



שם מסמך: תכנית בניין ועיר מס' ג/20074	מאת: קיבוץ עין המפרץ	תאריך אישור: 16.09.2015	גרסה: 1
מאשר: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	מספר עמודים: 34	מעדכן: קיבוץ עין המפרץ	תאריך עדכון: 27.10.2016
סיבת עדכון: החלטות קיבוץ לשינוי סעיפים מסוימים			

תכנית מס' ג/20074

מבטאית 2006

2000230335-7
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20074

שם תוכנית: קיבוץ עין המפרץ

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מהח צמח חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>20074</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>16.9.15</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>20074</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להסדרה מחדש של אזור המגורים, הציבור, והקהילה של קיבוץ עין המפרץ על בסיס החלטות הקיבוץ.

התכנית מקצה אזור מגורים ל-400 יח"ד בצפיפות של 2.5 יחידות לדונם בהתאמה לתמ"א/35 ובהתאם למגבלות השטח. כמו כן מוקצים תאי שטח ל-100 יחידות מגורים קטנות (ששטחן עד 55 מ"ר ליחידה) המיועדות לקליטה, צעירים, הורים וכיו"ב. הן מוחזקות בידי האגודה השיתופית ואינן ניתנות לשיוך.

התכנית מסדירה מחדש את מערכת הדרכים, התשתיות, אזור מבני המשק, שטחי הציבור והקהילה ושטחים פתוחים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
קיבוץ עין המפרץ

מספר התוכנית 20074/ג

1.2 שטח התוכנית 1016.86 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 16 יוני 2016

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסגך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק כן ועדה מחוזית לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר

קואורדינטה X 756250
קואורדינטה Y 209250

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ עין המפרץ

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית חבל אשר

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

יישוב קיבוץ עין המפרץ עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יפורסם
ברשומות

שכונה קיבוץ עין המפרץ
רחוב קיבוץ עין המפרץ
מספר בית קיבוץ עין המפרץ

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10411	• מוסדר	חלק מהגוש		10,11,12
10443	• מוסדר	חלק מהגוש		11,12
10524	• מוסדר	חלק מהגוש	36,38,44,46	24,48,50
12719	• מוסדר	חלק מהגוש	12,15,22-24,43,46-53	37
12720	• מוסדר	חלק מהגוש	37,43,44	31,35,36,38,41,42,45,46,52,53
18040	• מוסדר	חלק מהגוש		10,13
18041	• מוסדר	חלק מהגוש		31,32,63

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

עכו

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/13671	שינוי		5478	5.1.06
ג/11043	שינוי	התכנית תחול על תאי שטח 179, 178 בלבד.	5099	25.7.02
ג/1210	שינוי		1829	15.6.72
חא/מק/3/2010	כפיפות		6469	6.9.12
חא/מק/4/2006	כפיפות		5786	16.3.08
ג/5002	שינוי		3404	27.11.86
ג/8287	כפיפות		5414	7.7.05
מש"צ 96	שינוי		5253	4.12.03
ג/1001	שינוי	שינוי יעוד מקרקע חקלאית לדרך וחניה ציבורית.	1629	28.5.07
ג/8439	כפיפות		4332	7.9.95
ג/1845	שינוי		2129	31.7.75
תממ/9/2	כפיפות	הוראות תכנית תממ/9/2 תחולנה על תכנית זו.	5696	30.7.07
תמא/35	כפיפות	הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.12.05
תמא/11/3 ד'	אישור לפי תכנית ארצית	התכנית אושרה במועצה הארצית ב-11.3.14 בהתאם להוראות תמא 3.	5704	16.8.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי' אסף קשטן	31.12.15	1	ל.ר.	1:2500 1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי' אסף קשטן	יולי 2016	ל.ר.	34	ל.ר.	• מחייב	הוראות התוכנית
		אינג' אריה צוק	ינואר 2014	1	ל.ר.	1:1250	• מנחה	נספח תנועה
17.7.16 מכתב מס' 3548	משרד הבריאות	אינג' מאיר רוזנטל	14.12.07	1	17	1:1250	• מנחה	נספח מים וביו
25 מרץ 2009 מכתב מס' 94.08.2	רשות ניקוז ונחלים גליל מערבי	אינג' מאיר רוזנטל	25.2.09	1	28	1:1250	• מנחה	נספח ניקוז
15 פברואר 2011	רשות המים	אינג' מאיר רוזנטל	ינואר 2011	1	35	1:2500	• מנחה	נספח שימור נגר עילי
		מירה יהודאי	24.12.2010	ל.ר.	20	ל.ר.	• מנחה	נספח פרוגרמותי
15.7.2014	פקיד היערות	אדרי' רותי ארני	3.2.2014	2	ל.ר.	1:1250	• מחייב	נספח עצים
	אדרי' ברכה אור	אדרי' עדי חיימוביץ אדרי' ענת אסתרליס	1.7.2013	ל.ר.	148	ל.ר.	• מחייב	נספח מבנים לשימור

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה 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

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
	avik@ima.co.il	049852588	0523967228	049852317	קיבוץ עין המפרץ 25210	אגשי"ח 570001073	קיבוץ עין המפרץ		מספר זהות
אחר							קיבוץ עין המפרץ		שם פרטי ומשפחה

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	דוא"ל
פרטי				קיבוץ עין המפרץ 25210	049852317	אגשי"ח 570001073	קיבוץ עין המפרץ 25210	049852317	avik@ima.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	דוא"ל
חוכר				קיבוץ עין המפרץ 25210	049852317	אגשי"ח 570001073	קיבוץ עין המפרץ 25210	049852317	avik@ima.co.il
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל			רח' חרמון 2 ת.ד. 580 נצרת עלית 1766401	046558211	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע/ תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	אדרי	050299114	25467	א.ב. מתכננים	511536575	ת.ד. 25256 ת"א 61251	036233755	0505261247	036233700
מהנדס תנועה	אינג' אריה צוק	051970044	31007	לוי שטרק הנדסה	512719634	רח' יפו 145 א' חיפה 35251	048553655	0505292291	048553654
מהנדס כירוב מים וניקוז	אינג' מאיר רוזנטל	051437796	27203	ל.ר.		גילון ד.ג. משגב 20103	049580621	0547759909	049590225
נספח פרוגראמתי	ל.ר. מיריה יהודאי	0927659-3	ל.ר.	א.ב. מתכננים		ת.ד. 25256 ת"א 61251	036233755		036233700
נספח עצים	אדרי אדרי רותי ארני	053209508	82346	אדרי אדרי רותי ארני		ת.ד. 307 יובלים 20142	04-9991777	0544655501	04-9991778
נספח מבנים לשימור	אדרי אדרי עדי חימוביץ-אדני	029678588 014473276	118500 75013	אבן הראשה אדריכלות ושימור		שער העמקים		0507897823	
מורד	אורית שוורץ	25495045	1039	הלפרין פלוס בע"מ		רח' הכשרת הישיב 10, ראשון לציון	039627082	0523961250	039626874

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

17/08/2016

עמוד 6 מתוך 34

1.9 הגדרות בתוכנית

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.

