

שם מסמך: הצרכת שטחים וחלוקה למגרשים מס' 201-0577569	מאת: קיבוץ עין המפרץ	תאריך אישור: 22.09.2019	גרסה: 1
מאשר: הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	מספר עמודים: 27	מעדכן:	סיבת עדכון:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0577569

קיבוץ עין המפרץ - הצרכת שטחים וחלוקה למגרשים



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי חבל אשר
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה חלוקת אזורי מגורים שיתופיים ביישוב למגרשים פרטניים, תוך כדי ביצוע התאמות ביעודי קרקע ובהוראות בניה.
להלן פירוט של המטרות הנ"ל:
א. חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים א' על פי תכנית ג/20074 למגרשי מגורים, ללא תוספת יח"ד.
ב. התאמות תכנוניות מזעריות על ידי הצרחת שטחים שלא משנה שטחם של ייעודי קרקע מאושרים ו/או מגדילה שטחם של ייעודי קרקע לצרכי ציבור.
ג. שינוי תכנית קרקע בתא שטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור מס' 805 (406 לשעבר) מ-200 מ"ר ל-250 מ"ר ללא שינוי זכויות הבניה.
ד. שינוי גודל מגרש מינימלי בתא שטח מיועד למבנים ומוסדות ציבור מס' 805 (406 לשעבר) מ-150 מ"ר ל-300 מ"ר.
ה. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים במגרשי מגורים א' ובשטחים למבנים ומוסדות ציבור.
ו. שינוי גובהם של בניינים מ-8.5 מ' ל-11 מ' ומספר הקומות שמותר להקים בבניין מ-2 ל-3 בתא שטח 1178 שבאזור מגורים - בניה רווייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קיבוץ עין המפרץ - הצרחת שטחים וחלוקה למגרשים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

201-0577569

מספר התכנית

262.646 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף
קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א
(א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חבל אשר

209438

קואורדינאטה X

756185

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונות המגורים בקיבוץ עין המפרץ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עין המפרץ

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עין המפרץ			

שכונה

שכונות המיועדות למגורים א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10411	מוסדר	חלק		11
12719	מוסדר	חלק		15, 37, 43, 46-47, 52
12720	מוסדר	חלק		43, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 20074	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20074 ממשיכות לחול.	7363	226	27/10/2016
ג/ 11043	כפיפות	התכנית תחול על תא שטח 1178.	5099	3498	04/08/2002

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/20074 בשינויים הנדרשים בתכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן								
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-3					1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1				1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שינויים	09:13 14/06/2018	רודי ברגר	14/06/2018	1	1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח תאי שטח	09:14 14/06/2018	רודי ברגר	14/06/2018	1	1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	10:56 31/10/2018	רודי ברגר	14/06/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי				קיבוץ עין המפרץ	עין המפרץ	(1)		04-9852203	04-9852588	ricuz@cin.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"נ אשרת, 2521000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ עין המפרץ	עין המפרץ	(1)		04-9852203	04-9852588	ricuz@cin.co.il

(1) כתובת: ד"נ אשרת, 2521000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558266	tzafontichnun@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005		rudarch@013.net.net

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
talyas@netvision.net.il	04-6510476	04-9928253	16	שד הגעתון	נהריה		609	דב שלומי	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת"ד 7963.



מנהל תכנון ובינוי
21 הדפסה



מנהל תכנון ובינוי
21 הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מתקני מים	תחנת שאיבה, באר, מאגר מי שתייה, מתקני התפלה.
קו בניין קדמי באזור מגורים א'	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.
קווי גז בלחץ נמוך	קווי גז בלחץ נמוך ע"פ הוראות תמ"א 37, עד 2 אטמ".

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

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

חלוקת אזורי מגורים שיתופיים בישוב למגרשים פרטיים, תוך כדי ביצוע התאמות בייעודי קרקע ובהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים א' למגרשים על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 3 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי (שינוי תכנית קרקע) על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין ללא שינוי היקף השטח המותר לבניה על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 7 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבניה.
- הרחבת דרך והארכת דרך על פי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 2 לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 29, 31 - 169, 171 - 193, 301 - 303, 323 - 326, 345 - 348, 396 - 398, 400 - 1178, 411
מתקנים הנדסיים	1001, 1002
מבנים ומוסדות ציבור	800, 801, 803 - 805
שטח ציבורי פתוח	501, 502
שטח פרטי פתוח	603 - 630, 632 - 635, 652 - 654, 658 - 660, 665 - 667, 669 - 690, 692
ספורט ונופש	1101
דרך מאושרת	912 - 918
דרך מוצעת	831 - 833
דרך משולבת	900 - 911
שביל	700 - 746

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	דרך מאושרת	912
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	1178
חניה	ספורט ונופש	1101
חניה	שטח פרטי פתוח	616 - 620, 632, 658
חניה	שטח ציבורי פתוח	501
להריסה	דרך מאושרת	912 - 914, 916
להריסה	דרך משולבת	903
להריסה	מגורים א'	247, 249, 287, 288, 318
להריסה	שביל	713, 720
להריסה	שטח פרטי פתוח	619
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	912, 914, 916
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	900, 905, 906
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	805
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101, 118, 203, 213, 217, 226, 234
		237, 244, 247
מבנה להריסה 2	שביל	709, 713
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	617, 618, 640

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,795	4.11
דרך משולבת	15,219	5.79
מבנים ומוסדות ציבור	1,710	0.65
מגורים א	169,483	64.53

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	202	0.08
ספורט ונופש	7,191	2.74
שביל	30,277	11.53
שטח פרטי פתוח	25,749	9.80
שטח ציבורי פתוח	2,020	0.77
סה"כ	262,646	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,547.59	4.02
דרך מוצעת	689.52	0.26
דרך משולבת	15,485	5.90
מבנים ומוסדות ציבור	1,864.28	0.71
מגורים א'	168,593.51	64.19
מתקנים הנדסיים	202.53	0.08
ספורט ונופש	7,248.88	2.76
שביל	30,255.11	11.52
שטח פרטי פתוח	25,150.87	9.58
שטח ציבורי פתוח	2,608.9	0.99
סה"כ	262,646.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	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 בכפוף לסעיף 4.1.2.א.2 דלהלן. ה. עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנית זו תקבע את רום מפלס הכניסה הקובעת לבנין (+0.00) ואת רום השטחים הלא מבוניים במגרש וסביבתו. ב. 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 בנין עד 0 (אפס) מ' בהמשך לקו בנין 0 (אפס) מ' כנ"ל, עד למקום בו הוא נפגש עם קו בנין ניצב בתוך אותו מגרש. בקירות מבנה על קו בנין 0 (אפס) מ' לא יותרו פתחים כלשהם. גמר החזית בקו בנין 0 (אפס) יהיה לפי האמור בסעיף 6.1 דלהלן. קו בנין בגבול תא שטח הפונה אל אחד מייעודי הקרקע הבאים: דרך, דרך משובלת, שביל, שצ"פ, שפ"פ, ייחשב כקו בנין קדמי. ג. 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. ד. שטח מצללות (פרגולות) יבוא במניין שטח התכסית המותר. ה. 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. ו. הוראות תכנית ג/11043 לחדרי אירוח יחולו על תא שטח 1178 בלבד. ז. לא תותר חניה במגרשי מגורים להוציא מקרים מיוחדים (כגון נכים) לפי החלטה מנומקת של הוועדה המקומית. ח. חיבור בין מפלסים של יחידת דיור אחת יהיה אך ורק בתוך יחידת הדיור וללא חיבור חיצוני נוסף אל מפלס הקרקע. ט. בתחנות שנאים נדרשת נטיעה של שיחים להצנעת מבנים בתחום שבין קווי הבנין לגבול תא השטח מכל הכיוונים. י. בתא שטח 1178 תותר חניה. יא. עד להוצאת היתרי בניה יותר שימוש בשטח לחקלאות, גינון, דרכים וחניה.
4.2	מתקנים הנדסיים



מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
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, קווי גז בלחץ נמוך, מתקנים לעצירת אשפה וגזם. ג. עבודות ניקוז השטח. ד. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, מעבר לרכב חירום. ה. מתקני מים, אם יותקנו בעתיד, יעמדו בכל התנאים המפורטים בתמ"א 5\34.	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח א. התרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לפתרון אדריכלי נופי למתקנים באישור הוועדה המקומית. ב. מתקני מים, אם יוקמו בעתיד, יעמדו בכל התנאים המפורטים בתמ"א 5\34 על כל שינויה ועדכונה. ג. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב. ד. לא תותר חלוקת תא השטח.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
שימושים	4.3.1
א. הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, לרבות מבנים לשירותי קהילה, חינוך, בריאות, סיעוד, מועדונים, סדנאות, תרבות, בידור ופנאי, שירותי תחזוקה, מקלטים, חדרי בטחון. וכן שימושים נילוויים למבני ציבור, שירותי קהילה וסדנאות. 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, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים. ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.	
הוראות	4.3.2
א בינוי ו/או פיתוח א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. ב. מבנים המסומנים לשימור יטופלו בהתאם להנחיות פרק 6 בהוראות תכנית זו. ג. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב.	
שטח ציבורי פתוח	4.4
שימושים	4.4.1
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 חנייה או תכנית בינוי המשנה אותו באישור ועדה מקומית.	

4.4	שטח ציבורי פתוח
	ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורכבי אופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, מצללות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 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 לביוב.
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. עבודות גינון ונטיעות, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, רחבות מרוצפות, התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ואופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. ב. רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות ומגרשי חניה. ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורכבי אופניים כגון ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות, צל, פיסול, מצללות, עבודות גינון ונטיעות. ד. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 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 לביוב.
4.6	ספורט ונופש
4.6.1	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 ביוב, מים, חשמל, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת

4.6	ספורט ונופש
	לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה לביוב, מתקני מים. ו. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב.
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ב	בינוי ו/או פיתוח א. היתרי בנייה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	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. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה. ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב, למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחול.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. בדרך מס' 8 מסומנים מבנים קיימים לשימור. מבנים אלו ישולבו בתכנון רצועת הדרך.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	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. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה. ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב, למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחול.
4.8.2	הוראות
4.9	דרך משולבת

4.9	דרך משולבת
4.9.1	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. ב. תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה. ג. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקני שאיבה לביוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב, למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ומתקני מים. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.9.2	הוראות
4.10	שביל
4.10.1	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, קווי גז בלחץ נמוך, תקשורת לסוגיה. ד. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.10.2	הוראות
א	הפקעות לצרכי ציבור לא תותר הפקעה ע"י הרשות המקומית, אלא בהסכמת בעל הקרקע והאגודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד (13)	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מספר קומות							מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	עיקרי
	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות								
3	3	3	4.5	1	8	(3)		600	(2) 0	0	(1) 100	0	100	801,800, 806,803 808,807	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	4.5	1	11	(8)		250	0	0	50	200	300	805	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3 (14)	3 (14)	3 (10)	8.5	2	2.5	(9)		(7) 55	0	0	0	(6) 55	200	1178	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
1.5	1.5	1	5	1	5	(17)		(16) 30	(2) 0	(2) 0	5	25	50	1,001 1,002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	1	4.5	1	4.5			(13) 2560	(2) 0	(2) 0	10	30	50		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	1	4.5	1	4.5			40	(2) 0	(2) 0	10	30	50		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		

תכנון זמין
21תכנון זמין
21

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
	(4) 1	808,807,806,803,801,800	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	805	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	3	1178		מגורים א'
(15) 3	(14) 4		מגורים א'	מגורים א'
1.5	1.5	1002,1001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3		מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
3	3		מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בניין בגובה ב' י"עוד מבנים ומיסדות ציבור לבני מאוריס = 3 מ'.

ב. מבנה קיים החורג מכו הנכס שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקיווית מבנה קיים החורגים מכו הנכס שבנייתו הותרה.

העדות לטבלת זכויות והרואות בניה – מצב מועצ:

(1) מקלטים יבואו בחשבון כשטח שירות. השטחים המפורטים בטבלה הם לכל תא שטח בנפרד.

(2) במקרים מיוחדים תתיר הועדה המקומית העברת שטחי בניה ממעל לכניסה לתחתית אל מתחת לכניסה הקובעת ותנמק החלטתה.

מ"מ 100 (3)

(4) למעט מקרים בהם המגרש למבני ציבור צמוד למגרש מגורים. במקרים אלו יחול קו בניין 3 מ' לכיוון מגרש המגורים הצמוד.

250 מ"ר. (5)

לכל יח"ד. (6)

(7) לכל יחיד

ל"ח"ל 55 מ"ר בכל יחיד. (8)

(9) וְלֹא הָיָה חֲכִינֹת בְּיוֹמֵי רֵאשִׁיטוֹר וְעַד מְסֻמִּיּוֹת סָ"ה מִסִּי יוֹמֵי כְּטוֹמֹת רֵאשִׁיטוֹר לֹא יִעֲלֶה עַל 100

101 במכירים מיוחדים חזיר הנווד המבומב הערר ריוה ממול לבוסס הכורוה אל מחס לבוסס הכורוה ותומה החלטה

110/ רכל סמסח הסריוח 180 מ"ר רכל סא ושסח

140 (2) חלק זה נכנס לתוקף ביום 1.1.2014.

מטללים (אריזוליס) הלבד בלי שגזזי שגזזי הכווה המוחי ריח

131/ כרכל תחית התריות

[illegible]

למקום בו הוא נפגש עם קו בניין ניצב בתוך אותו מגרש.

(15) באזור מגורים א' ייחשב כקו בניין קדמי כל קו בניין הפונה אל אחד או יותר מייעדי הקרקע הבאים: דרך, דרך משולבת, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח.

(16) השטחים המפורטים בטבלה הם לכל תא שטח בנפרד.

(17) 30 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

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

ב. באזור מגורים א', אזור מבני ציבור, יחולו הכללים שלהלן:

- גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס בגווני אדמה בהירים לרבות לבן.

- יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים עמידים בתנאי חוץ, לגימור קירות, ובתנאי שטח אלמנטים אלה לא יעלו על 20% משטח כל חזית. יש לציין בבקשה להיתר את חומרי הגמר וגווניהם.

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

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

- צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים. מיקום יחידות העיבוי יופיע בבקשה להיתר ויהיה מחייב.

במקרה של גגות רעפים יש למקם את המזגנים באופן אשר יוצנע בחזיתות הבתים כך שלא ייפגע איכות חיי השכנים. במקרה של הפרשי קומות בין שכנים ימוקם המזגן, באופן שיהיה מרוחק מפתחי בית השכן הצמוד, כך שלא יוצר מטרד רעש בין שכנים. בכל מקרה לא יוצבו מעבר לקווי הבניין.

- מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.

- 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.

- התקנת מערכות סולאריות ודודים על גגות הבתים תתאפשר בתנאי שבבקשה להיתר יוצג פתרון אדריכלי להסתרת המערכת, באופן הלוקח בחשבון את ההשלכות על המבטים הנוצרים בסביבת המרחב הציבורי והפרטי, לרבות חשיפה לנוף ומבטים בין בתי שכנים במפלסים השונים.

- גגון לאופניים ניתן להקים בתנאי עמידה בקווי בניין וגובה מרבי = 180 ס"מ.

ג. קירות משותפים:

- יש להימנע ככל האפשר מלפרוס צנרת מים וביוב על קירות משותפים. יש לבנות קיר צמוד נוסף עליו ניתן להתקין מערכות צנרת של מים וביוב. יש לבצע את הקיר המשותף ע"י קיר כפול כולל בידוד כנדרש.

- אם דיירים יבקשו לבצע ניתוק בין דירות צמודות בבית משותף, יהיה עליהם לבצע גימורים של טיח וצבע, לחלקי הבניין שנחשפים בניתוק.

ד. קמינים:

- תותר ההקמה והשימוש של קמינים המוסקים בגז ובחשמל בלבד. תכנון הקמין יפורט בבקשה להיתר.

- הפעלת קמינים מכל סוג שהוא, תותר רק בהתאם להוראות התקן המתאים, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה, ובמתכונת אשר תבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנה.

ה. מכלי גז: ימוקמו באופן שישתלב עם תכנון הבית, יהיו מוסתרים, יעמדו בקווי בניין ויסומנו בבקשה להיתר.

ו. חצר פנימית (פטי): לא תותר הקמת חצר פנימית מכל סוג שהוא, ע"מ לא להגביר צפיפות הבניה.

ז. מסתורי כביסה:

עיצוב אדריכלי	6.1
- מתקני תליית כביסה מותרים במסתורים ללא גג. - מסתורי הכביסה יתוכננו רק בחזית צדדית ואחורית, יעמדו בקווי הבניין ויתוכננו במתכונות אשר תבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנה, - מסתור הכביסה יפורט בבקשה להיתר, כולל הגדרת חומרים וגוונים.	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
א. תנאי למתן היתרי בנייה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית. ב. הוראות פיתוח המגרש. על עורך הבקשה להיתר למגורים להכין תוכנית פיתוח של המגרש על גבי תוכנית המדידה ובהתאם לתוכנית הבינוי של האזור. התוכנית תציג: גבהי קרקע, גבולות מגרש, שביל גישה לבית, תשתיות ביוב, מים, חשמל, תקשורת וחיבורם לתשתיות האזוריות, כל זאת, בתאום עם הגורמים המוסמכים לתחום מטעם הקיבוץ. אם המגרש נמצא בצמוד לשכונות קיימות וותיקות, נדרשת התאמה לפני השטח הקיימים. ג. תכנית הבינוי יכולה להיות לתא שטח שלם או לחלק ממנו. ד. תכנית הבינוי תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, גבהי קרקע, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות). ה. תכנית הבינוי תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש, וכמו כן את רום השטחים הלא מבונים שבתחומי המגרש. ו. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי. ז. הוועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הוועדה המקומית. ח. גדר חיה בגבול מגרש למגורים. תותר שתילת גדר צמחית בתוך תחום המגרש בלבד. יילקח בחשבון היקף הנוף הצפוי, כך שלא יתרחב עם הזמן על חשבון השטח הציבורי או המגרש השכן.	
חלוקה ו/או רישום	6.3
א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית ואת טבלת השטחים שבהוראות התכנית. ב. 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. ג. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965. ד. סטיות הנובעות מקנה המידה ומשיטת המדידה המשמשים בסיס לתכנית זו לא ייחשבו כסטייה ניכרת מתכנית זו.	
חשמל	6.4
א. 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'	



חשמל	6.4
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'	ג. 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. ד. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל. ה. לאורך הדרכים הציבוריות תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות. ו. תותר הקמת שנאים גם על עמודי זווית ביעודי הקרקע: שפ"פ, שצ"פ, שביל, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור.



ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
א. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח לרבות באזורי המגורים, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.	ב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ג. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ד. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבנייה. מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.



תקשורת	6.6
מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות. ככול שיידרשו מתקנים מעל הקרקע, הם יותקנו בגומחות בנויות.	
ניהול מי נגר	6.7
א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.	ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תוסדר לכיוון אזורי אגירה ושיהוי נגר. ד. מי הנגר העילי יופנו לעבר שטחים פתוחים ומגוננים בגרביטציה. ה. מרזבי המבנים יפנו מי נגר עילי לעבר אזור נמוך במדשאות ובשטחים פתוחים בין המבנים. ו. שטחים פתוחים המיועדים לשיהוי והחדרת מי נגר עילי יכללו מוצא גלישה לכיוון אגן ניקוז נוסף או אל מערכת הניקוז. ז. ככל הניתן תימנע זרימת מי נגר מתא שטח אחד למשנהו. ח. השטח המחלחל יהיה קרקע חולית מקומית, גינון או חיפוי חדיר למים, כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'.



ניהול מי נגר	6.7
ט. סך התכנית הבלתי מחלחלת במגרש למגורים לא תעלה על 55% משטח המגרש(כ-220 מ"ר). במניין השטחים הבלתי מחלחלים יכללו: התכנית המבונה, שבילים, ורחבות מרוצפות לא מקורות. יתרת שטח המגרש תהיה במקדם חלחול גבוה. המשמעות היא: שסה"כ השטחים המרוצפים כולל מרפסות, מחסנים, מדרכות ושטחים מרוצפים לא מקורים, לא יעלה על: כ- 220 מ"ר משטח המגרש שהוא כ- 400 מ"ר.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.8
היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 והוראות תמ"א 38 על תיקוניה.	
שמירה על עצים בוגרים	6.9
על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים של תכנית ג/20074 בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור: אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה: קבלת רישיון לפי פקודת היערות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה: קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי. ה. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.	
אקוסטיקה	6.10
א. תנאי להיתר בניה 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 לחילופין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל. ב. 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.	
סטיה ניכרת	6.11
שימוש בדירת מגורים להשכרת תת יחידה ייחשב כסטיה ניכרת.	
בנין לשימור	6.12
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 של תכנית	

6.12

בנין לשימור

ג/20074 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 כל עבודה ו/או הריסה במבנה לשימור מדרגה ב' יהיה הכנת תיק תיעוד ע"י אדריכל מומחה לשימור.

3. כל בקשה להיתר לכל 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 לכל 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 תכנון זמין מונה הדפסה 21

9. תיק תיעוד של כל מבנה לשימור יכלול תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל. הבקשה להיתר תכלול הנחיות לשימור הצמחייה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכיו"ב.

10. ככל הניתן, לא תותר הקמת קירות גבול וגדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור. ככל 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
11	בית השימוש הציבורי	א
12	המקלחת הציבורית	א

6.13

פיתוח סביבתי

א. 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.

ב. 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



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

פיתוח סביבתי	6.13
מחומרים ע"פ האמור בסעיף 6.1.ד' ג. גדרות וקירות תומכים בכל האזורים פרט לאזור מגורים א', יאושרו ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. ד. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית. ה. בתאי שטח המיועדים למגורים יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר משטחים ציבוריים. ו. מתקנים לתליית כביסה באזורי המגורים יותרו רק בהתקנה על הקרקע, מוסתרים ככל הניתן מדרכים, שבילים ושטחי ציבור. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב המבנה והגיגון ויוסגרו משטחי ציבור. ז. מצללות תהיינה אופקיות. חיפוי מצללות יהיה צמחי או חומר צמחי (כגון מחצלות קש) בלבד. לא יותר חיפוי בחומרים כגון פלסטיק או פח.	
פיתוח תשתית	6.14
א. 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. ב. מערכות תשתית קיימות תיחשבה כמערכות שהותרו. ג. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שמחוץ לקווי הבניין. ד. תישמר זיקת הנאה לציבור לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית. ה. 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. ו. התשתיות יהיו עיליות או תת קרקעיות, על פי הצורך. ז. כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו על פי תכניות שתאושרנה ע"י הוועדה המקומית.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.15
היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן: א. מתן היתרי בניה יותנה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות ועל ידי המשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת לוח זמנים מחייב לביצוע באופן שמערכת הביוב, כולל מתקני הקצה, תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. ב. מתן היתרי אכלוס בתאי שטח מס' 63 עד 69, 72 עד 74, 78 עד 86 על פי תשריט תכנית ג/20074 יותנה בביצוע תכנית ביוב זו. ג. תנאי להיתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים יהיה בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי 413 והוראות תמ"א 38 על תיקוניה. ד. תנאי למתן היתר בניה/סלילה ראשון במתחמים כ"ג-כ"ח על פי תשריט תכנית ג/20074 יהיה התייעצות עם יועץ לסיכונים סייסמיים ועל פי חוות דעתו, במידת הצורך, יבוצע סקר סיכוני רעידת אדמה ראשוני. ביצוע סקר זה יהיה באחריות מגיש התכנית - קיבוץ עין המפרץ. ה. תנאי למתן היתר בניה למגורים בחלוף 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית יהיה סיום שדרוג מערכת הביוב הפנימית.	

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.16	אנטנות	א. לא תותר הקמת אנטנות סלולאריות ותרנים על הקרקע לקליטה ושידור מכל סוג שהוא פרט לאזורי המשק, תעשייה ושפ"פ ובמרחק שלא יקטן מ-100 מ' מאזורי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. ב. לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.
6.17	מבנים קיימים	כל תוספת בניה למבנה קיים תיבנה על פי קווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.
6.18	דרכים תנועה ו/או חניה	א. היתרי בנייה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרון. ב. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה. ג. החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה. ד. יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
6.19	הפקעות לצרכי ציבור	מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) (לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965) יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.20	הריסות ופינויים	א. מבנים המסומנים להריסה בתחומי תאי שטח המיועדים למגורים ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח זה. ב. 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 שיוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה ליח"ד בתחום הבינוי הקיים + עד 40 היתרי בניה ליח"ד במגרשים: 328-345, 311-314, 322, 323, 365-368, 141, 348-364, 389-394, 372-369, 382-377, 385-388, 373-376.	מייד
2	השלמת הוצאת היתרי בניה ליתרת יח"ד המאושרות בתכנית זו.	חיבור למט"ש האזורי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 25 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21