

משרד הפנים
מנהדו העליון ועדה מחוזית
27.03.2012
נתקבלה
נצרת עילית

תק התכנון והבניה, התשל"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג / 17862

קיבוץ עמיעד

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
צפון גליל עליון מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הצפון הוועדה המחוזית החליטה ביום: 17862 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>תאריך: _____ יו"ר הוועדה המחוזית: _____</p>	<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17862 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 11.2.11 לאשר את התכנית</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17862 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ עמיעד הממוקם בין כורזים וראש פינה, הוקם בשנת 1946 ע"י הכשרת פלמ"ח ונקרא בתחילה "החושלים".

כמרבית הקיבוצים, הבסיס הכלכלי ההיסטורי היה חקלאי, והבסיס החברתי – שיתופי מלא

בשנים האחרונות חלו שינויים דרמטיים באשר לשני עיקרים אלה. החקלאות נשחקה, עובדה שהביאה לפתוח מקורות תעסוקה ופרנסה חלופיים.

הקיבוץ עובר הליכי הפרטה – מה שמאפשר לחבריו שינוי באופי התעסוקות וההתפרנסות, ומה שמתבטא ברצון לשיוך נכסים/ שיוך מגרשים ויחידות דיור.

תוכנית זו נערכה ברוח השינויים ומתוך מחשבה כיצד להתאים את התכנון הפיסי עם השינוי באורחות החיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוכנית מפורטת – לקיבוץ עמיעד
	מספר התוכנית	ג/ 17862
1.2 שטח התוכנית		573.09 דונם
1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים לתוקף
	מספר מהדורה בשלב	24
	תאריך עדכון המהדורה	3.2012
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• תוכנית איחוד ו/ או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	• כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ¹ בחוק היתרים או הרשאות	• ועדה מחוזית לא רלוונטי תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גליל עליון
	קואורדינטה X	250900
	קואורדינטה Y	759400
1.5.2 תיאור מקום		קיבוץ עמיעד
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית גליל עליון
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 35
27/03/2012

1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	עמיעד, ד.נ. גליל עליון 12335
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13925	מוסדר	חלק מהגוש		1
13926	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש - לא רלוונטי	מספר גוש ישן - לא רלוונטי
-----------------------	---------------------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית - לא רלוונטי	מספר מגרש/תא שטח - לא רלוונטי
--------------------------	-------------------------------

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	5474	27/11/05
תמ"א 3 / 11 ג	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	בכפוף להחלטת ולנת"ע מיום 10/11/09 25 מ' מציר הדרך		16/11/06
תמ"א 34 / ב / 3	כפיפות	עורק משני	5606	18/12/06
תמ"א 34 / ב / 4	כפיפות		5704	16/8/07
תמ"א/22	שינוי	שינוי יער נטע אדם	4363	19/12/95
תמ"א/19	כפיפות	בית עלמין קיים		17/12/87
תמ"א/13	אישור עפ"י תוכנית מתאר ארצית	בכפוף להחלטת ולנת"ע מיום 10/11/09 חוספת קב' שימוש 17	1713	31/7/83
תמ"מ 9/2	התאמה	ישוב כפרי קהילתי שטח ללא מגבלות סביבתיות. אגן הכנרת	5696	30/7/07
ג/333	שינוי			19/7/62
ג/1632	שינוי		2667	מופקדת – 30/10/81
ג/7848	שינוי		4124	אישור לתוקף – 1/9/93
ג/11059	שינוי	שינוי ביעודי קרקע	5311	6/7/04
ג/11156	כפיפות		5480	12/1/06
ג/1757	כפיפות	משי"צ		

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	12.11		35		מחייב	הוראות תקנון
	ועדה מחוזית	אדר' יהודה סיני אדר' דני קידר	12.11	2		1:1250,1:2500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אינג' מיכאל שמיס	11.11	1		1:1250	מנחה	נספח קיבוץ עמיעד מערכת כבישים
	ועדה מחוזית	רפי הלוי נהרא	3.08	2	31	1:20,000	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	רבקה כהן	8.11	1	12	1:1250	מחייב	נספח כיוב
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	11/2011	1	3	1:1250	מנחה	נספח עצים בוגרים
	ועדה מחוזית	אדר' דני קידר	11.11	1		1:1250	מנחה	תשריט הריסה
	ועדה מחוזית	מיכל הלוי	12/2011		1		מנחה	פרוגרמה

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

תכנית מסי תיק-מזה-585-08 תקנתן מעודכן
קיבוץ עמיעוד – תוכנית מקומית מפורטת

מבאית 2006

18 בעל עניין בעלי זכויות בקרקע עולה התוכנית ובעל זכויות מקצת מטעמי

מניש התוכנית 18.1												
גוש/תלחתי (י)	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6909866		04-6909511	ד.ג. גליל עליון 12335	570006072	קיבוץ עמיעוד	קיבוץ עמיעוד				

קיס'בפועל 18.2												
גוש/תלחתי (י)	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6909866		04-6909511	ד.ג. גליל עליון 12335	570006072	קיבוץ עמיעוד	קיבוץ עמיעוד				

בעל עניין בקרקע 18.3												
גוש/תלחתי (י)	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת <td>מס' תאגיד</td> <td>שם תאגיד/שם רשות מקומית</td> <td>שם תאגיד/שם רשות מקומית</td> <td>מספר רישון</td> <td>מספר זרות</td> <td>שם פרטי ומשפחה</td> <td>מקצוע / תואר</td>	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-6560521		04-6558211	ורמון 2 נגרות עלית							
		04-6909866		04-6909511	ד.ג. גליל עליון 12335	570006072	קיבוץ עמיעוד	קיבוץ עמיעוד				

