 308 (הנמצא בתנאי שטח 127) יותר קו בנין צידי 0 מ' לכיון השני.
- (11) במגרשים 54, 57, 120 יותרו 4 יחיד קטנות בכל מגרש.
- (12) 220 מ"ר למגרש, לפי 55 מ"ר ליחיד קטנה.
- (13) 12 יחיד קטנות כאשר גודל יחיד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר (בתנאי שטח המפורטים בסעי' 4.1.2 ב').
- (14) סה"כ שטחי הבניה בייעוד הם 50 מ"ר לא כולל שטחי מקלטים ומבנים קיימים.



ת.ד. 103719
 מונה הדפסה 28



מדינת ישראל
2010



תבנית זמן
מורה דלעת 28

(15) קו הבנין של מקלטים בשצ"פ יכולים להיות "0" בגבול עם מגרש מגורים בתנאי הסכמת השכן הגובל בכתב.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

6.2 חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או

חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש, מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

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

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל

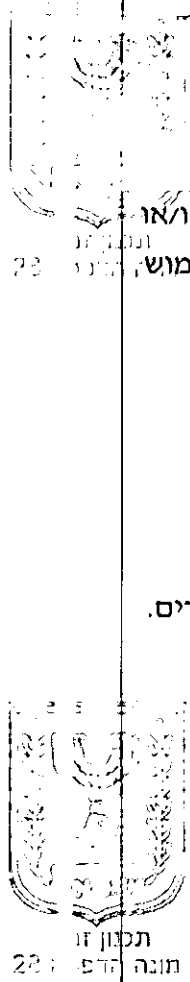
אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

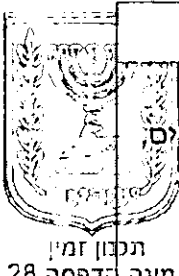
על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף



6.2	חשמל
	<p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת (2006)</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר או לחילופין במגרש חניה ציבורי המוקצה ליחיד אלה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	חלוקה ו/או רישום
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.5	הפקעות ו/או רישום
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>
6.6	תשתיות
	<p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור אגודת המים משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה. 2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית תחום כנרת. 3. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית, מהנדס המועצה ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
6.8	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
	<p>תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p>
6.9	עיצוב אדריכלי
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
 הדפסה 28

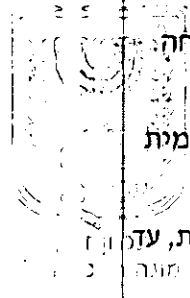
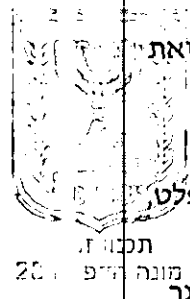


תכנון זמין
 מונה הדפסה 28



תכנון זמין
 מונה הדפסה 28

<p>עתיקות</p>	<p>6.10</p>
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<p>א.מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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.</p> <p>ב.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עליו.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.12</p>
<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	



	<p align="center">פיתוח תשתית</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר נמנה להדפסה 28 יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	<p align="center">6.15</p>
--	---	-----------------------------------



תכנון זמין
הדפסה 28

	<p align="center">קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	<p align="center">6.16</p>
--	---	-----------------------------------



תכנון זמין
הדפסה 28

	<p align="center">שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p align="center">6.17</p>
--	--	-----------------------------------



תכנון זמין
הדפסה 28

	<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p>	<p align="center">6.18</p>
--	---	-----------------------------------

6.18 חומרי חפירה ומילוי

3 מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.
 הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר
 התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

6.19 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים
 הקיימים מלפני 1965.
 על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
 א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ואו לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה
 המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את
 קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין 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.

6.20 הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר
 יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
 ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת
 המבנה/גדר.
 ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים
 בתשריט להריסה.
 ד. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא
 יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אשור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ להבות הבשן 570004283		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ להבות הבשן 570004283		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רמ"י 100000000		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: קיבוץ להבות הבשן 570004283		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: זהבי איתי אדריכלים בע"מ 514311927		חתימה:

