

מחוז : הצפון

נפת צפת

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפאלי מוא"ז מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית - קיבוץ פרוד

שינוי למש"צ/ 49 המאושר.

מספר ג/ 11,787

- 120 נחלות מתוכננות מאושרות
- מגורים א': 120 יח"ד בנויות
- 40 יח"ד מוצעות
- מגורים ב': 106 יח"ד מוצעות
- מגורים ג': 35 יח"ד מוצעות
- סה"כ יח"ד בתוכנית - 301.
- סה"כ יחידות נופש - 100.
- סה"כ יחידות אירוח - 60.

א.ב. תכנון צמח 15132
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

אדרי' דני קידר

המתכנן :

א.ב. תכנון צמח
טל : 04-6751960 פקס : 04-6751166

אדרי' מוניקה גלייט

קרני מהנדסים דיזראלי 46 אי' חיפה 34334
טל : 04-8244468 פקס : 04-8251095

אברי קדמי

מתכנן תחבורה :

11989 / 1
הודעה על אישור תכנית מס. 5369
מועצה מקומית בילקין הפרקטומים מס. 24/205

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
11989 / 1
אישור תכנית מס. ...
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום ... 06/11/02 ... לאשר את התכנית.

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מקומית קיבוץ פרוד, שכונת מגורים קהילתית ותחול על השטח בקו כחול בתשריט.

1.2. מקום התכנית :

התכנית חלה על שטח קיבוץ פרוד בנ.צ. 75975 / 24075

הגושים הנכללים:

| גושים חדשים | חלקות | חלקי חלקות |
|-------------|----------|----------------|
| 15633 | 3-5,9-12 | 2,6 |
| 15634 | | 5 |
| 15672 | | 22,115,135,141 |
| 15668 | 81,82,89 | 80,88 |

1.3. שטח התכנית: 480.0 דונם, מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעלי העניין:

מנהל מקרקעי ישראל (בחכירה לקיבוץ פרוד)
קריית הממשלה, נצרת עילית 17000
טל' 06-6558211, פקס : 06-6560521

יוזמי התכנית:

קיבוץ פרוד ד.ג. בקעת בית הכרם 20110
טל : 04-6918000 פקס : 04-6918007

מגיש התכנית :

קיבוץ פרוד

עורך התכנית:

אדר' מוניקה גלייט א.ב. תכנון צמח 15132
אדריכל דני קידר, א.ב. תכנון צמח 15132
משרד עמק הירדן טל : 04-6751808, פקס : 04-6751166

1.5. יחס לתכני אחרות:

עפ"י תמ"א / 31 התוכנית ביעוד נוף כפרי פתוח וברגישות למשאבי טבע ומים. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מש"צ / 49 המאושרת. במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות אחרות הוראות תכנית זו עדיפות.

1.6. מסמכי התכנית:

1. תקנון בן 19 דפים - מחייב.
2. תשריט הכולל מצב קיים ומצב ומוצע בקני"מ 2500: 1 - מחייב.
3. נספח איכות הסביבה מחייב 6 דפים.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

| תאריך | הכנה |
|---------|-------|
| 12/2000 | הכנה |
| 11/2001 | עדכון |
| 04/02 | עדכון |
| 6/04 | עדכון |
| 10/04 | עדכון |

1.8. הגדרת מונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. באור סימני התשריט:

| | |
|-----------------------------------|--|
| קו אדום | גבול משבצת |
| קו כחול רצוף | גבול התכנית |
| קו כחול מרוסק | גבול תכניות קיימת – (״שטח המחנה״ במש״צ) |
| בצבע צהוב | אזור מגורים א' |
| בצבע תכלת | מגורים ב' |
| בצבע כתום | מגורים ג' |
| בצבע צהוב תחום בחום עם האות א' ב' | אזור תיירות א' ב' |
| בצבע חום מותחם בחום | אזור מבני ציבור |
| פסים חום אפור | מרכז אזרחי |
| פסים בורוד אפור לסרוגין | אזור תעסוקה |
| בצבע חום מותחם ירוק | אזור מבני משק ומלאכה |
| בצבע ירוק מותחם חום | אזור ספורט |
| ירוק | אזור ציבורי פתוח |
| בצבע ירוק מותחם ירוק כהה | אזור פרטי פתוח |
| פסים ירוקים אלכסוניים | אזור חקלאי |
| צהוב משובץ ירוק | בית עלמין |
| צבע אדום | דרך מוצעת/הרחבת דרך |
| אדום מרושת שחור | חניה |
| בצבע חום | דרך קיימת/ מאושרת |
| בצבע ירוק מטויט אדום | דרך משולבת |
| פסים אדומים אלכסוניים | דרכים לביטול |
| בצבע ירוק עם משולשים | גבול גוש רשום |
| קו שחור דק | גבול מגרש |
| קו וספרה בצבע ירוק | גבול חלקה ומספרה |
| משבצות בירוק | יער תמ״א / 22 |
| מס' דרך | ספרה ברבע עליון של עגול |
| רוחב דרך | ספרה ברבע תחתון של עגול |
| קו בנין | ספרה ברבע צידי של עגול |
| קו שחור מקווקו | עתיקות |
| צהוב עז | מבנה להריסה |
| פספוס עדין | אזור רגישות עפ״י תמ״א 31 |

1.10. טבלת שטחים :

| טבלת שימושי קרקע - מוצע | | טבלת שימושי קרקע - קיים | | |
|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-----------------------|
| % מסה"כ שטח קיים | שטח בדונם | % מסה"כ שטח התכנית | שטח בדונם | יעוד |
| 18.94 | 90.92 | 37.20 | 178.61 | מגורים א' |
| 11.26 | 54.07 | | | מגורים ב' |
| 1.79 | 8.60 | | | מגורים ג' |
| 3.95 | 18.97 | | | מבני ציבור |
| 2.07 | 9.95 | | | מרכז אזרחי |
| 4.50 | 21.61 | 3.96 | 19.03 | ספורט |
| 14.45 | 69.35 | 20.31 | 97.52 | מבני משק ומלאכה |
| 3.95 | 18.97 | | | תעסוקה |
| 13.44 | 64.51 | | | ציבורי פתוח |
| 2.61 | 12.53 | 2.98 | 14.31 | פרטי פתוח |
| | | 30.79 | 147.82 | חקלאות |
| 7.97 | 38.25 | | | דרך מוצעת / הרחבת דרך |
| 3.58 | 17.12 | 4.04 | 19.38 | דרך קיימת / מאושרת |
| 0.26 | 1.23 | | | חניה |
| 4.36 | 20.95 | | | דרך משולבת |
| 0.71 | 3.40 | 0.71 | 3.40 | בית עלמין |
| 2.55 | 12.24 | | | תירות א' |
| 3.22 | 15.48 | | | תירות ב' - חדרי אירוח |
| 0.39 | 1.86 | | | יער |
| 100 | 480.0 | 100 | 480.0 | סה"כ שטח התכנית |

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :

2.1. מטרות התכנית :

- א. הכנת תכנית מתאר סטוטורית לקיבוץ פרוד כולל יעוד שטח לשכונה קהילתית ותיירות.
- ב. קביעת יעודי קרקע שונים : מגורים (ב', ג'), דרכים, שצ"פ, מבני משק תיירות – על חשבון שטחים חקלאיים.
- ג. קביעת זכויות והגבלות בניה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

- א. קביעת אזורים ויעודי קרקע לשימושים שונים כמופיע בתשריט התכנית.
- ב. התוית רשת דרכים.
- ג. קביעת הנחיות והוראות למתן היתר בניה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ושלבי ביצוע.
- ה. קביעת הנחיות סביבתיות.

2.2.1. נתונים כמותיים עקריים :

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עקרי מוצע / מ"ר |
|-----------------|--------------------------|
| מגורים א' | 36368 |
| מגורים ב' | 21628 |
| מגורים ג' | 5160 |
| תעסוקה | 11382 |
| מבני משק ומלאכה | 34675 |
| מבני ציבור | 7588 |
| מרכז אזרחי | 2985 |
| ספורט | 6483 |
| תיירות א' | 5508 |
| תיירות ב' | 5418 |
| פרטי פתוח | 300 |
| ציבורי פתוח | 300 |

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות והשימושים :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו.

א. אזור מגורים א' :

120 יח"ד מגורים קיימות, ו-40 יח"ד מוצעות.
אזור זה יכלול: מגורים, מבני חינוך, מבנים לשרות ורווחת הקהילה, חדר נשק, מקלטים, חדרי שרות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים שבילים ודרכים פנימיות, מתקני גן ומשחק וכן כל הדרוש לקיום פעילות מגורים תקינה הקשורה לני"ל.

ב. מגורים ב' :

106 יח"ד.

מיועד למגורים משפחתיים, יותר להקים בית מגורים אחד שהוא יח"ד אחת בכל מגרש, חניה, מחסן ביתי, מתקני חצר, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

שטח הסדנאות / משרדים לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות.

1. התנאים למתן היתרי בניה :

1.1 תחילת ביצוע בפועל של המט"ש האזורי עפ"י תוכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת המשנה לביוב ותשתיות.

1.2 אישור תוכניות מפורטות לתגבור מערכת מי השתיה בישוב ממערכת ארצית של "מקורות" ע"י משרד הבריאות ונציבות המים.

2. לא יינתן אישור לאכלס הבתים הנדרשים, אלא לאחר השלמת בניית המתקן האזורי של מערכת תגבור לאספקת מי שתייה לישוב.

ג. מגורים ג' :

35 יח"ד.

מיועד למגורים בבניה רוויה, בצפיפות מקסימלית של 4 יח"ד לדונם. הבניה תהייה מדורגת, בהתאם לטופוגרפיה.

למתחם זה תוכן תכנית בנוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

שטח מינימלי ליח"ד יהיה 60 מ"ר.

שטח מקסימלי ליח"ד יהיה 147 מ"ר.

1. התנאים למתן היתרי בניה :

1.1 תחילת ביצוע בפועל של המט"ש האזורי עפ"י תוכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת המשנה לביוב ותשתיות.

1.2 אישור תוכניות מפורטות לתגבור מערכת מי השתיה בישוב ממערכת ארצית של "מקורות" ע"י משרד הבריאות ונציבות המים.

2. לא יינתן אישור לאכלס הבתים הנדרשים, אלא לאחר השלמת בניית המתקן האזורי של מערכת תגבור לאספקת מי שתייה לישוב.

ד. אזור תיירות :תיירות א' :

100 יחידות נופש.

באזור זה יותרו הבניה והשימושים שלהלן : אכסון – חדרי אירוח , כפר נופש מדרג של משרד התיירות על כל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם, שרותי מזון, מסעדה , מזנונים ומתקני ספורט, מתקני נופש פעיל ובידור, מקלטים דו שימושיים, התווית וסלילת דרכים וחניות וכל שימוש נוסף הכרוך בתיירות. התכנון ייעשה בהתאם להנחיות פיסיקות של משרד התיירות. למתחם זה תתחייב הכנת תכנית בינוי מנחה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית הבינוי המנחה ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה – אישור משרד התיירות ועמידה בהנחיות לתכנון פיסי.

ה. תיירות ב' :

חדרי אירוח-צימרים

סה"כ עד 60 יחידות.

אזור זה ישמש לאכסנה בחדרי אירוח (צימרים) וכל המבנים והמתקנים הקשורים ו/או הדרושים להפעלתם כמו : שירותי מזון, מתקני נופש וספורט, מרחבים מוגנים, התווית שבילים ודרכי גישה. הבקשה להיתרי בניה תציג תכנית בינוי לכל המתחם – שיהיה בעל אופי כפרי של ביתנים. גודל יחידה יהיה בין 20 ל- 40 מ"ר.

ו. אזור פרטי פתוח :

אזור לגינון , חורשות, דרכי ושבילי מעבר. כל בניה באזור זה תאסר פרט לגינון, מתקני משחקים ומקלטים, שטחים שמורים לניקוז ומתקנים הנדסיים לסוגיהם - מים, ביוב, חשמל ותקשורת – הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. אזור ציבורי פתוח :

ישמש לשטח גינון וטיפול הסביבה. בשטח זה תאסר הבניה למעט מקלטים, מתקני משחקים לילדים ומתקנים הנדסיים כולל מתקן טרספרמציה. יותר להעביר ביעוד קרקע זה תשתיות כמו : חשמל, תקשורת, מים, בויב וניקוז כולל דרכי גישה המשרתות אותם. הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

ח. אזור תעסוקה :

אזור המיועד למתן שירותים אישיים וציבוריים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות, קליניקות, מסחר קמעונאי, הסעדה ובתי מלאכה כמו : נגרייה, מסגרייה ומוסך. השטח שיוקצה למסחר לא יעלה על 1000 מ"ר בנויים. יעוד קרקע זה יחויב בתכנית בינוי כוללת, שתציג את מיקום המבנים, דרכי גישה, דרכים ומדרכות, חניות, פיתוח השטח, אלמנטים סביבתיים, פתרון לתשתיות ולבעיות איכות הסביבה. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.

ט. מרכז אזרחי

אזור המאופיין בשימושים מעורבים. מיועד להקמת מבנים למתן שירותים אישיים וציבוריים כגון: מנהלה, תרבות, בידור, בריאות, מסחר, הסעדה ושירותים טכניים. קביעת השימושים ביעוד קרקע זה תיבחן מידת הדדיות (ו/או הסתירה) בין השימושים השונים. קביעת השימושים בקרבת ובסמיכות ליעודי קרקע אחרים כמו מגורים יהיו בהתאם לשימוש הרגיש ביותר מבין השימושים הסובבים. מתן היתר בניה יותנה בהגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

י. אזור מבני משק ומלאכה :

השטח למבני משק כולל :
 חממות ובתי גידול, מערכי אריזה, חדרי קירור, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככות, בניי מלאכה ואחסנה, שרותים טכניים, תחנת דלק משקית, לגביה תוגש תוכנית בינוי מפורטת - בכפוף להוראת תמ"א/ 18 העדכניות, היתר הבניה ינתן באישור הועדה המחוזית עפ"י סעיף 9 ד' לתמ"א/ 18.
 מבנים ומתקנים לדיור וגידול בעלי חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית הקשורה לני"ל.
 לא ימוקם מבנה חדש לגידול בעלי חיים קרוב יותר מ- 50 מ' למבנה מגורים. מתן היתר בניה יהיה כפוף להוראות הנספח לאיכות הסביבה המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. התחלת ביצוע בפועל של שדרוג הרפת תוך טיפול במפגעי שפכים מהרפת הקיימת או תוכניות ולוחות זמנים מחייבים להעתקה של הרפת למקום אחר בתכנון חדש שיימנע זיהום מי תהום ויבטיח טיפול הולם בשפכי הרפת.

יא. אזור ספורט :

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט הכולל : מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, ברכות ילדים, מזנון, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.

יב. דרכים וחניות :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, דרכים משולבות ומדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב, ונטיעות.

1. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר יהיה להניח קווי חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה לכלי רכב ציבוריים, נטיעות.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קירות תומכים או מסלעות או גדרות הגובלים בדרך ציבורית.
3. מפלס הכניסה הקובעת למבנה יותאם למפלס הכביש המתוכנן או הקיים.

יג. אזור מבני ציבור :

באזור זה יותרו בניינים ושימושים המיועדים לשרות הקהילה כמו : מבני מנהל, מבני בריאות, דת, מבני חינוך ותרבות, מבנים לשרותי רווחה ודיור מוגן, מרכז שרותי צריכה כולל הסעדה, שטחים פתוחים, מקלטים ומרחבים מוגננים, דרכי גישה וחניות.

מתן היתר בניה ביעוד קרקע זה מותנה בתכנית בינוי מנחה למתחם המוגדר ומותחם בדרכים ו / או יעודי קרקע שונים.
 כל בקשה להיתר בניה תחייב תכנית מדידה בה יוגדר המגרש המבוקש.
 קבלת היתר בניה למבני ציבור, תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

יד. מבני ציבור א' - ב"ס :

אזור זה מיועד לבית הספך המשמש כבי"ס אזורי. באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים המיועדים לצרכי חינוך : כיתות לימוד, מעבדות, אולמות התכנסות, ספריה, שטחי גינון וספורט, פינת חי, שבילים וחניות וכל הנחוץ לבית ספר אזורי.
 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לכל המתחם. קבלת היתר בניה תותנה בהבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

טו. בית עלמין :

מיועד לקבורה, למבני עזר לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שרות לצרכי בית העלמין, לדרכים וחניה, וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19.
 לאזור המיועד לבית עלמין, יוגש תכנון מפורט (בנוי) במסגרת תוכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א / 19 לסעיף 3.2. תכנית הבינוי תכלול : דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פרוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גנון, חיץ בצורת שדרה ו / או גדר תוך ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר בניה יצוינו תשתיות : מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה, חניה.

טז. יער :

הגדרות, זכויות והגבלות ליעוד שטח יער יהיו בכפוף להוראות תמ"א / 22.

א. הוראות ארכיטקטוניות :מגורים :

המבנים יבנו תיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך. כל הצבת מתקן ו / או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

במבנים הכוללים יותר מיחידת דיור אחת, כמו במגורים ג' כל תוספת ו / או שינוי ביחיד בודדת יחייב התייחסות ארכיטקטונית לכלל המבנה. כל פרטי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

מתסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בנין צדדי ואחורי - 0 .
בכל מקרה לא יוקם מתסן בחזית הקדמית של המגרש.
בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. ניקוז מבנה המתסן יהיה בתחום המגרש.
שטח המתסן לא יעלה על 10 מ"ר, ויחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1997 התשנ"ז.

חומרי הבניה למתסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המתסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. יותר להקימה בקווי בנין קידמי - 0 מ' - וצידי - 0.
ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש .
חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המתסן - חומרים קשיחים או קלים.
מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מ'.
שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר, ויחשב ע"ח שטחי השירות עפ"י תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1997 התשנ"ז.

גדרות :

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור חזית קדמית, יהיו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה הגדרות יבנו מחומרים איכותיים. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מ' .

כל מתחם יחוייב בגידור אחיד שיקבע ע"י הועד המקומי ומהנדס הועדה המקומית, לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. גדרות בין המגרשים יהיו בגובה מקסימלי 1.8 מ' ואפשר שיהיו מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו / או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה :

בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבינינים. 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.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקידמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, רהוט 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 הפרגולה יחשב כשטח עיקרי בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה תיקון 1997 התשנ"ז – חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים.

מבני ציבור, מבני ציבור א' (בי"ס) ספורט, תעסוקה, מרכז אזרחי :

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

מבני הציבור והספורט יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/או בחומרים אחרים המיועדים למבנים אלו לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקנ"מ 1:100 או 1:250:

תכנית הפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף. תכנית הפיתוח תכלול : כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית. הקירות התומכים ו / או מסלעה יהיו מאבן לקט או מסותתת גובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'. יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים ואלמנטים כגון : מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת - חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים וריהוט גן ורחוב. כל הפריטים יכללו בבקשה להיתר בניה.

תצורף תכנית שתילה ונטיעה של שטחי הגינון.

יצורף מפרט חומרי גלם וריצוף עם צבעים ודגמים לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מבני משק ומלאכה :

המבנים יבנו מחומרים : בלוקים מטוייחים, לוחות בטון מתועשים, פח איסכורית, פנלים מפח מבודד, קונסטרוקציות פלדה ו / או כל חומר איכותי וארוך טווח שימצא מתאים.

ישולבו במבנים פתחים לאיורור ולהתדרת תאורה טבעית, תשולבנה חניות, דרכים ומדרכות להולכי רגל ושטחי גינון לנוי ולהפרדה בין אזור המפעל לשטחים הגובלים.

משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, ביוב, ניקוז ומים. כמו כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה וברזי שרפה.

יותר עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. החומרים לגדרות יהיו מהמקובלים ומצויים בשוק לאזורי משק ומלאכה.

תיירות :

המבנים יבנו חיצונית מאותם חומרים שיבנו בתי המגורים כולל מעץ ובסגנון כפרי.

תכנית הבינוי תציג את העמדת המבנים ופיתוח השטח תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית בסביבה המבונה והפתוחה.

במתחם התיירות לא תותר הקמת מחסנים כמבנים עצמאיים. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. כמו כן, יצוינו דרכי / שבילי הגישה ומדרכות.

תכנית הפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף ותכלול: את כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות הדרכים והשבילים, מקומות חניה, רחבות, תוואים וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.

הקירות התומכים ו / או מסלעה יהיו מאבן לקט או אבן מסותתת וגובהם יהיה 0.5 מ' - 2.20 מ'.

בנוסף, יסומנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון.

ב. תשתיות1. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה בשכונה הקהילתית – אישור תוכניות מפורטות לתגבור מערכת מי השתיה בישוב ממערכת ארצית של "מקורות" ע"י משרד הבריאות ונציבות המים. לא יינתן אישור לאכלס את הבתים הנדרשים, אלא לאחר השלמת מתקן התגבור האזורי לאספקת מי שתיה.

2. ניקוז :

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

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה בשכונה הקהילתית – תחילת ביצוע בפועל של המט"ש האזורי עפ"י תוכנית ביוב מאושרת ע"י ועדת משנה לביוב ותשתיות. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, ולמערכת הביוב האזורית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

היתר בניה למגורים ופרוייקטים שנדרש בהם פתרון הולם לשפכים ינתן רק לאחר שהרפת תחוסל ותושלם העברתה (למקום חלופי), ויבוצע פתרון קצה לשפכים עפ"י אישור משרד הבריאות.

4. חשמל:
איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4. קווי החשמל והתקשורת באזורי מגורים ב' ומגורים ג' יהיו תת קרקעיים הן למתח נמוך והן למתח גבוה. תחנות הטרנספורמציה יהיו על עמודים ולא ייבנו על הקרקע.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6. תקשורת:

כל קווי התקשורת: טלפון, כבלים למינהם יהיו תת קרקעיים.

ג. הוראות כלליות:1. איחוד וחלוקה:

- 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- 1.2. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
- 1.3. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום, ובכפוף להוראות הסעיפים: 121, 122 לחוק התו"ב.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התו"ב.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק בכוח תוכנית מאושרת קודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 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.

5. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו. צווי הריסה יוצאו ע"י

ועדה מקומית למבנים המסומנים להריסה מכח תוכנית זו, לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים לביצוע התכנית :

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

7. היטל השבחה :

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

8. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

9. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. מקלטים :

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

11. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

12. סידורים לנכים :

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

13. העתקת עצים :

עצים מוגנים שיעקרו בעת הביצוע יועתקו למקומות חלופיים בהסכמה ותאום עם קק"ל.

4. מימוש התכנית :

4.1. שלבי ביצוע :

התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית, הועדה המקומית והמועצה האזורית.
 ביצוע מתחם, מבני או כל קטע של תוכנית זו יתאפשר רק לאחר ביצוע התשתיות הנדרשות : דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
 אזורי המגורים ב ו-ג יחולקו למתחמים לבצוע שהיקפם ותחומם יקבעו ע"י יזם התוכנית ומהנדס הועדה המקומית.
 מתן היתר בניה למתחם יותנה בשלבי סיום ביצוע של המתחם הקודם.

4.2. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

5. חתימות :

בעל הקרקע : _____

יזם התכנית : _____
קיבוץ פרוד

מגיש התכנית: _____

א.ב. תכנון
הגדת תכנונית לאדו"מלות, ייעוץ והנדסה בע"מ
עורך התכנית: _____