עולה התוכנית ובעל זכויות מקצת מטעמי 18.4												
גוש/תלחתי (י)	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	דוא"ל	מסע	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Danny_k@abt.co.il	04-6751166	050-5280711	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		א.נ. מתכננים	א.נ. מתכננים	35223	052786902	דני קידר	אדריכל
	abz@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		א.נ. מתכננים	א.נ. מתכננים	0564912	0576223-2	מיכל הלוי	מתכנת ערים
	Yehuda_s@abt.co.il	04-6751166	050-5849820	04-6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132		א.נ. מתכננים	א.נ. מתכננים	00087942	00576223-2	יהודה סיני	אדריכל
	sabag@sabageng.co.il	04-6902818		04-6959844	קריית שמונה תל חי 93				772 ר.מ.		ראות סבאג	מודד
	muslamis@bezeqint.net	04-6576425	052-2475797	04-6470982	לילכ 4 נגרות עלית		שמואל מיכאל שירותי הנדסה	שמואל מיכאל שירותי הנדסה	69177	307747089	מיכאל שמיט	תתבורה
	Rafi.halevi@gmail.com	04-9909008	050-8670578	04-9909008	יער ד.ג. משוגב 20155		נחרא	נחרא	00107155	057471336	רפי הלוי	ניקוז
		04-8416021		04-8414063	ת.ד. 10016 מפרץ חיפה		רבקה כהן	רבקה כהן	069253227		רבקה כהן	נייב

04/04/2012

עמוד 6 מתוך 35

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
------	------------

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

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

2.1.1 תכנון מחדש של שטח המגורים ומבני ציבור ב"מחנה ההיסטורי".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הסדרת שטחי המגורים הקיימים עפ"י מתחמי התכנון.
 2.2.2 הסדרת השטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים לציבור.
 2.2.3 הסדרת מערכת הדרכים, שבילים וחניות.
 2.2.4 קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
 2.2.5 קביעת זכויות/ מגבלות והוראות למתן היתרי בניה, והנחיות עיצוב אדריכלי.
 2.2.6 שינוי תוכניות מאושרות ג/ 1757, ג/ 333, ותוכניות מופקדות ג/ 7848, ג/ 1632.
 2.2.7 אישור הולנת"ע (10/11/09) – קו בניין 25 מ' מציר דרך 90 עבור שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לדרך מוצעת לצורך הרחבת דרכים 2,1 פנימיות.
 2.2.8 אישור הולנת"ע (10/11/09) – הוספת קבוצת שימוש 17 (מגורים) בשטח חקלאי בהתאם לסעיף 1.6.8. להוראות תמ"א/13.
 2.2.9 הוראות ולנת"ע (10/11/09) לעניין שלביות בתוכנית, בהתאם להתקדמות התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 573,097 מ"ר

הערה	סה"כ מצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עבר	
	מפורט	מתארי				
סה"כ המגורים ללא שינוי (כולל יח"ד זמניות)	72400	337	- 5900	78300	סה"כ מ"ר יח"ד	מגורים
6961 מ"ר במבנים ומוסדות ציבור 650 מ"ר מתעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 3262 מספורט ונופש	10873		- 267	11,140	מ"ר/עקרי	מבנים ומוסדות ציבור

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (F/4) למצב המאושר	מצב מאושר	עפר	סוג נתון כמותי
1125 מ"ר מיעוד תעסוקה ומבני ציבור (יעוד חדש) תעשיה - כולל לחנויות מפעל לפי הוראות 11059/ג	39,276	-4384	43660	מ"ר/עקרי	תעסוקה כולל: מבני משק תעשייה

* סה"כ מגורים א' (מגרשים 400-290, 600-400) 328 יח"ד. 200 מ"ר עיקרי יח"ד, 50 מ"ר שירות/ יח"ד
* יח"ד זמניות – 100, 50 מ"ר עיקרי יח"ד, 5 מ"ר שירות/ יח"ד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

מגבלת עתיקות	תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	מגבלות קו בניין בית קברות	מגבלות עורק ניקח	מגבלות שמירת איכות מי תהום		
373,372			372,373	372,373,375	מבני משק
374		374		374	מתקנים הנדסיים
368				350,351,365-368	מבנים ומוסדות ציבור
370				369,370	ספורט ונופש
,434,413,414 395-407, ,416-419 354,380-385, 430		,384-387 ,423,424,419 434,432		352,354,363,380- 435,450	שטח ציבורי פתוח
590,591,610 594-598		604,605,591 590		590-607,609-611	דרך מאושרת
,510-512 515,517 522,520 536,537 541-547, 552-560,571,572		,525,512,511,510 537		510-572,612	דרך מוצעת
616,617,618,619		619,618,615		615-619	דרך משולבת
,451-464 ,445-449 476,475,471		476		440-449,451-471,473- 480	שביל
,490,491, ,493,494,495,500		499		490-500	חנוון
		376		376	בית קברות
371		371		371	חקלאות

המשך בעמ' הבא

מגבלת עתיקות	תאי שטח כמופים			תאי שטח	יעוד
	מגבלות קו בניין בית קברות	מגבלות עורק ניקוז	מגבלות שמירת איכות מי תהום		
1-5,7,10,13,17 25-33,36,37,40, 41,45,46,55-57 ,60-70 149-152 157-162, 178-191 250-267 324-330 334-339 , ,341-349	202-204 234,	251-283 294-307, 318-321 331-335, 344-347		1-5,7,10,13,17 25-33,36,37,40-41,45 46,55-57,60-70,76,77 79-88,92,93,95-98, 100-110,112,113,115- 122 125-128,, 131-139,141,143-234, 239-283,285-339 341-349	מגורים א' תאי שטח בגודל בין 400 ל- 600 מ"ר
6,11,12,14 ,16,18,24,34,35 ,38,39,42-44 47-54, ,58,59				6,11,12,14-16,18-24 34,35,38,39,42-44, 47-54,58,59 71-73,89-91,94,99,111, ,114,123,124,129,130 140	מגורים א' תאי שטח בגודל בין 250 ל- 400 מ"ר
8				8,74,142,75,78	מגורים עם הנחיות מיוחדות
360			360	360	תעשייה
				362,364	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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	יעד	אחוזים	מ"ר	יעד
2.67	15347	* מגורים א'	31.16	178930	מגורים א'
25.56	145650	** מגורים א	21.32	121000	שטח פרטי פתוח
2.37	14404	מגורים יח"ד זמניות	15.88	91420	דרך קיימת/ מאושרת
3.47	19889	מבנים ומוסדות ציבור	4.82	27650	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
22.93	131410	שטח ציבורי פתוח	1.29	7710	ספורט
8.52	48804	דרך קיימת/ מאושרת	12.75	73130	מבני משק
6.18	35421	דרך מוצעת	7.46	42790	תעשייה
1.05	6030	דרך משולבת	0.71	4070	בית עלמין
2.73	15633	שביל	4.61	26390	חקלאות
2.02	11604	חניון			
1.90	10876	ספורט ונופש			
0.44	2499	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
1.84	10576	קרקע חקלאית			
11.89	68114	מבני משק			
5.71	32700	תעשייה			
0.68	3883	בית עלמין			
0.04	241	מתקן הנדסי			
100%	573090	סה"כ שטח התוכנית	100%	573090	סה"כ שטח התוכנית

* מגרשים בגודל 250-400 מ"ר
** מגרשים בגודל 400-600 מ"ר
סה"כ שטח המגורים 175401 מ"ר

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים א' – סה"כ 337 יחידות דיור**

מגורים א' כולל: תאי שטח ששטחם לא פחות מ- 250 מ"ר ולא יותר מ- 400 מ"ר
תאי שטח שגודלם לא פחות מ- 400 מ"ר ולא יותר מ- 600 מ"ר,
(חלוקת המגרשים לפי גודלם בטבלה 3 בהוראות תוכנית זו וטבלת תאי השטח בתשריט התוכנית)

4.1.1 שימושים מותרים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים חד משפחתיים, חדרי שירות טכניים,
מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי
חניה.
ביחידות המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אולם מלאכה 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 מותרים רק ע"י
המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).
זאת בהיקף של עד 50 מ"ר.
השטח לפעילות המקצועית בתוך יחידת המגורים יהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים
המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. לשימושים הנ"ל תותר כניסה נפרדת.
לא תתאפשר הקמה או הפעלה של ארוח כפרי.

4.1.2 הוראות**הוראות אדריכליות**

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

פיתוח אזור המגורים בחלקו המערבי – בחלקו הדרומי של אזור זה יש לשמר בתהליך תכנון
הבינוי של המגורים את עצי האבוקדו הקיימים. כמו כן, תהייה העתקה של עצים מאזור זה
לאזורים אחרים בישוב כדי לקבל "נוף בוגר" כבר בשלבים הראשונים של הנטיעות.

פיתוח נופי לכיוון דרך 90 – בשצ"פ כלפי דרך 90 (מזרח התוכנית) יותר לבצע את הפעולות
הבאות: אחזקת צמחית הגליל הטבעית, נטיעת צמחים נוספים המשתלבים ומתאימים לנוף.
בשטח בו רצועת השצ"פ צרה ינטעו עצים כמו ברושים, אורנים וחרובים, עצי אבוקדו שיועתקו.

מיגון אקוסטי – מניעת רעש – באזורי מגורים הנמצאים במרחק פחות מ- 75 מ' מאזורי מיסעת
כביש 90 ינתנו היתרי בניה רק לאחר הוצאת דו"חות אקוסטיים.
הכנת הדו"ח האקוסטי יהיה באחריות קיבוץ עמידע.
הדו"ח האקוסטי יאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהייה אחראית ליישום המלצת הדו"ח.

ניקוז – בחלק הצפוני והמערבי, בתחום רצועת ההשפעה של תעלות הניקוז, כל בניה או פיתוח
יותנו באישור רשות הניקוז.

ביוב – לא ינתן היתר בניה להקמת מבני מגורים בשטחים החדשים – השכונות הצפונית
והמערבית, במגרשים 153-283, 302-303, אלא לאחר שיושלם ביצוע עבודות השדרוג / הקמה
של תחנת הביוב הקולטת את שפכי הישוב הקיים (תייש צפונית)
לא ינתן היתר בניה להקמת מבני מגורים בשטחים החדשים – השכונות המערבית והדרומית,
במגרשים – 301-287, 229-210, 304-349, אלא לאחר השלמת הקמת תחנת ביוב חדשה
(תייש דרומית) בהתאם לנספח הביוב של התוכנית.

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה
שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו 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

חניה: במידה וניתן למקם חניה בתוך המגרש, מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. 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.

מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיור, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות.

גדרות: אין חובה לתחום את המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחית, או גדר בנויה. במידה ותוקם גדר ו/או קיר תמך גובהם לא יעלה על 2 מ'. במידת הצורך יבנה יותר מקיר אחד עם מרווח מהקיר שלפניו וילווה בגינון מתאים שיקבע ע"י הנדסא/אדריכל נוף.

גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם בנוי יחוייב בגידור אחיד עפ"י בקשה להיתר לקירות תומכים לכל אזור המגורים ולשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית.

בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או מגרשים לבין שטחי ציבור/כבישים/שבילים יעלה על 30 ס"מ ידרשו מסלעות או קירות תומכים.

קירות שיתנשאו לגובה 2 מ' ומעלה יחוייבו בפתרון נופי באמצעות גינון, לרבות דירוגם.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם ופסולת למחזור, עפ"י הנחיות המועצה האזורית הגליל העליון.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בתזיתות הבניינים. מכלים לדלק נזולי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית, ע"י קיר או צמחיה מתאימים.

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 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.

תאי שטח: 8, 74, 75, 78, 142

4.2 מגורים עם הנחיות מיוחדות

4.2.1 שימושים מותרים

מיועד לשימוש במבנים קיימים למגורים ביחידות דיור זמניות ששטחן לא יעלה על 55 מ"ר ובהיקף שלא יעלה על 100 יחידות.

יותר להשמיש חלק מיחידות הדיור הזמניות – היקף שלא יעלה על 50 יחידות לאירוח כפרי, בגודל של עד 40 מ"ר/ יחידת אירוח.

הועדה המקומית רשאית ליצור תמהיל בינוי בתנאים של מקסימום 50 יח"א (2000 מ"ר) וסה"כ זכויות בניה – 5500 מ"ר.

לא תותר ביחידות הדיור פעילות מקצועית.

תאסר הקמת מחסנים ביתיים ומבני חניה.

על היחידות הזמניות יחולו התנאים הבאים:

← הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך הדירות לזכאים. יח"ד אלו נשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ ואינן ניתנות לפיצול ו/או מכירה.

← יח"ד זמניות יתכנו רק במבנים קיימים.

- ← יח"ד זמניות מיועדות לאיכלוס על בסיס זמני של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ו/ או אוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ. יח"ד זמניות אינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.
- ← שטח יח"ד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר (מירבי – עיקרי + שירות).
- ← יח"ד זמניות שיאוחדו ליח"ד ששטחן עולה על 55 מ"ר לא יחשבו כ"יח"ד זמניות ויספרו במניין סך יח"ד בקיבוץ.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1 שימושים מותרים

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות – בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מבנים לשירותים אישיים כמו: מרכז הסעדה, מרכז ביגוד, מרכולית, מוסדות חינוך כולל ותרבות, ספריה, מועדונים, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות. לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י דין.

4.3.2 הוראות

- א אדריכלות מבני הציבור ייבנו מחומרים באיכות גבוהה וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים – הגשת תוכנית בינוי לאישור הועדה המקומית שתכלול את חומרי הבניה, הצבת המבנים, מיקום חניות ומתקנים, פיתוח סביבתי כולל דרכים, שבילים ורחבות, פתרונות ניקוז והתחברות לתשתיות, קירות תומכים ותוכנית גינון. תוכנית הבינוי תדגיש את המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים/ מוצעים לאותו אזור. התוכנית תכלול את כל התשתיות הנדרשות.
- ב סידורים לאנשים בעלי 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, ובהתאם לתקנות העדכניות. מוגבלויות

4.4 יעוד – ספורט ונופש

4.4.1 שימושים

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

4.4.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים באיכות גבוהה. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

איכות הסביבה

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

4.5 יעוד – תעשייה**4.5.1 שימושים**

מיועד למבני תעשייה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות המפעל.
לא ימוקם מבנה תעשייה חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגורים. לא תותר הקמת תעשייה העלולה להוות מקור זיהום ו/או מטרד לסביבה.
בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.
תאסר הקמת מפעלים מזהמים עפ"י הגדרת המשרד להגנת הסביבה.
מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באזור זה, לא יותרו השימושים הבאים:
משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.
תותר הקמת חנות מפעל בשטח של עד 800 מר', שתהייה חלק ממבנה המפעל ושטחה יהיה על חשבון זכויות הבניה לתעשייה.

4.5.2 הוראות אדריכלות

א תוכן תוכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והגשת בקשה להיתר בניה לתשתיות חדשות.
המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשייה.
משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה, גידור ושילוט.
יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בשטחי מגורים ו/או בשטחים לצורכי ציבור ו/או שטחי מסחר בתנאי ועפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות. הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

ב. הגנת הסביבה

לא יותרו שימושים / פעילויות העלולים לזהם את מי התהום
כל מפעל חדש יבנה לפי הטכנולוגיה המיטבית לאותה עת (BAT)

- על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת / מתאר מקומי) יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
- לא תותר הקמת מפעלים באזור התעשייה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ-50 מ' מגבול אזור התעשייה.
- ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה ברוחב המוכתב לקווי הבניין כקבוע בטבלה 5 בהוראות ובתשריטת התוכנית (4 מ').
- במידת הצורך יסומנו בהיתר הבניה חיץ דקורטיבי וחיץ אקוסטי.
- במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.
- הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

ג. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה:

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.

תנאי למתן היתרי בניה – הקמה והפעלה של מערכת ניטור אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים מאזור התעשייה. תוכנית הניטור תכלול את ההנחיות הבאות:

1. ההגדרת מיקום אתר הדיגום – ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה ומבני המשק.
2. מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב)
3. תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
4. פרמטרים לאנליזה – הפרמטרים לאנליזה לא יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.
5. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת, בתדירות לא תפחת מפעם בשנה.

4.6 יעוד – מבני משק**4.6.1 שימושים**

שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, בתי אריזה, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, בתי מלאכה שונים כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותים ומתקנים הנדסיים כולל מתקנים סולריים (תנאי להיתר בניה למתקנים סולריים יהיה עמידה בתנאי תמ"א 10/ד/10) ואחסנת מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה והעמסה ואחסון בתא שטח מס' 375 יאסר גידול בע"ח. יותר לאחסן ציוד, מזון בע"ח וכלים. בתא שטח 372, ניתן יהיה להקים תחנת ביוב דרומית, בהתאם להנחיות נספח הביוב.

4.6.2 תוראות**אדריכלות**

תוכן תוכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והגשת בקשה להיתר בניה לתשתיות חדשות. המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה. יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים בצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים בתנאי ועפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

תשתיות

בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.

הגנת הסביבה

לא יותרו שימושים/ פעילויות העלולים לזהם את מי התהום

- * כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- * למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.
- * פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והמשרד להגנה על הסביבה.

- * פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- * שפכים – תחויב תכנית שתאשר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, בריאות ומנהלת הכנרת.
- * פסולת מוצקה (גושית) – בעת הגשת הבקשה להיתר בניה 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, מנהלת הכנרת והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.
- * איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.
- * במידת הצורך יסומן במסגרת היתר הבניה חייץ דקורטיבי ואקוסטי.
- * חוות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ויאשר על-ידה.
- * אחסון דלקים – מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ואו הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
- אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.

תנאי למתן היתרי בניה – הקמה והפעלה של מערכת ניטור אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים מאזור התעשייה. תוכנית הניטור תכלול את ההנחיות הבאות:

1. ההגדרת מיקום אתר הדיגום – ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה ומבני המשק.
2. מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב)
3. תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו באירוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
4. פרמטרים לאנליזה – הפרמטרים לאנליזה לא יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.
5. ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת, בתדירות לא תפחת מפעם בשנה.

4.7 יעוד – דרכים, שבילים וחניות

4.7.1 שימושים

- * השטח המיועד לדרכים : דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, שבילים, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
- * שביל – דרך הולכי רגל – מיועדת לדרך גישה להולכי רגל ולרכב חירום. רוחב שביל לא יקטן מ- 3.0 מ'
- * דרכים ממתנות תנועה.
- * חניות מרוכזות.

4.7.2 הוהאות

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה לחניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יונח בתחום הדרך 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 האתראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. למרות האמור לעיל, יותר להניח תשתיות מעל או מתחת לדרך ובלבד שהן לא תמנענה אפשרות שימוש בטיחותי בדרך.

4.8 יעוד – שטח ציבורי פתוח

4.8.1 שימושים

שטח המיועד לגינון, חורשות ולסלילת שבילים, מגרשי ספורט ועמדות תצפית. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים קלים כגון: פרגולות, ברזיות, מתקני נוי, מתקני משחק שעשועים לילדים, מקלטים, מעבר ומתקני תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה משולבת בגינון ללא קירוי. יותר להקים בשטח ציבורי פתוח מערכות מרכיבי ביטחון כמו: גידור ביטחוני, תאורה ביטחונית. גודל תא שטח מינימלי לבניית מתקנים לא יפחת מ- 500 מ"ר וסה"כ הבניה בכלל השצ"פ בתוכנית לא יעלה על 250 מ"ר. בתא שטח מס' 434 לא תותר בניה בתחום קו בניין של דרך מס' 90. בתא שטח 383 יוקם מרכז לסילוק גזם ומחזור פסולת.

4.8.2 הוראות

אדריכלות – פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע עפ"י תוכנית שתערך ע"י אדריכל/הנדסאי נוף. השטחים הציבוריים לאורך ובמקביל לדרך מס' 90 יהיו ברמת פיתוח אקסטנסיבית שמשמעותה בעיקרון נטיעת חורשות ללא טיפול אינטנסיבי, הטיפול ואחזקת השטח יהיה ע"י קיבוץ עמיעד. בשטח הציבורי הפתוח סביב המתקן ההנדסי (חלק מתא שטח 587) הנמצא בתחום מגבלות בניה – תאסר בניה מכל סוג שהוא.

4.9 יעוד – בית עלמין

4.9.1 שימושים

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר, לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחוייב בתכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א 19.

4.9.2 הוראות

הוראות בינוי

תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פירוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/או גדר עם ציון החומר ממנו תוקם הגדר. בבקשה להיתר בניה יצויינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני השירות הקיימים ו/או תוספות למבנים קיימים ו/או למבנים חדשים – רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות ע"פ תקנות התכנון והבניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.10 יעוד – חקלאות

4.10.1 שימושים

כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. בשטח זה תאסר כל בניה.

4.11 מתקן הנדסי**4.11.1 שימושים**

שטח המיועד לבניית/ שדרוג תחנת ביוב.
יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה ולפתח גיבון.

4.11.2 הוראות

המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה.
לאחר ההקמה תפונה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגיבון, גידור ושילוט.
גבול מגבלות בניה – כמסומן בתשריט, בתחום זה תאסר בניה מכל סוג שהוא.

4.12 יעוד – תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**4.12.1 שימושים**

יותר להקים משרדים, סדנאות, קליניקות, שירותים אישיים וציבוריים
שטח למסחר לא יעלה על 200 מ"ר.

4.12.2 הוראות

- המבנים ייבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל במבני ציבור ותעסוקה.
- תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי, לתא שטח, מאושרת ע"י הועדה המקומית
- סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות – למבנים חדשים ו/ או לתוספת למבנים קיימים תחויב בהבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה המעודכנות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי (5)	צדדי- (5)	צדדי- ימני (5)	קווי בנין (מטר) (8)	מספר קומות		(2) גובה מבנה (מטר)	מינימום (יחיד לזכרון נטו)	מספר יחיד במגרש	תכנית (%) משטח הא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מ"ר מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת הבנייה	מעל לבנייה הקובעת						שרות	עיקרי			
3	3	3	1	4	4						250	400	352,354,363 380-435	שטח ציבורי פתוח (1)	
3	3	3	3	(3) 8.5	2	293 יחיד	1	35	50.3	73250	14650	400	1-5,7,8,10,13,17 25-33,36,37,40-41,45 46,55-57,60-70,76,77 79-88,92,93,95-98,100-110 112,113 115-122,125-128, 131-139,141, 143-234,239-283 341-349, 286-339,	מגורים א	
3	3	3	3	(3) 8.5	1	44 יחיד 2.9	1	45	63.1	9680	880	250	6,11,12,14-16, 18-24,34,35,38,39, 42-44,47-54,58,59 71-73,89-91, 94,99, 111,114,123,124,129,130,140	מגורים א	
3	3	3	2	(3) 7.5	(6) 4-5			40	40.5	5500	500	600	78,74,75,142	מגורים עם הנחיות מיוחדות מבנים ומסודות ציבור	
4	4	4	3	13				35	45	8950	1989	750	350-351,365-368	מגורים	
4	4	4	3	15				50	60	19626	3271	3000	360	תעשיה (9)	
4	4	4	2	12				40	40	27,245	6811	3000	372,373,375	מבני משק	
3	3	3	2	9				35	35	3806	544	750	369,370	ספורט ונופש	
3	3	3	1	3.5								3883	376	בית עלמין	
3	3	3	1	4						50	50	241	374	מתקן תרסי	

יגודר במסגרת תוכנית מפורטת בהואם להוראות תמ"א 19

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה כוללים (%)	תכנית (% משטח תא השטח)	מספר יחיד מגורש במוגרש	מינימלית (יחיד) לזונם (נסו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מסל לכניסה לקובעת	מטחת לכניסה הקובעת לא רלוונטי	עיקרי שירות	עיקרי שירות	מעל לכניסה הקובעת	העסקה ומבנים ומסדות ציבור (9)
			צדדי- ימני (5)	צדדי- שמאלי (5)														
העסקה ומבנים ומסדות ציבור (9)	362,364	900	2125	250	85	45		8.5	2		3	3	1125					

הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ומסי קומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה כלכד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו:

- (1) בכל השטחים הפתוחים לצורכי ציבור יותר לבנות סה"כ 250 מ"ר מחוץ למקלטים.
- (2) גובה המבנה המקסימלי יומד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- (3) במבני מגורים עם גג משופע הגובה המקסימלי אפשר שיהיה 8.5 מ'.
- (4) קו בניין קדמי משביל במבנים קיימים יהיה כפי שקיים. במבנים חדשים יהיה 3 מ' מהשביל.
- (5) בבתים דו-משפחתיים וטוריים (בניה בגבול משותף) יותר קו בניין צדדי אפשר. בתים קיימים בקו בניין 0 מבית שכן ואו מגבול המגרש יאושרו במצבם זה בתוכנית זו.
- (6) הועדה המקומית רשאית לשנות את תמהיל יחיד קטנות ויחיא ובתנאי שסה"כ הכינוי לא יעלה על 5500 מ"ר ולא יעלה על 50 יחיא.
- (7) קווי הבניין הקומיים מסומנים בתשריט ברוזטות הכבישים.
- (8) קו בניה למבנה חשמל בתא שטח 380 יהיה 0 – מ', לפי המצב הקיים.
- (9) קו בניה בין תאי שטח 369, ביעוד ספורט ותא שטח 365, ביעוד ציבור יהיה 0 מ'.

סה"כ השטח המיועד למסחר בתחום התוכנית על כל יעודיה לא יעלה על 1000 מ"ר, יותר ניוד שטחי המסחר בין יעודי הקרקע הרלוונטים ובאישור הועדה המקומית.

מגורים א' זכויות בניה : 200 מ"ר עיקרי יחיד + 50 מ"ר שירות/ יחיד.

5.1 עמיעד – אזור המגורים
טבלת זכויות בניה לתאי שטח

הערות	זכויות בניה במ"ר	יח"ד	תא שטח מגורים
בתים בודדים על מגרש. 2 החניות לרכב בתוך המגרש	200 עיקרי לכל יח"ד 50 שרות ליח' סה"כ 250 ליח' 73,250 סה"כ -	יחיד אחת בכל מגרש (תא שטח) למעט בתא שטח 8 – 2 יח"ד במגרש סה"כ 293 יח'	1-5,7,8,10,13,17 25-33,36,37,40-41,45 46,55-57,60-70,76,77 79-88,92,93,95-98,100-110 112,113 115-122,125-128, 131-139,141, 143-234,239-283 286-339, 341-349
יח"ד אחת בכל תא שטח, כחלק מבתים בודדים, דו משפחתיים וטוריים. ללא חניות בתוך מגרשי המגורים	200 עיקרי ליח"ד 20 שרות ליח' סה"כ 220 ליח' 9,680 סה"כ	1 יח"ד בתא שטח 44 סה"כ	6,11,12,14-16, 18-24,34,35,38,39, 42-44,47-54,58,59 71-73,89-91, 94,99, 111,114,123,124,129,130,140
יחידות קטנות ללא פרצלציה. כולל סה"כ עד - 50 יח' לארוח כפרי.	55 ליח"ד סה"כ שטח עיקרי - 5,500	יחידות קטנות קיימות – 16 יחידות קטנות קיימות – 14 יחידות קטנות קיימות – 5 יחידות קטנות קיימות – 27 תוספת עבור יח' ארוח כפרי - 38 סה"כ 100 יח'	74 75 78 *142
	88,430	337 יח"ד + 100 יח קטנות	סה"כ

* הנחיות לגבי יחידות אירוח כפרי בסעיף 4.2.1.

6. הוראות נוספות**6.1. מים :**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

6.2. 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, ובהתאם לנספח הניקוז.
פתרון הניקוז של נחל עמיעד יהיה בהתאם לחלופה א.1 בנספח הניקוז.

נגר עילי – העשרת מי תהום**באזורי מגורים ואזורים שאינם מזהמים :**

מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים, לנחל עמיעד או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השתייה, החדרה והעשרת מי תהום. הנגר העילי יפונה לנחל עמוד.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול 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 מנהל הכנרת.

מערכות הולכה וטיהור שפכים

תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום בפיקוח מעת לעת, ע"י מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.

אין לבנות בניה משמרת מים בתחום אזורי התעשיה ומבני המשק.

מערכת הניטור תוקם בהתאם לתוכנית ניטור שתאושר ע"י רשות המים.

6.3. ביוב :

מערכות הולכה של השפכים יבוצעו בהתאם לנספח הביוב של התוכנית באופן שימנע זיהום המים העיליים באגן ההיקוות של הכנרת ואת זיהום מי התהום.

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב,

לשביעות רצון מהנדס הרשות ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.

לא ינתן היתר בניה להקמת מבני מגורים בשטחים החדשים – השכונות הצפונית והמערבית, במגרשים 153-283, 302-303, אלא לאחר שיושלם ביצוע עבודות השדרוג / הקמה של תחנת הביוב הקולטת את שפכי הישוב הקיים (ת"ש צפונית)

לא ינתן היתר בניה להקמת מבני מגורים בשטחים החדשים – השכונות המערבית והדרומית, במגרשים – 301-287, 229-210, 349-304 אלא לאחר השלמת הקמת תחנת ביוב חדשה (ת"ש דרומית) בהתאם לנספח הביוב של התוכנית.

6.4 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

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 חקיצוני / מהכבל / 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 ובכפוף לעיל ובכפוף שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת 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.

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.

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. בתחום תא שטח 383 (שצ"פ) יתוכנן ויוקם מרכז לסילוק גזם ומחזור פסולת.

6.6 איחוד וחלוקה :

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

- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.7. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 בפרק ח' וירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.8. רישום :

תוך שנה 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.

6.9. מבנים קיימים :

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

על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :

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

6.10. מבנים להריסה :

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

א. מבנה המסומן בתשריט התוכנית בסימון הריסה ייחרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה.

ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

ג. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים בתשריט להריסה.

6.11. תנאים לביצוע התכנית / מתן היתר בניה :

מגבלות בניה – בקשות להיתרים בתאי שטח/ יעודי קרקע הכלולים בתחום מגבלות הבניה יחוייבו בחו"ד המשרדים : בריאות, הגנת הסביבה, רשות הניקוז, לפי הפרוט שלהלן :
ביעוד הקרקע מגורים – התייחסות למגבלות בגין : עורק נחל, מתקן הנדסי (סניקה) דרך מס' 90, סמיכות לאזורי תעשייה ומבני משק.
ביעוד הקרקע תעשייה התייחסות למגבלות בגין : סמיכות למגורים, מניעת זיהום מי תהום, נגר עילי.

ביעוד מבני משק – מניעת זיהום מי תהום, ניקוז מי נגר.
ביעוד הקרקע מגורים ותיירות בהתייחס למגבלות בגין – אזור תעסוקה
ביעודי הקרקע תעסוקה, מבני ציבור, ספורט – מגבלות בניה ביחס למגורים כגון : רעש, ניקוז.

לא ינתן היתר בניה להקמת מבני מגורים בשטחים החדשים – השכונות הצפונית והמערבית, במגרשים 283-286, 153-286, 303-302, אלא לאחר שיושלם ביצוע עבודות השדרוג / הקמה של תחנת הביוב הקולטת את שפכי הישוב הקיים (ת"ש צפונית)

- לא ינתן היתר בניה להקמת מבני מגורים בשטחים החדשים – השכונות המערבית והדרומית, במגרשים – 287-301, 229-210, 349-304, אלא לאחר השלמת הקמת תחנת ביוב חדשה
- (ת"ש דרומית) בהתאם לנספח הביוב של התוכנית.
- בתנאים למתן היתר בניה מכח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, ייקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזת תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה האזורית.
- במתחמים חדשים לא מבונים – תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לתשתיות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- במתחמים מבונים ו/ או מבונים בחלקם, תתחייב תוכנית עדכון והתאמת תשתיות שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

6.12. היטל השבחה :

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

6.13. חניה :

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

6.14. עתיקות :

- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 6.14.1 השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורסמים להלן) הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. טאבק אל – הוכרז כדין בילקוט 1091 ביום 18/5/1964 עמוד 1389.
 - 6.14.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
 - 6.14.3 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
 - 6.14.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1987 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - 6.14.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/ או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.16. כיבוי אש :

תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה עם רשויות הכבאות, ועפ"י דרישות התקנות העדכניות.

6.17. סידורים לאנשים בעלי 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 ובהתאם לתקנות עדכניות.

6.18. מניעת רעש :

באזורי מגורים הנמצאים במרחק של פחות מ- 75 מ' מאזורי מיסעת דרך מס' 90, ינתנו היתרי בניה רק לאחר הוצאת דו"חות אקוסטיים. בכל מקרה לא תותר באזור זה פתיחת חלונות לכיוון מזרח.

6.19. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה לחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה
 - ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38.
2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו של המבנה.
3. זכויות הבניה הנוספות שהוענקו בתא שטח כלשהו לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות בביצוע חיזוק בפועל בתוך 12 חודשים ומילוי אחר התנאים:
 - א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - ב. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008.

6.20. הוראות מעבר :

- הוראות מעבר בדבר בניין / או שימוש הסותרים תוכנית זו.
- מבנה / 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 / או שטחי ציבור / או בגבולות מגרשים וזאת בהתאם לתשריט החלוקה העקרוני.
- שטחי ציבור פתוחים, דרכים, חניות ושבילים ישמרו בהתאם לתשריט החלוקה גם אם תשריט החלוקה טרם אושר / או בוצע.
- עד לביצוע המלא של תוכנית זו, לא תבוצע או תותר כל פעולה שיהיה בה כדי לגרוע מזכויות מעבר קיימות / או כדי לפגוע בתשתיות קיימות.

- כל עוד לא נסללו דרכים ו/ או שבילים עפ"י תוכנית זו, ימשיכו שבילי הגישה והמדרכות הקיימים קיבוץ לתפקד ולשמש את תושבי הישוב גם אם הם נמצאים בתחומי המגרשים וכן כי לא תהייה אפילו לבעל המגרש רשות לחסום אותם בכל דרך שהיא כדרך למנוע מעבר בה עד שתוכשר דרך חלופית.
- תשתיות קיימות, תחזוקתן – עד לביצוע תשתיות חדשות מחוץ למגרשי המגורים תישמר לרשות אפשרות לטפל ולתקן במקרה של כשל, בתשתיות הציבוריות הנמצאות במגרש המגורים הפרטי.

6.21 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.

6.22 שיפוי :

יזם התוכנית יעביר לוועדה המקומית כתב שיפוי למקרה של תביעה לפיצויים עקב אישור התוכנית.

6.23 תחום רצועת השפעה של עורק ניקוז

- ← תותר הקמת מתקנים ומבנים בתחום רצועת ההשפעה אם למוסד תכנון אין חשש שיגרמו לזיהום המים, ומתוך שיקולים להיבטים סביבתיים.
- ← בקשה להיתר בניה בתחום רצועת ההשפעה של עורק ניקוז המסומן בתשריט, תועבר לרשות הניקוז שבתחומה נמצאת הקרקע נשואת הבקשה.
- ← רשות הניקוז תעביר חוות דעתה או הערותיה למוסד התכנון הנוגע בדבר.

6.24 הוראות לעצים בוגרים

על מתחמי השטח שבנספח עצים תוכנית זו, מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של " קבוצת עצים לשימור", " קבוצת עצים לעקירה" ו"קבוצת עצים להעתקה", עליהם יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ קבוצת עצים המסומנים לשימור
- ב. תנאי למתן היתר בניה במתחם כאמור – אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ קבוצת עצים חלופיים.
- ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.

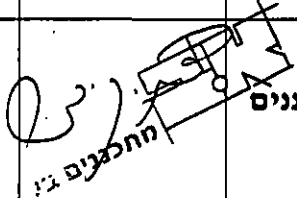
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	<p>שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה , זאת תוך התייחסות לשלבים א-ג, כמצויין בתשריט. המעבר משלב לשלב יותנה עפ"י קצב התקדמות האיכלוס של השלב הקודם. כל שלב בהתקדמות הבינוי יהיה תנאי מינימום ויותנה בפיתוח תשתיות נדרשות : דרכים, חניות, ביוב, מים, חשמל ותקשורת. כל שלב פיתוח יותנה בהסדרת ופיתוח השטחים הציבוריים.</p>	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית – עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.1.12	<i>קיבוץ עמיעד גליל עליז / 12335</i>	<i>קמ"ח ארז אשק מ.א. ח.א.א.א. 12335</i>	<i>05786902</i>	<i>קיבוץ עמיעד</i>	מגיש התכנית
29.1.12	<i>קיבוץ עמיעד גליל עליז / 12335</i>	<i>קמ"ח ארז אשק מ.א.א.א.א. 12335</i>	<i>05786902</i>	<i>קיבוץ עמיעד</i>	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מינהל מקרקעי ישראל בחכירה לקיבוץ עמיעד	בעלי עניין בקרקע
23.1.12		א.ב. מתכננים	052786902	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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input checked="" type="checkbox"/>		• שמירת מקומות קדושים		
<input checked="" type="checkbox"/>		• בתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
	<input checked="" type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	✓	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		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	✓	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)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(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 מסי **ג/17862** ששמה **תוכנית מקומית מפורטת**

קיבוץ עמיעד (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות**

ותכנון 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. אדר' יהודה סיני

ב. אינג' מיכאל שמיס נספח תחבורה

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

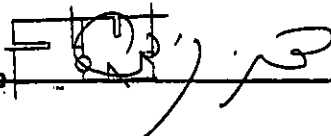
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

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.

26. 1. 12

חתימתי בע"ח



26/01/2012

עמוד 32 מתוך 33

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

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

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי **ג/17862** ששמה **מקומית**

מפורטת קיבוץ עמיעד (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום **עיר ואזור** ויש בידי תעודה מטעם **טכניון חיפה** (הגוף

המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא

או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים **עריכת הוראות** בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

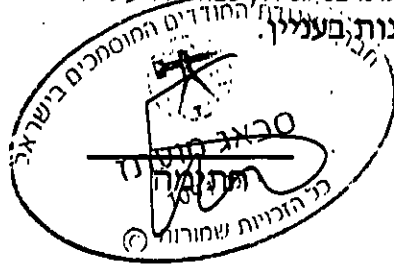
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: 17862 / ז

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו נמדדה על ידי
בתאריך 27.10.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין1091
מספר רשיוןסבאג מולדת
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
1632/ג	מופקדת	2667	30/1/81
7848/ג	מופקדת	4124	1/9/93

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר ולנת"ע	מוסד	תכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.				
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.				
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.				

אישור לפי סעיף 109 לחוק

תאריך ההחלטה	החלטה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	התוכנית נקבעה	טעונה אישור / לא טעונה אישור	התוכנית נקבעה

ערר על התוכנית

שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

קיבוץ עמיעד – פרוגרמה

הערות	מצב מתע				מצב קיים			יעד
	תוס' זכויות/עיקרי לבינו קיים/ %	תוס' זכויות/עיקרי לבינו קיים/ מ"ר	תוס' זכויות/עיקרי לבינו קיים/ מ"ר	תוס' ד' שטח/ ד'	בנוי בפועל/ מ"ר	זכויות/ עיקרי מ"ר	שטח/ ד'	
במצב קיים – מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10.5	661	6961	19.89	6300	13925	27.65	מבנים ומוסדות ציבור
התעשייה בצמיחה	5.8	905	16355	32.71	15450	29960	42.79	תעשייה
	16.7	+3,116	21,796	68.12	18680	37100	73.13	מבני משק
	4.4	75	1775	2.5	1700			תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור