

הוראת קבלה - א.א.ר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' גנ/17299

שינוי הוראות בניה באזור מגורים א' עבור יחידות אירוח, קיבוץ אל רום.

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גולן ומעלה חרמון
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>מועצה אזורית גולן חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה-גולן תוכנית מס' גנ/17299 הועדה המקומית כשיבה מס' 2007003 מיום 27.7.09 החליטה להמליץ על מתן תוקף התכנית וקובעה לעיל</p> <p>יעקב קוק מהנדס תכנון</p> <p>אלי מלכך יו"ר הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' גנ/17299 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 3.6.09 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף כהן סגן שר לתכנון</p>	
<p>הודעה על אישור תוכנית מס' גנ/17299 התכנית תיקום חפזות מס' 606.1 מיום 8.2.10</p>	

דברי הסבר לתוכנית

לקיבוץ אל רום תוכנית מתאר מפורטת ג/13314. תוכנית ג/13314 אפשרה הקמה עד 2 צימרים למגרשים 45-88 כחלק ממבנה למגורים. סה"כ בשטח מגורים א' על פי ג/13314 היה ניתן להקים עד 88 צימרים.

מטרות התוכנית הנוכחית

1. שינוי הוראות לצימרים באזור מגורים א' במגרשים 45-88 – תותר הקמת הצימרים בנפרד ממבנה המגורים.
2. תוספת זכויות לצימרים באזור מגורים א' למגרשים 1-44.
3. סה"כ בשטח מגורים א' ניתן להקים עד 176 יחידות צימרים על חשבון שטח בנייה עיקרי למגורים במבנה נפרד ממבנה המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1	שינוי הוראות בניה באזור מגורים א' עבור יחידות אירות, קיבוץ אל רום.
	מספר התוכנית		גנ/17299
שטח התוכנית		1.2	122.61 ד' מדוד גרפית
מהדורות	שלב	1.3	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב		5
	תאריך עדכון המהדורה		23/08/2009
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	1.4	תוכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות		לא רלוונטי
			תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גולן מעלה חרמון 272300 787700
1.5.2	תיאור מקום	קואורדינטה X	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	קואורדינטה Y	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	רשות מקומית	שכונת הרחבה בצפון קיבוץ אל-רום. מוא"ז גולן, מו"מ בוקעאתא
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	אל רום
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק מהגוש		8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

7.5

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	תוכנית זו תואמת את תמ"א 35	5474	27.12.2005
תמ"א 34 ב/4	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית תמ"א 4/ב34	5704	16.08.2007
תמ"מ 3/2 ייעודי קרקע	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית תמ"מ 3/2	3640	26.03.1989
תמ"מ 3/2 תשתיות	כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות התכנית תמ"מ 3/2	3640	26.03.1989
ג/13314	שינוי	תוכנית זו משנה את הוראות התוכנית ג/13314.	5379	15.03.2005

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עפרי גרבר	23.08.2009		20		מחייב	הוראות התוכנית
		סבטה גולברייך	04.08.2009	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		046938000		046838291	אל רום, ד.ג. רמת הולון 12466		קבוץ אל רום				

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	046938000		046838291	אל רום, ד.ג. רמת הולון 12466		קבוץ אל רום				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	בעלים
	046453273		046558211	קריית ממשלה, נצרת עלית ת.ד. 580		מנהל מקרקעי ישראל				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
eran@mebelarch.co.il	049833704		049835146	קק"ל 4 קרית טבעון				30444	052196821	עורך מבט
	037516356		035759681	רח' היצירה 14, רמת גן 52521		קבוצת דטהמפ		570	52602984	גטניו ברני
										מודד
										אדריכל
										עורך ראשי

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
יחידות אירוח	מבנה או חלק של מבנה, שאינו משמש למגורים של קבע או להשכרה למגורים, שהותאם לשמש, או שנבנה לצורך הארחת נופשים, בהתאם לתכנית זו, עפ"י תנאי רשימת התכליות והשימושים המפורטים בהוראות תכנית זו.