מונח	הגדרת מונח
מתקני מים	תחנת שאיבה, באר, מאגר מי שתיה, מתקני התפלה.
קווי גז בלחץ נמוך	קווי גז בלחץ נמוך ע"פ הוראות תמ"א 37, עד 2 אטמ'.

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרה מחדש של השטח הבנוי של קיבוץ עין המפרץ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**1. שינוי ייעוד קרקע**

מ: אזור חקלאי, שטח פרטי פתוח, אזור מגורים, דרכים קיימות, שטח לבנייני משק,
ל: אזור מגורים א', תעשיה, מתקנים הנדסיים, מבני משק, מבנים ומוסדות ציבור, פארק,
קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ספורט ונופש, נחל/תעלה/מאגר מים,
דרכים, שבילים, בית קברות וייעוד על פע תכנית מאושרת.

2. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

3. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי
הבנייה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות,
וקביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.

4. תוספת 80 יחידות דיור והפחתת 10 יחידות דיור קטנות לישוב הכולל 320 יחידות דיור ועוד 110 יחידות דיור קטנות, ע"פ הערכה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1016.86 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
* כולל 5,500 מ"ר יח"ד קטנות.		* 69,500	* + 6,050	63,450 מ"ר	מ"ר	מגורים
אין בתכנית מאושרות ציון או מגבלה על מס' יח"ד. המספר המצוין הינו מס' יח"ד בפועל לפי הערכה ומצב קיים. כולל יח"ד קטנות.		500	70+	430	מס' יח"ד	
		100	10-	110	מס' יח"ד	יח"ד קטנות במגזר הכפרי
* זכויות בניה מצב מאושר או בנוי בפועל, הגבוה מביניהם 39,454 מ"ר.		47,240	+ 20,840	* 26,400	מ"ר	תעסוקה
* בפועל בנויים כיום 17,409 מ"ר.		19,068	+10,668	* 8,400	מ"ר	מבני ציבור
כולל: 20 מ"ר לקיוסק ביעוד מבני ציבור. 120 מ"ר לחנויות מפעל ביעוד תעסוקה.		140	+140	---	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 19), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים								תאי שטח	ייעוד
תחום השפעה מנהל	מבנה לשימור	דרג לביטול	קווי בנין דרג 4	חניה	להריסה	הנחיות מיוחדות			
1131	1130				1130		1130 עד 1132, 1115, 1117, 1122, 1124, 4000	דרך מאושרת	
1103, 1129	1101		1129	1116	1103, 1129, 1101		119, 1101, 1103, 1116, 1118, 1120, 1121, 1123, 1126, 1129	דרך מוצעת	
701						700	700, 701	שטח חקלאי	
		72, 77, 78			50, 51		1 עד 179, 178, 87	אזור מגורים א'	
349, 363, 362, 369, 351, 354,		346, 359	354	303, 350, 351, 352, 349, 361, 358, 345, 346	349, 338, 356, 357		300 עד 313, 309 עד 325, 328 עד 341, 343 עד 358, 359 עד 360, 342, 374 עד 360	שטח פרטי פתוח	
				עד 310, 312			310 עד 312	שטח ציבורי פתוח	
		229, 230			225		200 עד 239	שבילים	
					1125		1104 עד 1113, 1125, 1127	דרך משולבת	
601	601, 602			601, 605	601, 602, 605, 600	606	600 עד 606	אזור מבני משק	
	400, 403, 406, 407,			400, 403, 404, 405	403, 404	404, 403	400 עד 413	מבנים ומוסדות ציבור	
833				833, 828	828, 832		828 עד 833, 838	אזור תעשייה	
				501	501		500 עד 501	אזור ספורט ונופש	
							1000 עד 1004	תעלת מים	
900	900			900			900	פארק	
							2000	בית עלמין	
							1200 עד 1202	מתקנים הנדסיים	
							3000 עד 3008	ייעוד ע"פ תכנית מאושרת	

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
16.91%	171,966	מגורים א'	27.56%	286,967	מגורים
		-----	1.37%	14,306	מסחר
		-----	1.39%	14,492	חניה
6.54%	66,098	תעשיה	6.26%	66,098	תעשיה
21.57%	219,338	מבני משק	18.99%	197,638	אזור מבני משק
4.65%	47,688	קרקע חקלאית	18.55%	190,782	קרקע חקלאית
8.82%	90,573	פרטי פתוח	5.15%	53,575	פרטי פתוח
1.51%	15,341	ספורט ונופש	1.01%	10,484	ספורט ונופש
4.02%	40,834	נחל/תעלה/מאגר מים	4.19%	43,584	נחל/תעלה/מאגר מים
		-----	0.19%	1,969	שרותי דרך
8.68%	88,244	דרך מאושרת	10.07%	82,217	דרך מאושרת
		-----	0.41%	4,271	דרך פרטית
		-----	0.33%	3,480	תחנת תידלוק
0.52%	5,248	בית קברות	0.53%	5,422	בית קברות
		-----	1.52%	15,837	אזור חקלאי מיוחד
		-----	1.44%	15,027	מסחר ותיירות
0.06%	585	מתקנים הנדסיים			-----
5.64%	57,323	מבנים ומוסדות ציבור			-----
0.92%	8,389	שטח ציבורי פתוח			-----
1.17%	11,897	פארק/ן ציבורי			-----
8.35%	84,942	דרך מוצעת			-----
1.50%	15,212	דרך משולבת			-----
2.96%	30,078	שביל			-----
6.20%	60,072	יעוד עפ"י תכנית מאושרת			-----
100%	1016,860	סה"כ שטח התכנית	100%	1016,860	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דרכים
4.1.1	שימושים
א.	התוויית דרכים, מדרכות, תחנות אוטובוס, מפרצי העלאת והורדת נוסעים, רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, סככות צל, חניות לרכב, מתקנים לצרכי שמירה ואבטחה, מחסומים. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך.
ב.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים.
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.1.2	הוראות
א.	עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.
ב.	בדרך מס' 1 ובדרך מס' 8 מסומנים מבנים קיימים לשימור. מבנים אלו ישולבו בתכנון רצועת הדרך על פי נספח התנועה לתכנית זו.
ג.	לא תותר גישה ישירה מדרך ארצית מס' 4 לאזור התעשייה ולתאי השטח הגובלים בה.
ד.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.
ה.	על השטח הכלול בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות סעי' 15 לתמ"א 4 / 18.

4.2	שם ייעוד: שטח חקלאי
4.2.1	שימושים
א.	שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק ועל פי תכנית מתאר אחרות החלות על השטח, לרבות מבני משק חקלאיים, מבנים ומתקנים לגידול בעלי חיים, בתי צמיחה לרבות חממות, בתי רשת, מנהרות וכיו"ב ומבנים לטיפול בתוצרת חקלאית.
ב.	במגרש מס' 700 חלות הנחיות מיוחדות ע"פ הוראות תכנית מאושרת מס' ג/13671.
ג.	דרכים, חניה ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ה.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.2.2	הוראות
א.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

ב.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ג.	לא תותר חלוקה של תאי שטח.
ד.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים א'
4.3.1	שימושים
א.	מגורים.
ב.	תאי שטח מס' 178 ו-179 מיועדים ל-100 יח"ד קטנות ששטח כל אחת מהן אינו עולה על 55 מ"ר. שימוש נוסף ביחידות אלו, חלקן או כולן, יהיה ע"פ הוראות תכנית ג/11043. יחידות אלו אינן ניתנות לשיוך.
ג.	כחלק מכל יחידת דיור (פרט ליחידות הקטנות), יותר שימוש נוסף אחד בלבד כגון: משרד, שירותי רפואה (קליניקה, טיפולים וכדו'), סדנת אמנות וכדו'. שטחו של השימוש הנוסף לא יעלה על 30 מ"ר והוא כלול במניין השטח העיקרי.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי גישה ושירות, חניה במקרים מיוחדים כאמור בס' 4.3.2 ט' להלן ובס' 4.3.2 י"ב.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.3.2	הוראות
א.	כמות יח"ד בכול מתחם תקבע על פי תכנית בינוי לכול מתחם, בהתאם לרשום בתשריט, אשר תאושר בוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית לשנות את כמות יחידות הדיור בכל מתחם עד 10% מכמות יחידות הדיור הרשומה במתחם ובלבד שסה"כ יחידות הדיור בכל תחום התכנית לא יעלה על 400, פרט ליחידות הקטנות.
ב.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם מגורים שלם. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00).
ג.	קו בניין בגבול תא שטח / מגרש הפונה אל אחד או יותר מייעודי הקרקע הבאים: דרך, דרך משולבת, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, ייחשב כקו בניין קדמי.
ד.	יותר קו בנין צדי ו/או אחורי 0 (אפס) מ' בין מגרשים למגורים, בתנאי שהוא יהיה מחייב משני צידי הגבול שבין המגרשים. כמו כן, יותר קו בניין עד 0 (אפס) מ' בהמשך לקו בניין 0 (אפס) מ' כנ"ל, עד למקום בו הוא נפגש עם קו בניין ניצב בתוך אותו מגרש. בקירות מבנה על קו בנין 0 (אפס) מ' לא יותרו פתחים כלשהם. גמר החזית בקו בניין 0 (אפס) מ' יהיה לפי האמור בפרק 6.13 להלן.
ה.	תותר הקמת מחסנים במבנה נפרד כחלק משטח התכסית ומזכויות הבנייה המותרים על פי טבלת זכויות והוראות בנייה. שטח מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 8.0 מ"ר לכל יח"ד. גובה מחסן במבנה נפרד לא יעלה על 2.25 מ'. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השירות המותרים.

ו.	שטח מצללות (פרגולות) יבוא במניין שטח התכסית המותר.
ז.	לכל יחידת דיור תותר תוספת של 20 מ"ר על שטח התכסית הרשום בטבלת זכויות והוראות בנייה, עבור מרפסות מקורות ו/או מצללות (פרגולות) בלבד וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.
ח.	הוראות תכנית ג/11043 לחדרי אירוח יחולו על תאי שטח מס' 178 ו-179 בלבד.
ט.	לא תותר חניה במגרשי מגורים להוציא מקרים מיוחדים (כגון נכים) לפי החלטה מנומקת של הוועדה המקומית.
י.	חיבור בין מפלסים של יחידת דיור אחת יהיה אך ורק בתוך יחידת הדיור וללא חיבור חיצוני נוסף אל מפלס הקרקע.
י"א.	בתחנות שנאים במתחמי מגורים נדרשת נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי הבניין לגבול תא השטח מכל הכיוונים
י"ב.	בתאי שטח 178, 179 תותר חניה.
י"ג.	עד להוצאת היתרי בניה יותר שימוש בשטח לחקלאות, גינון, דרכים וחניה.

4.4	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומגרשי חניה ע"פ נספח התנועה.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב, מתקני מים.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולס.
4.4.2	הוראות
א.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תותר חלוקת תאי שטח בסמכות הוועדה המקומית לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
ג.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב.
ד.	על השטח הכלול בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות סעי' 15 לתמ"א 18 / 4.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות, מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים. מתקנים כגון: ספסלים, מתקני מי שתייה, פיסול, מתקני משחק וספורט.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומגרשי חניה ע"פ נספח התנועה.
ג	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות.
ד	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב, מתקני מים.
ה	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.5.2	הוראות
א.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תותר חלוקת תאי שטח לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
ג.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.

4.6	שם ייעוד: שבילים
4.6.1	שימושים
א.	שבילים, מדרכות ורחבות מרוצפות להולכי רגל, לאופניים, לרכב תפעולי ורכב חירום, דרכי שירות, חניות.
ב.	פינות משחקים, פינות ישיבה, מתקנים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, מצללות, פיסול, עבודות גינון ונטיעות, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר הפקעה ע"י הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעל הקרקע והאגודה.

4.7	שם ייעוד: מבני ציבור
4.7.1	שימושים
א.	הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, לרבות מבנים לשירותי קהילה, חדר אוכל, חינוך, בריאות, סיעוד, מועדונים, סדנאות, תרבות, בידור ופנאי, שירותי תחזוקה, מקלטים, חדרי בטחון. וכן שימושים נילווים למבני ציבור, שירותי קהילה וסדנאות.
ב.	בתא שטח מס' 401 תותר אך ורק הקמת מבנה המיועד לשימושי ספורט לרבות אולמי ספורט, בריכת שחיה מקורה, מתקני ספורט, מגרשי ספורט פתוחים ושירותים נלווים כגון: שירותים ומקלחות, מלתחות, מזנון בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר, משרדים לשימושים פנימיים של הקיבוץ, מחסנים, חדרי מכוונות, שירותי תחזוקה וכיו"ב, וכן כל האמור בסעיפים ג' – ו'.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב, מתקני מים.
ו.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.7.2	הוראות
א.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
ב.	הנחיות מיוחדות: בתאי שטח מס' 403 עד 405 לא תותר הפקעה ע"י הרשות המקומית.
ג.	מבנים המסומנים לשימור יטופלו בהתאם להנחיות פרק 6.14 בהוראות תכנית זו.
ד.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.

4.8	שם ייעוד: מבני משק
4.8.1	שימושים
א.	מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, דיג וייעור, כגון: רפתות, מכון חליבה, מתבנים, לולים, בורות תחמיץ, משרדים ומחסנים, מבני שירות, מיון ואריזה, מוסכים, מבני מלאכה, סככות לרכב, לציד ולמיכון חקלאי, מקלטים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.

ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב, מתקני מים.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.8.2	הוראות
א.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
ב.	היתרי בנייה למבני משק במרחק קטן מ-50 מ' מגבול ייעוד קרקע למגורים יינתנו רק לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
ג.	היתר בנייה ראשון בתאי שטח 603 ו-604 יותנה בנטיעת עצים בגבול תא השטח הפונה אל דרך מס' 4.
ד.	בתחום המסומן בתשריט "מסדרון תשתיות עילי" יחולו הוראות תכנית מאושרת מס' ג/13671 סעי' ג' 4.
ה.	הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 606: א. תנאי לפיתוח השטח יהיה בחינה סביבתית של הבניה והשימושים המוצעים ביחס למגורים הסמוכים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומתן פתרונות לצמצום המטרדים הסביבתיים הצפויים מקירבה זו. ב. לא ייבנו מבנים חדשים לגידול בעלי חיים אלא אם יוכיח היוזם, לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה או מורשה מטעמו, כי לא ייגרמו מטרדי ריח או מטרדים אחרים לשימושים הסמוכים.
ו.	ניטור מי נגר עילי ע"פ הוראות פרק 6.18 להלן.
ז.	סך כול השטח לשימוש "משרדים" לא יעלה על 500 מ"ר. כול סטיה מנתון זה תיחשב ל"סטיה ניכרת".
ח.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.

4.9	שם ייעוד: תעשייה
4.9.1	שימושים
א.	מבני ומפעלי תעשייה, מלאכה ואחסון לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרדים, חנויות מפעל בשטח של 120 מ"ר, מחסנים, מבני שירות, סככות לרכב ולציוד ושימושים נילווים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ג.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ

	נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביומתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביומתקני מים.
ה.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.9.2	הוראות
א.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ג.	ניטור מי נגר עילי ע"פ הוראות פרק 6.18 להלן.
ד.	סך כול השטח לשימוש "משרדים" לא יעלה על 3,000 מ"ר. כול סטיה מנתון זה תיחשב ל"סטיה ניכרת".
ה.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביומת.

4.10	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
א.	בריכות שחיה פתוחות ומקורות, אולמות ומגרשי ספורט, מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים לשימוש תושבי היישוב, לרבות שימושים המשרתים אותם כגון: משרד, מחסנים, סככות צל, מקלטים, מלתחות, מקלחות, שירותים ומטבחון.
ב.	רחבות מרוצפות ומתקנים כגון: ספסלים, מתקני שתייה, פיסול, מצללות, שטחי גינון ומדשאות.
ג.	שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חנייה ודרכי שירות.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביומת, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביומתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה לביומת, מתקני מים. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביומת.
4.10.2	הוראות
א.	היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית למתחם כולו או לחלקים ממנו.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.

4.11-	שם ייעוד: בית עלמין
4.11.1	שימושים
א.	קברים, סככת הספדים, סככות צל, בית טהרה.
ב.	מתקנים לשימוש המלווים כגון סככות צל, סככת הספדים, שירותים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ה.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב, מתקני מים.
4.11.2	הוראות
א.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית מפורטת על פי הנידרש בתמ"א 19.
ב.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.

4.12	שם ייעוד: פארק
4.12.1	שימושים
א.	שטחים, מתקנים ומבנים לפעילות פנאי ונופש בעלת אופי פתוח, לשימוש תושבי היישוב, לרבות: שטחי מים, בריכות נוי ודייג פתוחות, מגרשי ומתקני ספורט ומשחקים, מדשאות, פינות ישיבה, תיאטרון פתוח וכיו"ב, לרבות כל השימושים המשרתים אותם כגון: מבני שירותים, סככות צל, מחסנים, מקלטים, קפטריה ומטבחון בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר.
ב.	מתקנים כגון: ספסלים, מתקני מי שתייה, מצללות, פיסול.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, קווי גז בלחץ נמוך ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב, מתקני מים.
4.12.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	בשטח פארק לא תותר סחירות.
ג.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.

4.13	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.13.1	שימושים
א.	מתקנים הנדסיים כגון מתקני שאיבה לביוב, מרכזיות, גנראטורים, תחנות טרנספורמציה, משאבות מים וכדו'.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ומעל לקרקע כגון: קווי מים, ביוב, חשמל, תקשורת לסוגיה, מתקנים לעצירת אשפה וגזם.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מעבר לרכב חירום.
4.13.2	הוראות
א.	התרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לפתרון אדריכלי נופי למתקנים באישור הוועדה המקומית.
ב.	מתקני מים, אם יוקמו בעתיד, יעמדו בכול התנאים המפורטים בתמ"א 5/ב/34 על כול שינוייה ועידכונה.
ג.	יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה הביוב.
ד.	לא תותר חלוקת תא השטח.

4.14	שם ייעוד: ייעוד על פי תכנית מאושרת
4.14.1	שימושים
א.	תאי שטח מס' 3000 עד 3005, 3007 - יעוד קרקע ע"פ תכנית מאושרת מס' חא/מק/2006/4.
ב.	תאי שטח מס' 3004 - יעוד קרקע ע"פ תכנית מאושרת מס' ג/8439.
4.14.2	הוראות
א.	עפ"י התכנית החלה במקום
ב.	על השטח הכלול בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות סעי' 15 לתמ"א 4 / 18.

4.15	שם ייעוד: נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.15.1	שימושים
א.	פעולות שמטרתן לשמור על ניקוז תקין כגון: דרכי שירות לטיפול בתעלה, התקנת מעבירי מים, תחזוקה, הסדרת מעברי תשתיות וכיו"ב. דרכים ומעברים להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום והצלה, הסדרת טיילות ופיתוח נופי.
4.15.2	הוראות
א.	לא תותר כול בניה בתחום ההשפעה של התעלה.
ב.	יותר טיפול בצמחיה בגדות התעלה ע"פ חוק הניקוז.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע .5

[illegible]

(1) בגבול משותף של תאי שטח המצויים לתעשייה יותר קו בנין 0 (אפס).
(2) במקרים מיוחדים תמיר הוועדה המקומית העברת שטחי בנייה במטעל הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ותנמק החלטתה.
(3) מבנה קיים הוחזר מקו הבניין שנקבע בתכנית זו או תוספת מבנה שבנייתו הותרה לא תותר חרשה בהמשך לקירות מבנה קיים הוחרגים מקו הבניין שנקבע.
(4) לא כולל מתקנים כגון: דודי שמשי ומסתוריהם, אינטוסט כלוויזיה וכלבים, מעבד מוגנים ומסתוריהם וכיו"ב.
(5) השטחים המפורטים בטבלה הם ליחידת מגורים אחת. כמות יחיד תיקבע ע"י הוועדה המקומית בהתאם לטבלת המתממים ועל פי תכנית בנינו לכל המתחם בהתאם לרשום בתשריט. קווי הבניין, שטח עיקרי, שטח שירות ותחסיית ע"י המפורט בטבלה. בסמכות הוועדה המקומית ליניד יחיד ממתחם למתחם כך שמסי יחיד ככול מתחם לא גידל ביותר מ-10% ובתנאי ששה"כ יחיד המוקצות לישוב לא ישתנה.
(6) תאי שטח מסי 179, מתועדים ל-100 יחידות מגורים שטחם של אחת מתו אינו עולה על 55 מ"ר. יחידות אלו אינן ניתנות לחלוקה ולשידוך.
(7) יותר קו בנין צדי וטא אחורי 0 (אפס) מ' בין מגרשים למגורים, בתנאי שהוא יחידה משני צידי הגבול שבין המגרשים. כמו כן, יותר קו בניין עד 0 (אפס) מ' בהמשך לקו בניין 0 (אפס) מ' כניל, עד למקום בו הוא נפגש עם קו בניין נצב בתוך אותו מגרש.
(8) מקלטני יורבא בחשבון שטח שירות.
(9) למעט מקרים בהם המגרש למבני ציבור צמוד למגרש מגורים. במקרים אלו יחול קו בנין 3 מ' לכיוון מגרש המגורים הצמוד.
(10) בשטח פרטי פתוח ובשטח ציבורי פתוח זכויות הבנייה הן למתן התדין בלבד ולאחר שהוקצה תא שטח לשימוש זה.
(11) באזור מגורים אי ייחשבו כקו בניין קדמי כל קו בניין הפונה אל אחד או יותר מיעדי הקרקע הבאים: דרך, דרך משולבת, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח.
(12) שטח מצללות (פרגולות) יבוא במניין שטח התחסיית המותר. לכל יחידת דירת תותר תוספת של 20 מ"ר על שטח התחסיית הרשום בטבלה, עבור מרפסות מקורות ו/או מצללות (פרגולות) בלבד וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.
(13) בתאי השטח שלהלן (הכוללים בתכנית מסי 1367/ג) אסורה כל בנייה בתחום 10 מ' מגבול נחל/תעלה/מאגר מים: א. שטח פרטי פתוח - תאי שטח מסי 362-604. ב. מבני משק - תאי שטח מסי 602-604. ג. פארק - תא שטח מסי 900.
(14) השטחים המפורטים בטבלה הם לכול תא שטח בנפרד.
(15) הוועדה המקומית תהא רשאית ליידי זכויות בנייה בין תאי השטח במסגרת בקשה להיתר בנייה.
(16) שטח מוגזן (מסותח) לא יעלה על 20 מ"ר.
(17) שטח חנות מפעל (מסותח) לא יעלה על 120 מ"ר מתוך סך כולל זכויות הבנייה.
(18) כמפורט בטבלת השטחים בתשריית התכנית.

טבלת מתחמים										
הוראות										
מס' תא שטח למגורים	גישה למבנים	הנחיות עיצוב	קווי בנין	מס' קומות וגובה מרבי	תכנית מרבית (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)	צפיפות יח"ד/ד'	כמות יח"ד	השטח המיועד למגורים (ד')	מתחם מס'
1 עד 6	מדרכים, דרכים משולבות, שבילים ושפ"פ גובלים	ע"פ סעיפים מס' 6.14, 6.15, 6.16	קדמי – 3 מ' אחורי – 4 מ' צידי ימני – 3 מ' צידי שמאלי – 3 מ'	2 קומות 8.5 מ'	2520 = 140X18	3240 = 180X18	2.50	18	7.21	א
7 עד 11	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	3220 = 140X23	4140 = 180X23	2.64	23	8.70	ב
12 עד 14	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1960 = 140X14	2520 = 180X14	2.50	14	5.61	ג
15 עד 19	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1540 = 140X11	1980 = 180X11	2.50	11	4.40	ד
20 עד 22 (חלק)	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1960 = 140X14	2520 = 180X14	2.54	14	5.50	ה
22 עד 23 (חלק)	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1400 = 140X10	1800 = 180X10	2.50	10	4.00	ו
24	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1680 = 140X12	2160 = 180X12	2.50	12	4.79	ז
27 עד 29	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1820 = 140X13	2340 = 180X13	2.52	13	5.16	ח
25 עד 40	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1820 = 140X13	2340 = 180X13	2.49	13	5.24	ט
31 עד 32	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1680 = 140X12	2160 = 180X12	2.50	12	4.80	י
33 עד 34	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1260 = 140X9	1620 = 180X9	2.59	9	3.85	יא
35 עד 39	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	2380 = 140X17	3060 = 180X17	2.50	17	6.80	יב
41 עד 43	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1960 = 140X14	2520 = 180X14	2.69	14	5.20	יג
44 עד 46	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	2240 = 140X16	2880 = 180X16	2.50	16	6.42	יד
47	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1540 = 140X11	1980 = 180X11	2.50	11	4.40	טו
48 עד 49	כנייל	כנייל	כנייל	כנייל	1260 = 140X9	1620 = 180X9	2.38	9	3.78	טז

טבלת מתחמים										
הוראות										
מס' תאי שטח למגורים	גישה למבנים	הנחיות עיצוב	קווי בנין	מס' קומות וגובה מרבי	תכנית מרבית (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)	צפיפות יח"ד/ד'	כמות יח"ד	השטח המיועד למגורים (ד')	מתחם מס'
58	מדרכים, דרכים משולבות, שבילים ושפ"פ גובלים	ע"פ סעיפים 6.14, 6.15, 6.16	קדמי – 3 מ' אחורי – 4 מ' צידי ימני – 3 מ' צידי שמאלי – 3 מ'	2 קומות 8.5 מ'	1960 = 140X14	2520 = 180X14	2.50	14	5.60	יז
54 עד 53	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1820 = 140X13	2340 = 180X13	2.48	13	5.25	יח
52 עד 51	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1820 = 140X13	2340 = 180X13	2.50	13	5.20	יט
50	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1260 = 140X9	1620 = 180X9	2.50	9	3.59	כ
61 עד 59	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1540 = 140X11	1980 = 180X11	2.50	11	4.40	כא
62, 71 עד 70	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1960 = 140X14	2520 = 180X14	2.52	14	5.55	כב
79 עד 75	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	2520 = 140X18	3240 = 180X18	2.50	18	7.20	כג
74 עד 72	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1400 = 140X10	1800 = 180X10	2.50	10	4.00	כד
83 עד 80	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	2520 = 140X18	3240 = 180X18	2.49	18	6.83	כה
64, 60	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1680 = 140X12	2160 = 180X12	2.50	12	4.80	כו
69, 97	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1680 = 140X12	2160 = 180X12	2.50	12	4.80	כז
68, 65, 63	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1400 = 140X10	1800 = 180X10	2.50	10	4.00	כח
30	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1400 = 140X10	1800 = 180X10	2.50	10	3.99	כט
86, 84 (חלק)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1400 = 140X10	1800 = 180X10	2.50	10	3.99	ל
86, 85 (חלק)	כני"ל	כני"ל	כני"ל	כני"ל	1400 = 140X10	1800 = 180X10	2.50	10	3.99	ל"א

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בנייה ואיכלוס

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
- 6.1.2 מתן היתרי בנייה יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת לוח זמנים מחייב לביצוע באופן שמערכת הביוב, כולל מתקני הקצה, תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
- 6.1.3 מתן היתרי אכלוס בתאי שטח מס' 63 עד 69, 72 עד 74, 78 עד 86 יותנה בביצוע תכנית ביוב זו.
- 6.1.4 באזור מבני משק:
- א. היתרי בנייה למבני משק במרחק קטן מ-50 מ' מגבול ייעוד קרקע למגורים יינתנו רק לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
- ב. היתר בנייה ראשון באזור מבני המשק בתאי שטח 603 ו-604 יותנה בנטיעת עצים בגבול תא השטח הפונה אל דרך מס' 4.
- 6.1.5 תנאי להיתר בנייה לתוספות בנייה למבנה קיים יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 והוראות תמ"א/38 על תיקוניה.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בנייה/סלילה ראשון במתחמים כ"ג-כ"ח יהיה התייעצות עם יועץ לסיכונים סיסמיים ועל פי חוות דעתו, במידת הצורך, יבוצע סקר סיכונים רעידת אדמה ראשוני. ביצוע סקר זה יהיה באחריות מגיש התכנית – קיבוץ עין המפרץ.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה למגורים בחלוף שלוש שנים מיום מתן תוקף לתכנית יהיה סיום שידרוג מערכת הביוב הפנימית.

6.2 בינוי ופיתוח

- 6.2.1 תנאי למתן היתרי בנייה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
- 6.2.2 תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- 6.2.3 התכנית יכולה להיות לתא שטח שלם או לחלק ממנו.
- 6.2.4 באזורי המגורים תהיה תכנית הבינוי והפיתוח למתחם אחד או יותר.
- 6.2.5 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
- 6.2.6 התכנית תקבע ותציג את רוס מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.
- 6.2.7 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.
- 6.2.8 הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית.

6.3 הריסות ופינויים

6.3.1 בתא שטח בו קיים מבנה הנמשך אל תא שטח שכן, יהא זה בסמכותה של הוועדה המקומית לחייב מבקש היתר להסדיר את יציבותם, בידודם, איטומם ותגמיריהם של חלקי המבנה שייוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.

6.3.2 פסולת בניין תפונה לאתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

6.3.3 לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3.4 מבנים המסומנים להריסה בתחומי דרכים יהרסו בפרק זמן של 10 שנים ממועד אישור התכנית.

6.3.5 מבנים המסומנים להריסה בתחומי תאי שטח המיועדים למגורים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח זה.

6.4 אקוסטיקה

6.4.1 תנאי להיתר בנייה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני בריאות ומגורים, או לחליפין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כני"ל.

6.4.2 בכל אזורי התכנית, פרט לאזורי המגורים, יהא מהנדס הוועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.

6.5 פיתוח תשתית

6.5.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות ותת-קרקעיות, להוציא האזורים שלהלן: אזור מבני משק, אזור תעשייה ומלאכה.

6.6 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

6.6.1 היתרי בנייה יוצאו על בסיס הנחיות נספח הביוב.

6.6.2 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.6.3 הניקוז יבוצע בהתאם להנחיות נספח הניקוז ונספח שימור נגר עילי. מרכיבי הניקוז יוצגו בתכנית הביוב:

- א. הקצאת שטחים פתוחים ומגוננים באזורים נמוכים והפניית הנגר העילי לעברם בגרביטציה.
- ב. שימור רצועות מגוננות לאורך דרכים ושבילים כדרכי מים במפלס הנמוך ממפלס הדרך הסלולה.
- ג. באזורי בינוי, חניות וכבישים יתוכננו אזורים במפלס נמוך לאצירה והשהייה של הנגר העילי.
- ד. מרזבי המבנים יופנו לעבר אזור נמוך במדשאות ובשטחים הפתוחים בין המבנים.
- ה. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

6.6.4 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תוסדר לכיוון אזורי אגירה ושיהוי נגר כמסומן בתשריט נספח שימור הנגר. שטחים פתוחים המיועדים לשיהוי והחדרה יכללו מוצא גלישה לכיוון אגן ניקוז נוסף או אל מערכת הניקוז.

6.6.5 מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים פרטיים פתוחים. ככל האפשר תימנע זרימת מי נגר מתא שטח אחד למשנהו. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

6.6.6 השטח המחלחל יהיה קרקע חולית מקומית, גיטון או תיפוי חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכדו').

6.6.7 גובה רצפת מבנה חדש לא יפחת מ-25 ס"מ מעל לגובה פני השטח במגרש. יתאפשר גובה קטן יותר רק במקרים מיוחדים כגון אם יש במגרש מבנה קיים שהבנייה החדשה מתחברת אליו.

6.6.8 הנגר העילי מאזור התעשייה ואזור מבני המשק יועברו לבנייה משמרת מים מחוץ לאזורים אלו, לא תבוצע באזורים אלו בניה משמרת נגר. יש להקים ולהפעיל מערכת ניקוז למעקב אחר איכות מים אלו ע"פ הנחיות רשות המים בתוקף.

6.6.8 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.6.9 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוגו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.

6.6.10 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

6.6.11 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ואו פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.

6.6.12 לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה.

6.6.12 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.

6.7 הוראות בנושא חשמל

6.7.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית באזורים הבאים: אזור מגורים א', שטח פרטי פתוח, שבילים, דרכים, אזור מבני ציבור, אזור מבני ציבור, אזור פארק.

6.7.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בנייה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

6.7.3 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.7.4 המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.7.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד).

6.7.6 לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים לבנייני ציבור, מרכז אזרחי, שטחי ציבור פתוחים ושטח פרטי פתוח, תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.

6.8 הוראות בנושא תקשורת

6.8.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות. ככול שיידרשו מתקנים מעל הקרקע, הם יותקנו בגומחות בנויות.

6.9 אנטנות

- 6.9.1 הקמת אנטנות סלולאריות תותר רק באזורי מבני משק ותעשייה ובשפ"פ, במרחק שלא יקטן מ-100 מ' מאזורי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 6.9.2 בכל האזורים, פרט לאזורי מבני משק ותעשייה ושפ"פ, לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא.
- 6.9.3 בכל האזורים יותרו מתקנים ותרנים על גגות מבנים בלבד ובתנאי שלא יעלו מעל לגובה מעקה גג שטוח או גובה שיא גג משופע, פרט לאזורי מבני ציבור, שפ"פ ומבני משק ותעשייה.
- 6.9.4 בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.

6.10 דרכים, תנועה וחניה

- 6.10.1 היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור.
- 6.10.2 תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.
- 6.10.3 החניה תהיה במקומות שסומנו בנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה.
- 6.10.4 יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 6.10.5 שטחי חנייה ייסללו בחומרים שיאפשרו חילחול. לא תותר סלילה בחומרים אטומים של יותר מ-15% משטחי החנייה.
- 6.10.6 לא תותר גישה ישירה מדרך ארצית מס' 4 לאזור התעשייה ולתאי השטח הגובלים בה.
- 6.10.7 לא תותר עבודה בתחומי רצועת דרך ארצית מס' 4 אלא לאחר קבלת אישור חברת נתיבי ישראל.

6.11 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.11.1 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.12 הוראות בנושא עתיקות

- 6.12.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

6.12.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.

6.12.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בנייה.

6.12.4 היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספת של יחידות דיור.

6.12.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.13 עיצוב אדריכלי

6.13.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.

6.13.2 באזור מגורים א', אזור מבני ציבור, פארק, יחולו הכללים שלהלן.

6.13.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) בגווני אדמה בהירים לרבות לבן או אבן מרובעת בהירה.

6.13.4 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, כגון: בטון גלוי, מתכת, עץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית.

6.13.5 תותר בנייה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.

6.13.6 שיפועי גגות רעפים לא יעלו על 45% והם ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.

6.13.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.

6.13.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.

6.13.9 על גג של מבנה, או חלק ממבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי. מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.

6.13.10 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.

6.14 בנין לשימור

א. הגדרות

1. מבנה לשימור בדרגה א' - מבנה בעל ערך מיוחד לשימור המדורג בדרגה א' ברשימת השימור בתכנית זו.

2. מבנה לשימור בדרגה ב' - מבנה בעל ערך מיוחד לשימור המדורג בדרגה ב' ברשימת השימור בתכנית זו.

3. תיק תיעוד - תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד" מתאריך 4.3.2008.

ב. הוראות

על המבנים המסומנים בתשריט תכנית זו כמבנים לשימור והנכללים בנספח השימור יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור מדרגה א'.

2. תנאים להיתר:

- 2.1 תנאי לקבלת היתר לביצוע עבודות שיקום במבנה לשימור מדרגה א' יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י אדריכל מומחה לשימור.
- 2.2 תנאי לקבלת היתר לביצוע כול עבודה ו/או הריסה במבנה לשימור מדרגה ב' יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י אדריכל מומחה לשימור.
3. כל בקשה להיתר לכול עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה. תיק התיעוד יערך ע"י אדריכל מומחה בשימור והוא בעל נסיון והסמכה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית / רשות רישוי.
4. מבנה לשימור יוכל לשמש לכול השימושים על פי ייעוד הקרקע באזור בו הוא נמצא. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התיעוד ואדריכל השימור.
5. במסגרת המלצות תיק התיעוד המפורט יבחנו התוספות / השינוי המבוקשים וינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושאים כגון היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגית הבניה ועוד.
6. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה לשימור מכול צדדיו וכן תציג את השתלבות התוספת / שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים והדרכים.
7. במבנים מדרגת שימור א' לא תותר הריסה במעטפת המבנה ושינויים בפתחים לרבות דלתות וחלונות.
8. למערכות התשתית ינתן פתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים או במקום הניצפה מהקרקע מעל גג המבנה.
9. תיק תיעוד של כול מבנה לשימור יכלול תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל. הבקשה להיתר תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכיו"ב.
10. ככול הניתן, לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור. ככול שיידרש גידור תותר גדר קלה (רשת מתכת או עץ) בלבד כך שניתן יהיה לחזות במבנה ו/או אלמנט לשימור דרך הגדר.

ג. טבלת מבנים לשימור

מס' מבנה לשימור בתשריט	תיאור המבנה	דרגת שימור
1	ברכת המים העגולה	א
2	בית המוסדות	א
3	החשמליה	ב
4	קומונה / סליק	א
5	האווזיה	א
6	תחנת הדלק של הפלחה	ב
7	עמדת השמירה הצפונית	ב
8	עמדת השמירה המזרחית	א
9	אסם התבואות	א
10	בית המגורים הראשון	א
11	בית השימוש הציבורי	א
12	המקלחת הציבורית	א
13	ברכת נוי 12 השבטים	א

6.15 הוראות פיתוח

6.15.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט

- בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבנייה, ויאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.
- 6.15.2 באזור מגורים א' לא תותר הקמת קירות וגדרות גבול למעט בקו בנין 0 (אפס) בין שכנים צמודים. גובה קיר כזה לא יעלה על 2.30 מ' מעל לקרקע, הוא לא יחרוג מקו הבניין הניצב לו והוא ייבנה מחומרים ע"פ האמור בסעיף 16.13.3.
- 6.15.3 גדרות וקירות תומכים בכל האזורים פרט לאזור מגורים א', יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר.
- 6.15.4 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.
- 6.15.5 בתאי שטח המיועדים למגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר משטחים ציבוריים.
- 6.15.6 מתקנים לתליית כביסה באזורי המגורים יותרו רק בהתקנה על הקרקע, מוסתרים ככל הניתן מדרכים, שבילים ושטחי ציבור. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגינות ויוסגרו משטחי ציבור.
- 6.15.7 מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.
- 6.15.8 שטחי חנייה יבוצעו כמפורט בס' 6.10.5 לעיל.

6.16 פיתוח תשתיות ותחזוקתן

- 6.16.1 בתנאים למתן היתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.
- 6.16.2 מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו.
- 6.16.3 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין.
- 6.16.4 תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית לרבות בתאי שטח למגורים.
- 6.16.5 בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבנייה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

6.17 הנחיות סביבתיות למבני משק

- 6.17.1 שפכים:
- שפכי מבני המשק ייקלטו ע"י מערכת הביוב המרכזית באישור משרד הבריאות. שפכי מכוון החליבה וחצר ההמתנה יחוברו למפריד מוצקים ולאחר מכן למערכת הביוב באישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.17.2 זבל, פסולת ואשפה:
- הזבל יאוחסן באופן זמני בסמוך לרפת על משטח מקורה עד לסילוקו לאתר מחזור פסולת אורגנית אזורי מאושר. אם לא יאותר אתר אזורי כנ"ל יהיה על היזם לבנות משטח מקורה לאחסון זבל למשך עונת החורף.
- במסגרת בקשה להיתר בנייה יסומן שטח לצורך סילוק וטיפול בפינוי הזבל מהרפתות. כמו כן

יסומנו במסגרת בקשה להיתר בנייה אתרים להעמדת מכולות לאשפה ולפסולת בהתאם להוראות הוועדה המקומית. היתר בנייה ורישיון עסק יותנו במתן התחייבות ובקיום הוראות בדבר טיפול וסילוק זבל, פסולת ואשפה.

6.17.3 רעש:

מבני משק ומתקנים בהם רמת הפעילות עלולה לגרום לגרימת רעש בלתי סביר החורג מהמותר על פי התקנה למניעת מפגעי רעש יידרשו לכלול פתרון אקוסטי במסגרת הבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

6.17.4 ריח:

יום התכנית ינקוט בכל הדרכים האפשריות על מנת לצמצם את מפגעי הריח מפעילות מותרת באזור מבני המשק.

6.17.5 תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.

6.18 ניטור מי נגר באזור התעשייה ובאזור מבני משק

6.18.1 מי הנגר שמקורם במגרשים בהם שימושי קרקע בעלי פוטנציאל זיהום נמוך יופרדו ממי נגר שמקורם במגרשים שבהם שימושי קרקע בעלי פוטנציאל בינוני לזיהום. הגדרות לעניין פוטנציאל הזיהום על פי הנחיות נספח תכנית ניטור ומעקב אחר איכות מי הנגר.

6.18.2 מי הנגר שמקורם במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום נמוך יידגמו אחת לשנה, בעונת הגשמים, לאחר אירוע הגשם הראשון היוצר נגר.

6.18.3 מי הנגר שמקורם במגרשים בעלי פוטנציאל זיהום בינוני יידגמו פעמיים בשנה, לאחר אירוע הגשם הראשון שיצר נגר וכן במהלך השנה, באירוע זרימה נוסף.

6.18.4 פרמטרים לדיגום ייקבעו פרטנית לכל מגרש. הדיגום יכלול אנליזות של מזהמים אופייניים המייצגים את הזיהום הפוטנציאלי מהפעילות במגרש. פרמטרים אלה יסוכמו עם רשות המים בשלב היתרי הבניה.

6.18.5 אחת לשנה יוגש דו"ח המסכם ומנתח את ממצאי ניטור מי הנגר העילי.

הדו"ח יוגש לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולרשות הניקוז.

6.19 עצים בוגרים

6.19.1 נספח עצים בוגרים לתוכנית

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

6.19.2 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- ג. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

ה. בכל בקשה להיתר בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.

ו. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ז. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.19.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה (ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07)

ח. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

ט. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

י. לעצים שקוטרים 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים. הכנת העץ להעתקה תהיה כשנה לפני מועד ההעתקה בפועל.

יא. עצי חורש יועתקו בין החודשים דצמבר – פברואר. עצים אחרים יועתקו בין החודשים פברואר – אפריל.

יב. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה לתקופה של 3 שנים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה.

6.19.4 הוראות בנוגע לעצים לכריתה

יג. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

יד. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

טו. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

6.20 חלוקה ורישום

- 6.20.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית.
- 6.20.2 לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- 6.20.3 תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכול בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
- 6.20.4 סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הוצאת היתרי בניה ליחיד בתחום הבינוי הקים + עד 40 היתרי בניה ליחיד במתחמים כ"ג, כ"ד, כ"ה, כ"ו, כ"ז, כ"ח, ל', ל"א	מידי
ב	השלמת הוצאת היתרי בניה ליתרת יחיד המאושרות בתכנית זו.	חיבור למט"ש האזורי

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	קבוצת עין המפרץ		28/08/16	570001073
	תאגיד/שם רשות מקומית:			מספר תאגיד:
	קיבוץ עין המפרץ			570001073
עורך התוכנית	שם: אדרי' אסף קשטן	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
			22/8/16	511536575
	תאגיד:			מספר תאגיד:
	א.ב.מתכננים			511536575
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	קבוצת עין המפרץ		28/08/16	570001073
	תאגיד:			מספר תאגיד:
	קיבוץ עין המפרץ			570001073
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	רשות מקרקעי ישראל			
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	קבוצת עין המפרץ		28/08/16	570001073
	תאגיד:			מספר תאגיד:
	קיבוץ עין המפרץ - חוכר לדורות			570001073
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			מספר תאגיד: