תב"ע

1. תב"ע 2016
2. הצרחת שטחים וחלוקה למגרשים 2019

מבא"ת 2006 תכנית מס' ג/20074

20000230339-7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

29-09-2016

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20074

שם תוכנית: קיבוץ עין המפרץ

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

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 20074 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.9.15 לאשר את התכנית ☐ התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
	הודעה על אישור תכנית מס' 20074 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 התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ עין המפרץ
		מספר התוכנית	ג/20074
	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
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	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 בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית חבל אשר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
יפורסם ברשומות	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיבוץ עין המפרץ
		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	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
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 178, 179 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
משייצ 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/11/3ד'	אישור לפי תכנית ארצית	התכנית אושרה במועצה הארצית ב-11.3.14 בהתאם להוראות תמא 3.	5704	16.8.07

1.7 מסמכי התוכנית

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
אחר				קיבוץ עין המפרץ	אגש"ח 570001073	קיבוץ עין המפרץ ד.נ. אשרת 25210	049852317	0523967228	049852588	avik@ima.co.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
פרטי				קיבוץ עין המפרץ	אגש"ח 570001073	קיבוץ עין המפרץ ד.נ. אשרת 25210	049852317	0523967228	049852588	avik@ima.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ עין המפרץ	אגש"ח 570001073	קיבוץ עין המפרץ ד.נ. אשרת 25210	049852317	0523967228	049852588	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 רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדר'	אסף קשטן	050299114	25467	א.ב. מתכננים	511536575	ת.ד.25256 ת"א61251	036233755	0505261247	036233700	assaf@abt.co.il
מהנדס תנועה	אינג'	אריה צוק	051970044	31007	לוי שטרק הנדסה	512719634	רח' יפו 145 א' חיפה 35251	048553655	0505292291	048553654	arie@levyshtark.co.il
מהנדס ביוב מים וניקוז	אינג'	מאיר רוזנטל	051437796	27203	ל.ר.		גילון ד.נ. משגב 20103	049580621	0547759909	049590225	meir@rme.co.il
נספח פרוגראמתי	ל.ר.	מירה יהודאי	0927659-3	ל.ר.	א.ב. מתכננים		ת.ד.25256 ת"א61251	036233755		036233700	assaf@abt.co.il
נספח עצים	אדר'	אדר' רותי ארני	053209508	82346	ארני אדריכלות נוף		ת.ד. 307 יובלים 20142	04-9991777	0544655501	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
נספח מבנים לשימור	אדר'	אדר' עדי חימוביץ- אדניה אדר' ענת אסתרליס	.029678588 014473276	118500 75013	אבן הראשה אדריכלות ושימור		שער העמקים		0507897823		libero.arch@gmail.com
מודד	מודד מוסמך	אורית שוורץ	25495045	1039	הלפרין פלוס בע"מ		רח' הכשרת הישוב 10, ראשון לציון	039627082	0523961250	039626874	ronen@hf-mapping.co.il

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	

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

<u>הערה:</u> 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

יעוד	תאי שטח		תאי שטח כפופים						
			הנחיות מיוחדות	להריסה	חניה	קווי בנין דרך 4	דרך לביטול	מבנה לשימור	תחום השפעה מנחל
דרך מאושרת	1130 עד 1132, 1102,1115,1117,1122,1124,4000			1130				1130	1131
דרך מוצעת	119,1101,1103,1116,1118,1120,1121, 1123,1126,1129			1101, 1129, 1103,	1116	1129		1101	1103,1129
שטח חקלאי	700,701		700						701
אזור מגורים א'	1 עד 87, 178, 179			50,51			72,77,78		
שטח פרטי פתוח	300 עד 309, 313 עד 325, 328 עד 341, 343 עד 358 360 עד 374, 342, 359			349,338,356,357	303,350, 351,352, 349,361, 358,345, 346	354	346,359		349,363,362 ,369,351 354,
שטח ציבורי פתוח	310 עד 312				310 עד 312				
שבילים	200 עד 239			225			229,230		
דרך משולבת	1104 עד 1113, 1125, 1127			1125					
אזור מבני משק	600 עד606		606	601,602,605,600	601,605			601,602	601
מבנים ומוסדות ציבור	400 עד 413		403, 404	403,404	400,403, 404,405			400 403,406,407,	
אזור תעשיה	828 עד 833, 838			828,832	833,828				833
אזור ספורט ונופש	500 עד 501			501	501				
תעלת מים	1000 עד 1004								
פארק	900				900			900	900
בית עלמין	2000								
מתקנים הנדסיים	1200 עד 1202								
יעוד ע"פ תכנית מאושרת	3000 עד 3008								

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

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 התעשיה 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 מתתנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות סע' 15 לתמ"א 18 / 4.

4.2	**שם ייעוד: שטח חקלאי**
4.2.1	**שימושים**
א.	שימושים ותכליות על פי התוספת הראשונה לחוק ועל פי תכניות 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 וחלחולם.
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 סע' 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, שרותי 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 מכונות, 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, לציוד 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 סע' 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 הסביבתים הצפויים מקירבה זו. ב. לא ייבנו מבנים חדשים לגידול בעלי חיים אלא אם יוכיח היזם, 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: תעשיה**
4.9.1	**שימושים**
א.	מבני ומפעלי תעשיה, 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 לביוב מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. למעט תחנות שאיבה ציבוריות לביוב ,מתקני 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 הביוב.

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 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 לביוב ,מתקני מים. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב.
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 בנייה 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 34/ב/5 על כול שינוייה ועידכוניה.
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 18 / 4.

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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח תאי השטח (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (3)			
				מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
אזור מגורים א'	1 עד87 (5)	(18)	200 (מזערי)	160 מ"ר (2)	20 מ"ר (2) (8)	0	0 (2)	180 מ"ר (5)		ל.ר.	400 בכל היעוד	2.5	140 מ"ר (12)	8.5	2	0 (2)	3 (11)	3 (7)	3 (7)	4
אזור מגורים א' עם הנחיות מיוחדות	178, 179 (6)	(18)	200 (מזערי)	5,500 מ"ר	0	0	0	5,500 מ"ר		ל.ר.	100	ל.ר.	5,500 מ"ר	8.5	2	0	3	3	3	3
שטח פרטי פתוח	300 עד 361 (14)	(18)	50 (מזערי)	30 מ"ר (10)	10 מ"ר (10)	0 (2)	0 (2)	40 מ"ר		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4.5	1	0 (2)	3	3	3	3
	362 עד 365 (14)	(18)	50 (מזערי)	30 מ"ר (10)	10 מ"ר (10)	0 (2)	0 (2)	40 מ"ר		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	4.5	1	0 (2)	3 (13)	3 (13)	3 (13)	3 (13)
שטח ציבורי פתוח	311 עד 313 (14)	(18)	50 (מזערי)	30 מ"ר (10)	10 מ"ר (10)	0 (2)	0 (2)	40 מ"ר		ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	4.5	1	0 (2)	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור	400	18629	200 (מזערי)	25%	5%	0	0 (2)	30%		.30%	ל.ר.	ל.ר.	30%	12	2	0 (2)	5	5	5	5
	401 (16)	1826	150 (מזערי)	1600 מ"ר (2)	200 מ"ר	0	0 (2)	1800 מ"ר		ל.ר	ל.ר	ל.ר	1340 מ"ר	12	2	0 (2)	3	3	3	3
	402	1316	150 (מזערי)	1600 מ"ר (2)	200 מ"ר	0	0 (2)	1800 מ"ר		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1200 מ"ר	12	2	0 (2)	3	3	3	3
	403	24789	200 (מזערי	30% (2)	5%	0	0 (2)	35%		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	35%	12	2	0 (2)	3	3	3	3
	404	5979	200 (מזערי)	30% (2)	8%	0	0 (2)	38%		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	38%	12	2	0 (2)	3	3	3	3
	405	2837	150 (מזערי)	1600 מ"ר (2)	200 מ"ר	0	0	1800 מ"ר		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	1500	12	2	0 (2)	3	3	3	3
	406 עד 407 (14)	(18)	150 (מזערי)	200 מ"ר	50 מ"ר	0	0	250 מ"ר		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	200 מ"ר	4.5	1	0	3	3	3	3
	408 עד 413 (14)	(18)	100 (מזערי)	0 מ"ר (8)	100מ"ר (8)	0	0 (2)	100 מ"ר		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	100 מ"ר	8	1	0	1 (9)	1 (9)	1 (9)	1 (9)
מבני משק	600, 601, 605,606	(18)	200 (מזערי)	45%	2%	0	0 (2)	47%		47%	ל.ר.	ל.ר.	47%	10	2	0 (2)	3	3	3	3
	602 עד 604	(18)	200 (מזערי)	45%	2%	0	0 (2)	47%		47%	ל.ר.	ל.ר.	47%	10	2	0 (2)	3 (13)	3 (13)	3 (13)	3 (13)

תעשייה (17)	828, 831, 832, 833	41,801 מ"ר סה"כ	200 (מזערי)	54%	6%	0	0 (2)	60% (15)	60%	ל.ר.	ל.ר.	60%	2	18	0 (2)	5 (1)	5 (1)	5 (1)	5 (1)
	829	13,163	200 (מזערי)	104%	6%	0 (2)	0 (2)	110% (15)	110%	ל.ר.	ל.ר.	110%	2	18	0 (2)	5 (1)	5 (1)	5 (1)	5 (1)
	830	10,029 מ"ר	200 (מזערי	97%	6% (2)	0 (2)	0 (2)	103% (15)	103%	ל.ר.	ל.ר.	103%	2	18	0 (2)	5 (1)	5 (1)	5 (1)	5 (1)
	838	1,105 מ"ר	200 (מזערי)	124%	6%	0	0	130% (15)	130%	ל.ר.	ל.ר.	130%	2	18	0 (2)	5 (1)	5 (1)	5 (1)	5 (1)
ספורט ונופש	500 עד 501	(18)	200 (מזערי)	30%	5%	0	0 (2)	35%	35%	ל.ר.	ל.ר.	30%	2	15	0 (2)	5	5	5	5
פארק	900	(18)	200 (מזערי)	10%	2%	0	0	12%	12%	ל.ר.	ל.ר.	12%	1	5	0	5 (13)	5 (13)	5 (13)	5 (13)
מתקנים הנדסיים	1200 עד 1203 (14)	(18)	50 (מזערי)	25 מ"ר	5 מ"ר	0 (2)	0 (2)	30 מ"ר	ל.ר	ל.ר.	ל.ד	30 מ"ר	1	5	0 (2)	1.5	1.5	1.5	1.5
קרקע חקלאית	700, 701	(18)	500 (מזערי)	80%	0%	0 (2)	0 (2)	80%	80%	ל.ר.	ל.ר.	80%	1	8	0 (2)	5	5	5	5

(1) בגבול משותף של תאי שטח המיועדים לתעשייה יותר קו בנין 0 (אפס).
(2) במקרים מיוחדים תתיר הוועדה המקומית העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ותנמק החלטתה.
(3) מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע בתכנית זו ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע.
(4) לא כולל מתקנים כגון : דודי שמש ומסתוריהם, אנטנות טלוויזיה וכבלים, מעבי מזגנים ומסתוריהם וכיו"ב.
(5) השטחים המפורטים בטבלה הם ליחידת מגורים אחת .כמות יח"ד תיקבע ע"י הוועדה המקומית בהתאם לטבלת המתחמים ועל פי תכנית בינוי לכל המתחם בהתאם לרשום בתשריט. קווי הבניין, שטח עיקרי, שטח שירות ותכסית ע"פ המפורט בטבלה . בסמכות הוועדה המקומית לנייד יח"ד ממתחם למתחם כך שמס' יח"ד בכול מתחם לא יגדל ביותר מ-10% ובתנאי שסה"כ יח"ד המוקצות לישוב לא ישתנה.
(6) תאי שטח מס' 178, 179 מיועדים ל-100 יחידות מגורים קטנות ששטח כל אחת מהן אינו עולה על 55 מ"ר. יחידות אלו אינן ניתנות לחלוקה ולשיוך.
(7) 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.
(8) מקלטים יובאו בחשבון כשטח 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 למתקן הנדסי בלבד ולאחר שהוקצה תא שטח לשימוש זה.
(11) באזור מגורים אי ייחשב כקו בניין קדמי כל קו בניין הפונה אל אחד או יותר מייעודי הקרקע הבאים : דרך, דרך משולבת, שביל, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח.
(12) שטח מצללות (פרגולות) יבוא במניין שטח התכסית המותר. לכל יחידת דיור תותר תוספת של 20 מ"ר על שטח התכסית הרשום בטבלה, עבור מרפסות מקורות ו/או מצללות (פרגולות) בלבד וללא שינוי בשטחי הבנייה המותרים.
(13) בתאי השטח שלהלן (הכלולים בתכנית מס' ג/13671) אסורה כל בניה בתחום 10 מ' מגבול נחל/תעלה/מאגר מים : א. שטח פרטי פתוח - תאי שטח מס' 362-365, ב. מבני משק - תאי שטח מס' 602-604, ג. פארק - תא שטח מס' 900.
(14) השטחים המפורטים בטבלא הם לכול תא שטח בנפרד.
(15) הוועדה המקומית תהא רשאית לנייד זכויות בניה בין תאי השטח במסגרת בקשה להיתר בניה.
(16) שטח מזנון (מסחר) לא יעלה על 20 מ"ר.
(17) שטח חנות מפעל (מסחר) לא יעלה על 120 מ"ר מתוך סך כול זכויות הבניה.
(18) כמפורט בטבלת השטחים בתשריט התכנית.

טבלת מתחמים

מתחם מס'	השטח המיועד למגורים (ד')	כמות יח"ד	צפיפות יח"ד/ד	שטחי בנייה מרביים (מ"ר)	תכסית מרבית (מ"ר)	מס' קומות וגובה מרבי	הוראות				
							קווי בנין	הנחיות עיצוב	גישה למבנים	מס' תאי שטח למגורים
א	7.21	18	2.50	3240 =180X18	2520 = 140X18	2 קומות 8.5 מ'	קדמי – 3 מ' אחורי – 4 מ' צידי ימני – 3 מ' צידי שמאלי – 3 מ'	ע"פ סעיפים מס' 6.14, 6.15, 6.16 .	מדרכים, דרכים משולבות, שבילים ושפ"פ גובלים	1 עד 6
ב	8.70	23	2.64	4140 =180X23	3220 =140X23	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	7 עד 11
ג	5.61	14	2.50	2520 =180X14	1960 =140X14	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	12 עד 14
ד	4.40	11	2.50	1980 =180X11	1540 =140X11	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	15 עד 19
ה	5.50	14	2.54	2520 =180X14	1960 =140X14	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	20 עד 22 (חלק)
ו	4.00	10	2.50	1800 =180X10	1400 =140X10	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	22 (חלק) עד 23
ז	4.79	12	2.50	2160 =180X12	1680 =140X12	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	24
ח	5.16	13	2.52	2340 =180X13	1820 =140X13	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	27 עד 29
ט	5.24	13	2.49	2340 =180X13	1820 =140X13	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	25 עד 26, 40
י	4.80	12	2.50	2160 =180X12	1680 =140X12	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	31 עד 32
יא	3.85	9	2.59	1620 =180X9	1260 =140X9	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	33 עד 34
יב	6.80	17	2.50	3060 =180X17	2380 =140X17	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	35 עד 39
יג	5.20	14	2.69	2520 =180X14	1960 =140X14	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	41 עד 43
יד	6.42	16	2.50	2880 =180X16	2240 =140X16	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	44 עד 46
טו	4.40	11	2.50	1980 =180X11	1540 =140X11	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	47
טז	3.78	9	2.38	1620 =180X9	1260 =140X9	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	כנ"ל	48 עד 49

טבלת מתחמים

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

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 סיכוני 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 רום 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 כנ"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 תת-קרקעיות, להוציא האזורים שלהלן: אזור מבני משק, אזור תעשיה 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 הבינוי:

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, גינון או חיפוי 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 התעשיה ואזור מבני המשק יועברו לבניה משמרת מים מחוץ לאזורים אלו, לא תבוצע באזורים אלו בניה משמרת נגר. יש להקים ולהפעיל מערכת ניטור 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 ויפונו 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 ו/או 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 האנכים 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 התעשיה 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 לצורכי 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 מבנה, 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 ויינתנו 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	בריכת 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	בריכת 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 והגינון ויוסתרו 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 מכון 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:

יזם 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 התעשיה 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 <u>נספח עצים בוגרים לתוכנית</u>

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 בקנ"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 <u>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</u>

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 להיתרי 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 חוו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.19.3 <u>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה</u> (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 בקנ"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף 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 שקוטרם 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 <u>הוראות בנוגע לעצים לכריתה</u>

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, בצרוף 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 ליח"ד בתחום הבינוי הקים + עד 40 היתרי בניה ליח"ד במתחמים כ"ג, כ"ד, כ"ה, כ"ו, כ"ז, כ"ח, ל', ל"א	מיידי
ב	השלמת הוצאת היתרי בניה ליתרת יח"ד 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: קיבוץ עין המפרץ 570001073	תאריך: 28/08/16
	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ עין המפרץ		מספר תאגיד: 570001073
עורך התוכנית	שם: אדר' אסף קשטן	חתימה:	תאריך: 28/8/16
	תאגיד: א.ב.מתכננים	חתמה בע"מ	מספר תאגיד: 511536575
יזם בפועל	שם:	חתימה: קיבוץ עין המפרץ 570001073	תאריך: 28/08/16
	תאגיד: קיבוץ עין המפרץ		מספר תאגיד: 570001073
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: קיבוץ עין המפרץ 570001073	תאריך: 28/08/16
	תאגיד: קיבוץ עין המפרץ – חוכר לדורות		מספר תאגיד: 570001073
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 201-0577569

קיבוץ עין המפרץ - הצרחת שטחים וחלוקה למגרשים

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בישוב למגרשים פרטניים, תוך כדי ביצוע התאמות בייעודי 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 תכסית 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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קיבוץ עין המפרץ - הצרחת שטחים וחלוקה למגרשים
	מספר התכנית	201-0577569
1.2 שטח התכנית		262.646 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (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

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חבל אשר
קואורדינאטה X	209438
קואורדינאטה Y	756185

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 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.7 מסמכי התכנית

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

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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@ein.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@ein.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
בבעלות 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@013net.net

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

(1) כתובת : ת"ד 7963.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 שתיה, 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 פרטניים, תוך כדי ביצוע התאמות בייעודי קרקע ובהוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חלוקת תאי שטח המיועדים למגורים א' למגרשים על פי סעיף 62א.(א) סעיף קטן 1 לחוק התכנון והבניה.

ב. הגדלת שטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור וספורט ונופש על פי סעיף 62א.(א) סעיף קטן 3 לחוק התכנון והבניה.

ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי (שינוי תכסית קרקע) על פי סעיף 62א.(א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.

ד. 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.

ה. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים על פי סעיף 62א.(א) סעיף קטן 5 לחוק התכנון והבניה.

ו. שינוי גובהם של בניינים ומספר הקומות שמותר להקים בבניין על פי סעיף 62א.(א) סעיף קטן 4א לחוק התכנון והבניה.

ז. הרחבת דרך והארכת דרך על פי סעיף 62א.(א) סעיף קטן 2 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 - 190, 193 - 301, 303 - 323, 326 - 345, 348 - 396, 398, 400 - 411, 1178
מתקנים הנדסיים	1001, 1002
מבנים ומוסדות ציבור	800, 801, 803, 805 - 808
שטח ציבורי פתוח	501, 502
שטח פרטי פתוח	603 - 628, 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

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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.ז דלהלן.

ה. עבודות ניקוז השטח, השהיית 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 מבונים 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 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) יהיה לפי האמור בסעיף 6.1 דלהלן. קו בניין בגבול תא שטח הפונה אל אחד מייעודי הקרקע הבאים: דרך, דרך משובלת, שביל, שצ"פ, שפ"פ, ייחשב כקו בניין 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 הבניין 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

תכנון זמין מונה הדפסה 21

4.2	**מתקנים הנדסיים**
4.2.1	**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, 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 34\ב\5.
4.2.2	**הוראות**
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 34\ב\5 על כל שינוייה ועדכוניה. ג. יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אוויר ממתקני השאיבה לביוב. ד. לא תותר חלוקת תא השטח.
4.3	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.3.1	**שימושים**
	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 נילווים למבני ציבור, שרותי 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.
4.3.2	**הוראות**
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.
4.4	**שטח ציבורי פתוח**
4.4.1	**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 חנייה או תכנית בינוי המשנה אותו באישור ועדה מקומית.

תכנון זמין מונה הדפסה 21

4.4	**שטח ציבורי פתוח**
	ג. התקנת מתקנים לנוחות הולכי רגל ורוכבי 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 ורוכבי אופניים כגון ספסלים, מתקנים למי שתיה , 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

תכנון זמין מונה הדפסה 21

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 וחלחולם.
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 וחלחולם.
4.8.2	**הוראות**

4.9	**דרך משולבת**

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש מזערי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	800, 801, 803, 806, 807, 808	100	600	0	100 (1)	0	0 (2)			(3)			8	1	0	1 (4)	1 (4)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	805	300	250	200	50	0	0			(5)			4.5	1	0	3	3
מגורים א'	מגורים	1178	200	55 (7)	55 (6)	0	0	0			(8)	(9)		11	3	0	3	3
מגורים א'	מגורים א'		200	72000 (11)	160 (10)	20 (10)	0	0 (10)			(12)	400 (13)	2.5	8.5	2	0 (10)	3 (14)	3 (14)
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1001, 1002	50	30 (16)	25	5	0 (2)	0 (2)			(17)			5	1	0 (2)	1.5	1.5
שטח פרטי פתוח	מתקנים הנדסיים		50	2560 (13)	30	10	0 (2)	0 (2)						4.5	1	0 (2)	3	3
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים		50	40	30	10	0 (2)	0 (2)						4.5	1	0 (2)	3	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

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

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בניין בגבול בין ייעוד מבנים ומוסדות ציבור לבין מגורים = 3 מ'.

ב. מבנה קיים החורג מקו הבניין שנקבע בתכנית זו ייחשב כמבנה שבנייתו הותרה. לא תותר בנייה חדשה בהמשך לקירות מבנה קיים החורגים מקו הבניין שנקבע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(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 הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ותנמק החלטתה.

(3) 100 מ"ר.

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

(5) 250 מ"ר.

(6) לכל יח"ד.

(7) לכל יח"ד.

(8) 55 מ"ר בכל יח"ד.

(9) על פי תכנית בינוי באישור ועדה מקומית. ס"ה מס יח"ד קטנות ביישוב לא יעלה על 100.

(10) במקרים מיוחדים תתיר הוועדה המקומית העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת ותנמק החלטתה.

(11) בכל תחום התכנית, 180 מ"ר בכל תא שטח.

(12) 140 מ"ר בכל תא שטח. שטח מצללות (פרגולות) יבוא במניין שטח התכסית המותר. לכל יחידת דיור תותר תוספת של 20 מ"ר על שטח התכסית הרשום של 140 מ"ר, עבור מרפסות מקורות ו/או מצללות (פרגולות) בלבד , בלי שינוי שטחי הבנייה המותרים.

(13) בכל תחום התכנית.

(14) 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.

(15) באזור מגורים א' ייחשב כקו בניין קדמי כל קו בניין הפונה אל אחד או יותר מייעודי 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 ששטחי 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 יווצר 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 (פטיו): לא תותר הקמת חצר פנימית מכל סוג שהוא, ע"מ לא להגביר צפיפות הבניה.

ז. מסתורי כביסה:

תכנון זמין מונה הדפסה 21

6.1 עיצוב אדריכלי

- מתקני תליית כביסה מותרים במסתורים ללא גג.
- מסתורי הכביסה יתוכננו רק בחזית צדדית ואחורית, יעמדו בקווי הבניין ויתוכננו במתכונת אשר תבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות המבנה,
- מסתור הכביסה יפורט בבקשה להיתר, כולל הגדרת חומרים וגוונים.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

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.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

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.

6.4 חשמל

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'

6.4 חשמל

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 זוית בייעודי הקרקע: שפ״פ, שצ״פ, שביל, דרכים, מבנים ומוסדות ציבור.

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 הוועדה המקומית.

ד. אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע״י הרשות ויפונו 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 בנייה 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.

6.6 תקשורת

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

6.7 ניהול מי נגר

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׳.

תכנון זמין מונה הדפסה 21

6.7 ניהול מי נגר

ט. סך התכסית הבלתי מחלחלת במגרש למגורים לא תעלה על 55% משטח המגרש(כ-220 מ"ר).
במניין השטחים הבלתי מחלחלים יכללו: התכסית 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.

6.8 חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 והוראות תמ"א 38 על תיקוניה.

6.9 שמירה על עצים בוגרים

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.

6.10 אקוסטיקה

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 הועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.

6.11 סטיה ניכרת

שימוש בדירת מגורים להשכרת תת יחידה ייחשב כסטיה ניכרת.

6.12 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 של תכנית

תכנון זמין מונה הדפסה 21

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 ויינתנו 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 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 מונה הדפסה 21

6.13 פיתוח סביבתי

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 והגינון ויוסתרו 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.

6.14 פיתוח תשתית

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 תיחשבנה 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.

6.15 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה 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.

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 התמרור. 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 לצורכי 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.

6.20	הריסות ופינויים
	א. מבנים המסומנים להריסה בתחומי תאי שטח המיועדים למגורים יהרסו 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 שייוותרו בתא השטח השכן ולקבל את הסכמת בעל הזכויות בתא השטח השכן, כתנאי למתן היתר. פרטי השינוי המוצע יופיעו בבקשה להיתר.

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, 369-372, 377-382, 373-376, 385-388.	מיידי
2	השלמת הוצאת היתרי בניה ליתרת יח"ד המאושרות בתכנית זו.	חיבור למט"ש האזורי

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