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 התוכנית

1. שינוי בהוראות הבניה ביעוד מגורים א' עבור יחידות אירוח שאושרו בתכנית ג/13314.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בהוראות לצימרים במגרשים 45-88.
2. הקמתן של יחידות אירוח בנפרד מהמבנה העיקרי במגרשים 45-88, הוספת התכלית יחידות אירוח במגרשים 1-44 ע"ח השטחים העיקריים למגורים.
3. פירוט הוראות כלליות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	122.61
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי	17,600		0	17,600	מ"ר	מגורים א'
ללא שינוי	88		0	88	מס' יחיד	
תוספת תכלית לצימרים במגרשים 1-44	176		+88	88	מס' יחידות אירוח	
ללא שינוי	1,272		0	1,272	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1-88	מגורים א'
	400	מבנים ומוסדות ציבור
	300-315	שטח ציבורי פתוח
	200-204	יער
	500	דרך מאושרת
	600-609	דרך משולבת

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	בתי מגורים חד משפחתיים ;
ב.	משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חפשיים (בהתאם למקצוע בעלי הבית), על מגרשים ששטחם 800 מ"ר ומעלה.
ג.	יחידות אירוח .
4.1.2	הוראות
א.	בניוי ועיצוב אדריכלי למגורים
ב.	הוראות בניוי ואדריכלות ליחידות אירוח
ג.	תכנית פיתוח
א.	עפ"י ג/13314 בסעיף 3.3 ב'
1.	במגרשים 1-88 תותר הקמה עד 2 יח"א ע"ח השטח העיקרי של בית המגורים, כחלק מהמבנה העיקרי או במבנה נפרד. תנאי להקמת יחידת אירוח – קיומו של בית מגורים במגרש
2.	שטח הבניה של יח"א אחת לא יעלה על 35 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.
3.	כל יחידת אירוח תכלול בתוכה יחידת שרותים סניטריים.
4.	הוראות בניה החלות על אזור המגורים בתחום התכנית ג/13314 תחולנה גם על יחידות האירוח, בתנאי שאינן סותרות הוראות אחרות המוזכרות בתכנית זו.
5.	החומרים אשר ישמשו לבניית יחידות האירוח יהיו עמידים לאורך זמן ויתאימו את התקנים הישראליים.
6.	הבנייה תהיה בניה קשה או בניה קלה באיכות גבוהה: על המבנים בבנייה קלה לעמוד בכל דרישות חוק התכנון והבנייה לגבי מבנים בבנייה קלה ובדרישות מכון התקנים. הוועדה תהיה רשאית לדרוש חישובים תרמיים לגבי המבנים הנ"ל.
7.	גימור חזיתות הבתים: מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ).
8.	שתי היחידות יבנו כמבנה אחד, או כשתי יחידות הבנויות באותה שיטת בנייה.
9.	מס' קומות מקסימלי – 1. גובה רכס גג מקסימלי 4.5 מטר.
א.	כל בקשה להיתר בניה עפ"י תכנית זו תכלול תכנית פיתוח של המגרש כולו בקני"מ 1:100 או 1:250. תכנית פיתוח תכלול:
1.	תכנית העמדה של יח"א ביחס למבנים הקיימים ומתוכננים על המגרש ;
2.	סימון מקומות חנייה, שבילים ורחבות.
3.	פרוט כל קירות התמכים, מסלעות, מעקות וגדרות במגרש

4. מיקום מתקני אשפה, מים, ביוב וגז.		
מבני יח"א עם שטחי החוץ לשימוש הנופשים יוקפו בעצים ושיחים. בין מבנה יח"א למגרש שכן תהיה רצועה ירוקה ברוחב של 2 מ' ובגובה של 2 מ' לפחות, שתהווה חיץ אסתטי ואקוסטי בין אזור הנופש לאזורי המגורים והחצרות במגרשים השכנים. לכל תכנית פיתוח תצורף תכנית נטיעות עצים ושיחים לשתילה.	גינון	ד.
במגרשים בהם מותרת הקמת יחידות אירוח, כחלק מהבקשה להיתר בניה יוצג פתרון החניה ליחידות אירוח.	חניה	ה.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור		
שימושים		4.2.1
מיועד להקמת מבני גינון, שרות ותרבות. האזור יכלול דרכים פנימיות ושטחי חניה. תחנות השנאה פנימיות יותר בשטח למבני ציבור כחלק מהמבנה בלבד. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנית בינוי לכל המתחם לאישור הוועדה המקומית.		א.

4.3 שטח ציבורי פתוח		
שימושים		4.2.1
נועד לגינון, לחורשות, מתקני נופש, מבני ציבור קטנים כגון מקלטים וכדומה, העברת תשתיות תת קרקעיות, מבני שרות, ותשתית כגון חדרי טרנספורמציה (תחנות השנאה), אחסנת ציוד גינון ותחנות שאיבה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל.		א.
הוראות		4.2.3
שטחם של המבנים המותרים לא יעלה על 100 מ"ר למבנה.	בינוי	א.
ע"פ סעיף "שצ"פים" 3.3 ב' בתוכנית ג/13314.	פיתוח	ב.

4.4 יער		
שימושים		4.4.1
חורש קיים לשימור. ישמש כשטח פתוח ובו יש לשמר את החורש הקיים. ישמש גם למעבר כלי רכב לצורך שמירה על הבטחון השוטף.		א.

4.5 דרך מאושרת		
שימושים		4.5.1
שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת.		א.

4.6 דרך משולבת		
שימושים		4.6.1
שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני "ריהוט רחוב" ונטיעות, תותר העברת קוי תשתית תת קרקעיים לחשמל ותקשורת.		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	יחיד למגרש	מספר יחיד	תכסית	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר ¹		שטחי הקובעת		גודל מגרש מזערי (מ"ר) ²	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני		מתחת לקובעת	לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
5			5			8.5	1	88	19%		260 מ"ר למגרש	40 למגרש	130 למגרש	800	1-88	מגורים		
5		33/4	5			4.5	2 יחידות יח"א למגרש	176 יח"א					70 למגרש ³	800	1-88	יחידות אזור		
												עפ"י ג/13314		2,120	400	מגורים ומסודות		
												עפ"י ג/13314			300-315	זיכור שצ"פ		

23/08/2009
 עמוד 10 מתוך 20
 הגובה המקסימלי של כל מבנה יומדד מפני הקרקע העתידית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
 2 יתור להעביר שטחי בניה ממעל הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בסמכות ועדה מקומית.
 3 הזכויות המפורטות בטבלה מתייחסות לכלל השטח ולא למגרש מינימלי.
 4 מגרשים שרוחבם עד 20 מ' קו בנין צידי יהיה 3 מ' ומ-20 מ' ומעלה קו בנין צדדי יהיה 4 מ'.
 5 שטח הבניה של יח"א אחת לא יעלה על 35 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות.

6. הוראות נוספות

כל ההוראות הבינוי ועיצוב אדריכלי לאזור מגורים א' עפ"י ג/13314.

6.1	הפקעות
	מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
6.2	היטל השבחה
א.	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.3	שרותי כבאות
א	בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.
ב	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.4	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
6.5	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.6	תשתיות
	<p>ביוב:</p> <p>א. רישוי תכניות – תכנית מערכת הביוב תהיה באישור המשרד לאיכות הסביבה משרד הבריאות ומנהלת הכנרת ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. ביצוע הוראות סעיף זה יהיה תנאי למתן תוקף תכנית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית האב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.</p> <p>ב. טיב השפכים – איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. מבנים ששפכיהם מביאים חומרים שאינם מתאימים לתקן, ימלאו אחר דרישות מהנדס המועצה /או הנהלת מכון הטיהור לקביעת האמצעים הדרושים למניעת כניסתם של חומרים מזיקים לביוב הציבורי (התקנת שוחות להפרדת שומנים).</p> <p>ג. מתקני קדם – הטיפול יעשה בטרם החיבור למערכת הביוב המרכזית תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות ושמיים, הכל בכפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. היתרי בניה בשטח המיועד להרחבה ינתנו במקביל לביצוע בפועל של פתרון קצה לסילוק הקצה למערכת הקולחין.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא</p>

יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזים לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7	חשמל														
א.	<p>איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <table border="1"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.00 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.00 מטר מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת</td> <td>1.00 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.00 מטר</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'	בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו	מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר
ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'														
בקו מתח נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'														
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'														
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו														
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו														
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר														
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר														

6.8	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות</p>

6.9	הנחיות לניקוז משמר מים
1.	בתחום התכנית, העברת מי נגר עילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
2.	<u>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים</u> - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
3.	<u>תכנון דרכים וחניות</u> - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

עפ"י ג/13314

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

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?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
<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?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות 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"/>			

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

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽⁴⁾ .	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	V	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	V	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	

⁽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 ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' גנ/17299 ששמה שינוי הוראות בניה באזור מגורים א' עבור יחידות אירות, קיבוץ אל רום (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

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

א. _____

ב. _____

ג. _____
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.

ערן מבל
 ארכיטקט/עורך ובנוי שרים בע"מ
 ח.פ. 0-226190-51
 רח' קקלא 4 ק. טבעון
 תל: 04-9835148

23/08/2009

עמוד 17 מתוך 20

23/08/2009

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבינו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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

23/08/2009

עמוד 18 מתוך 20

הצהרת המודד

מספר התוכנית: גנ/17299

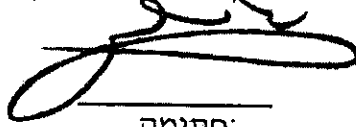
(בעת המדידה המקורית)

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

_____	<u>570</u>	<u>ברנד גטניו</u>
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 23-07-2009 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

	<u>570</u>	<u>ברנד גטניו</u>
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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.