

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0325076

תכנית מתאר לקיבוץ כפר המכבי

חיפה

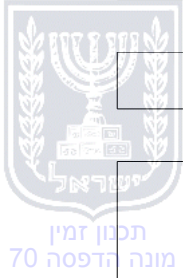
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ כפר המכבי הינו קיבוץ מתחדש, אשר מונה כיום 368 נפש. הקיבוץ נמצא בעמק זבולון, כ- 2 ק"מ דרומה מקרית אתא ומשתייך לתק"ם.

על פי תמ"א 35 לקיבוץ כפר המכבי מכסת מגורים של 350 יח"ד בצפיפות של 3 יח"ד לדונם. בתכנית המוצעת: 114 יח"ד ביעוד מגורים (אזור המגורים הוותיק), 151 יח"ד ביעוד מגורים א' ו- 49 יח"ד לדיוור מוגן בתא שטח 151 ביעוד מגורים מיוחד (כולל מחלקה/ות סיעודיות) - סה"כ 314 יח"ד. בנוסף בתכנית המוצעת 34 יח"ד זמניות.

בתחום הקיבוץ קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי.

התוכנית עוסקת בהסדרת נושאים בתחום המגורים וכמו כן עוסקת גם ב:

1. הסדרת מערך התנועה בהיקף הקיבוץ ומערך התנועה הפנימי, קביעת מיקומי חניונים.
2. הסדרה לשטחים פתוחים ולמבנים ומוסדות ציבור ומשרדים בלב הקיבוץ.
3. הרחבת אזור תעשייה/תעסוקה.
4. הסדרת אזור מבני המשק.
5. לתכנית מצורף סקר שימור שבמסגרתו אותרו מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תכנית מתאר לקיבוץ כפר המכבי

301-0325076

מספר התכנית

406.412 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	זבולון
קואורדינאטה X	211035
קואורדינאטה Y	743927

### 1.5.2 תיאור מקום

התוכנית חלה על אזור המגורים והקהילה בקבוץ כפר מכבי, הנמצא במועצה מקומית זבולון, על כביש 7703, סמוך לקיבוצים אושה ורמת יוחנן.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר המכבי

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			כפר המכבי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10511	מוסדר	חלק		35, 39, 41, 47
10512	מוסדר	חלק		18, 20-21
10513	מוסדר	חלק	3, 17, 29-35, 37-65, 67	12-13, 16
12761	מוסדר	כל הגוש	7-145	

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 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/5. הוראות תכנית תמא/34/ב/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/5
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/6. הוראות תכנית תמא/34/ב/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/6
05/11/2019	976	8504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0613471 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0613471
05/07/1981	2143	2725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/12/א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/12/א
17/07/2003	3495	5207		שינוי	זב/12/ה
18/05/2017	6092	7508		שינוי	301-0275107
27/07/1997	4685	4548		שינוי	זב/12/ד
10/11/1985		0		שינוי	משח/21



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר - מתורגם לשפה הערבית	08: 46 16/12/2019	ערן מבל	16/12/2019	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	מאושר	13: 58 17/12/2019	ערן מבל	17/12/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע - תקריב 1: 750 - לב הקיבוץ	13: 59 17/12/2019	ערן מבל	17/12/2019	1	1: 750	מחייב	תשריט התכנית
לא	פרוגרמה לשטחי תעסוקה - כלכלית	12: 02 24/07/2019	ערן מבל	24/07/2019	18		מנחה	חוות דעת כלכלית
לא	דו"ח ססמי	11: 19 05/08/2019	חוראני חנא	20/12/2017	17		מנחה	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	09: 36 12/11/2019	חגית גייניאו אדיב	12/11/2019	9		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח תנועה - תשריט	14: 31 15/12/2019	מיכאל שמיס	12/12/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	חוברת - נספח מים ביוב	09: 30 12/11/2019	מאיר רוזנטל	01/08/2019	10		מנחה	ביוב
לא	תשריט - נספח מים	12: 03 01/12/2019	מאיר רוזנטל	01/12/2019	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	תשריט - נספח ביוב	12: 03 01/12/2019	מאיר רוזנטל	01/12/2019	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	חוברת - נספח ניקוז	14: 17 11/11/2019	מאיר רוזנטל	10/11/2019	26		מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז	12: 02 01/12/2019	מאיר רוזנטל	01/12/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית של נספח נופי	10: 21 03/12/2019	דוד אלחנתי	02/12/2019	24		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי -תשריט	10: 42 03/12/2019	דוד אלחנתי	02/12/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף מורשת	13: 04 14/11/2019	דוד אלחנתי	14/11/2019	1	1: 1000	מנחה	תיעוד ושימור
לא	סקר שימור חלק אי' סקירה והמלצות	11: 25 02/12/2019	עידית שלומי	02/12/2019	27		מנחה	תיעוד ושימור
לא	סקר שימור חלק ב' כרטיסי אתר	11: 29 02/12/2019	עידית שלומי	02/12/2019	63		מנחה	תיעוד ושימור
לא	טבלת סקר עצים	14: 15 11/11/2019	דוד אלחנתי	10/11/2019	4		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט סקר עצים	14: 16 11/11/2019	דוד אלחנתי	10/11/2019	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

## 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			כפר המכבי	כפר המכבי	כפר המכבי		04-8458706	04-8458701	m.asakim@ maccabi.biz

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר המכבי	כפר המכבי	כפר המכבי		04-8458706	04-8458701	m.asakim@maccabi. biz

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולה 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
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebela rch.co.il
מתכנן נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
יועצת פרוגרמטור ית	יועץ	חגית גייניאו אדיב		יעדים בפיתוח - תכנון אורבני קהילתי		(2)	55		02-5343054	zohargin@be zeqint.net



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לביב חלבי	640	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל-כרמל	(3)		04-8395202	09-8396098	halabi@halabil.co.il
	גיאוולוג	חוראני חנא	112711	משרד להנדסה אזרחית וגיאוטכנית מכניקת קרקע והנדסת ב	עילבון	(4)		04-6784333	1534-6784333	hh112711@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל - תכנון ויעוץ הנדסי	גילון	(5)		04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ	מאיר רוזנטל	27203	מ. רוזנטל - תכנון ויעוץ הנדסי	גבעת אלה	(6)	2	04-9580621	04-9580225	meir@rme.co.il
יועץ שימור	יועץ	עידית שלומי	38206		חיפה	(7)	8	04-8345581	04-8345581	baron-shlomi@013.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס		שמיס מיכאל - שרותי הנדסה	נוף הגליל	(8)	54	04-6470982	04-6576425	mshamis@bezeqint.net

(1) כתובת: קבוץ רמות מנשה ד.נ. מגידו 19245.

(2) כתובת: הרי יהודה.

(3) כתובת: רחוב 2/66 ת.ד. 21.

(4) כתובת: ת.ד. 850.

(5) כתובת: ד.נ. משגב.

(6) כתובת: גבעת אלה רח' אילון 2 מיקוד 23800.

(7) כתובת: ליטניס 8 חיפה 3433710.

(8) כתובת: רח' חרוד 54/7 נצרת עילית 17511.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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**

תכנית עדכנית לקיבוץ כפר המכבי המאפשרת תוספת יחידות דיור בהתאם לקיבולת המותרת בתמ"א 35, תכנון מושכל ללב הקיבוץ, הרחבת אזור התעשייה/תעסוקה, הסדרת אזור מבני משק, תכנון מערך הדרכים והחניות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינויים ביעודי הקרקע, בין היתר, לצורך הרחבת שטחי המגורים, שטחי תעשייה ותעסוקה, הסדרת בינוי קיים.
2. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות הבניה בכל יעוד קרקע.
3. בישוב 275 יח"ד מאושרות, התכנית כוללת סה"כ 265 יח"ד (לא כולל 49 יח"ד מאושרות לדיור מוגן), התכנית מפחיתה 10 יח"ד ביחס למצב המאושר.
4. התכנית כוללת מתחם לדיור מוגן הכולל גם בית אבות סיעודי - סה"כ 49 יח"ד.
5. קביעת תאי שטח ליחידות דיור זמניות (שאינן נכללות במניין יח"ד לפי תמ"א 35).
6. הרחבת אזורי התעשייה ותעסוקה וצמצום שטח למבני משק.
7. התווית מערך הדרכים והחניות.
8. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור וקביעת הוראות לשימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 70תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1A, 1B, 5 - 35, 36A, 36B, 37 - 40, 41A, 41B, 43, 44, 45A, 45B, 47, 48, 52, 54, 55, 59, 67 - 77, 92, 95, 122, 124 - 128, 130, 133 - 136, 140 - 149, 152 - 166, 168 - 176, 178
מגורים א'	1158 - 1137, 1134 - 1007, 66, 65
דיור מיוחד	,167, 151, 150, 139 - 137, 132, 131, 129, 123, 98, 97, 64, 60, 57, 56, 51, 49, 4, 2 177
תעסוקה	680
תעשיה	420
תעשיה קלה ומלאכה	430
מבני משק	461, 460
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	761, 752, 705, 703 - 700
שטח פרטי פתוח	773 - 762, 760 - 758, 756 - 753, 751 - 736, 734 - 706, 704
ספורט ונופש	471, 470
דרך מאושרת	807 - 800
דרך מוצעת	913 - 910, 906, 904 - 900
דרך משולבת	865 - 850
שביל	661 - 650
חניון	992 - 980
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	487 - 480, 96, 58

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דיור מיוחד	4, 2
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	802
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	906, 904, 903
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	864
אתר/מתחם לשימור	חניון	990, 987, 984, 981
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	487 - 485, 483 - 480
אתר/מתחם לשימור	מגורים	125, 52
אתר/מתחם לשימור	ספורט ונופש	470
אתר/מתחם לשימור	שביל	661, 660, 657, 650
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	,739, 732, 731, 729, 727 - 725, 722 768, 764, 762, 745, 742
בלוק מבנה לשימור	דיור מיוחד	151
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	487 - 485, 483 - 480
בלוק מבנה לשימור	תעשיה קלה ומלאכה	430

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	151, 150
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	807, 804 - 802
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	913, 910, 902
דרך /מסילה לביטול	חניון	992, 991, 989
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	460
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	483
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	470
דרך /מסילה לביטול	שביל	650
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	758, 754, 751, 750
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	680
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	420
דרך /מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	430
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	,98, 97, 64, 60, 57, 56, 51, 49, 4, 2 ,150, 139 - 137, 132, 131, 129, 123 177, 167
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	806
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	906
חורשה לעקירה	חניון	990
חורשה לעקירה	מגורים א'	1126 - 1122
חורשה לעקירה	שביל	657
חורשה לעקירה	שטח פרטי פתוח	768, 727
חורשה לשימור	דרך מאושרת	803
חורשה לשימור	חניון	991, 980
חורשה לשימור	מגורים	171
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	751, 748
להריסה	דיור מיוחד	151, 150
להריסה	דרך מאושרת	804, 802
להריסה	דרך מוצעת	913, 910, 906, 903 - 901
להריסה	חניון	989, 987, 981
להריסה	מבני משק	461, 460
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	484, 482, 481
להריסה	מגורים	48
להריסה	מגורים א'	1145, 1133 - 1131, 1128
להריסה	שביל	658, 650
להריסה	שטח פרטי פתוח	740, 727
להריסה	שטח ציבורי פתוח	761, 752
להריסה	תעסוקה	680
להריסה	תעשיה	420
להריסה	תעשיה קלה ומלאכה	430
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד	- 137, 132, 131, 129, 123, 98, 4 177, 167, 151, 150, 139
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	805 - 800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	913 - 910, 903 - 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	865, 862 - 851
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	992, 991, 986, 983, 980
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	461, 460
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	484
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	136, 133, 130, 128, 124, 77, 52 - 140, 143 - 145, 149 - 152, 166
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	178, 176 - 168
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	1158 - 1138, 1121 - 1007
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	471
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	659, 658, 656, 654 - 652, 650
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	719, 716 - 713, 711 - 706, 704 - 758, 753, 751, 750, 748, 728, 720 - 772, 763, 762, 760
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	761, 752, 705, 703 - 700
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	680
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה קלה ומלאכה	420
		430

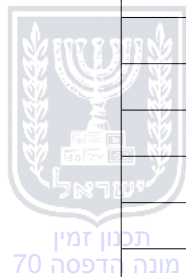
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	102,990	25.35
אזור מגורים א'	53,950	13.28
אזור מגורים מיוחד (קשישים)	21,520	5.30
אזור מלאכה	8,190	2.02
אזור תיירות, נופש וספורט	23,810	5.86
אזור תעשייה	11,760	2.89
דרך משולבת	3,560	0.88
דרך משולבת (מבא"ת)	11,980	2.95
דרך פרטית	1,180	0.29
דרך קיימת או מאושרת	39,740	9.78
חניון	7,060	1.74
מבנים ומוסדות ציבור	4,750	1.17
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,000	0.25
מתקנים הנדסיים	860	0.21
פרטי פתוח	22,800	5.61
שטח לבניני משק	46,640	11.48
שטח לבניני ציבור מיוחד לחינוך	1,230	0.30
שטח ספורט	2,030	0.50
שטח פרטי פתוח	17,450	4.29
שטח ציבורי פתוח	23,840	5.87
<b>סה"כ</b>	<b>406,340</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	31,469.62	7.74
דרך מאושרת	38,459.58	9.46
דרך מוצעת	17,046.52	4.19
דרך משולבת	14,334.46	3.53
חניון	13,971.32	3.44
מבני משק	31,452.51	7.74
מבנים ומוסדות ציבור	7,408.11	1.82
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	20,593.67	5.07
מגורים	46,324.46	11.40
מגורים א'	68,292.19	16.80
ספורט ונופש	7,881.47	1.94
שביל	9,217.39	2.27
שטח פרטי פתוח	30,618.33	7.53
שטח ציבורי פתוח	33,164.03	8.16
תעסוקה	11,143.3	2.74
תעשיה	16,323.26	4.02
תעשיה קלה ומלאכה	8,711.88	2.14
<b>סה"כ</b>	<b>406,412.1</b>	<b>100</b>



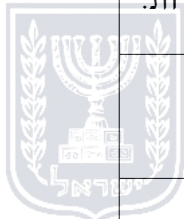
**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים מחסנים דירתיים בתאי שטח - 1A, 1B, 5 - 35, 36A, 36B, 37 - 40, 41A, 41B, 43, 44, 45A, 45B, 47, 48, 52, 54, 55, 59, 67 - 77, 92, 95, 122, 124 - 128, 130, 133 - 136, 140 - 149, 152 - 166, 168 - 176, 178
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> עבור מבני מגורים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנה 21 בתא שטח 125, מבנה 22 בתאי שטח 72-74, מבנה 23 בתאי שטח 69, 71, 95, מבנה 35 בתא שטח 59) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור. עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת. פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.
<b>ב</b>	<b>שימור</b> יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע, וכן מבנים לבדיקה ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.
<b>ג</b>	<b>גמישות לתכנית</b> שינוי בקווי בניין, בגבולות המגרשים ושטחם, בשיעור שלא יעלה על 12%, במסגרת הליכי רישוי יחשב כתואם לתכנית זו לכל דבר ועניין.
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים מחסנים דירתיים חניות מקורות למגורים (מלבד לתאי שטח 65-66 ו-1134, 1137 על פי פירוט בסעיף חנייה)
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b> מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, למעט לתאי שטח 65-66 - ותאי שטח 1134 ו-1137 אשר מקבלים חניות במגרשי חניה קרובים על פי נספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו.
<b>4.3</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידות דיור קטנות, זמניות, במבנים קיימים, שגודלן המרבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה, (בתאי





תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

4.3	דיור מיוחד
	<p>שטח - המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" -                      2,4,49,51,56,57,60,64,97,98,123,129,131,132,137,138,139,150,167,177.                      יחידות דיור אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35.</p> <p>תא שטח 151 - מיועד למבני דיור מוגן, לרבות מחלקות סיעודיות, וכל השרותים הנלווים כגון: חדר אוכל, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספרייה, מרפאה, מחסנים, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי חניה ולוגיסטיקה וכד'.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנה 20 בתא שטח 97, מבנה 25 א' בתא שטח 4, מבנה 25 ב' בתא שטח 2, מבנה 35 בתא שטח 57) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p> <p>עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה בתא שטח 151 תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע, וכן מבנים לבדיקה (תא שטח 151 מבנים 27-28) ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p> <p>שימור צמחייה ועצים</p> <p>יש למפות ע"י איש מקצוע אדריכל נוף או אגרונום את כל העצים בתחום המשק, ולסמן עצים בכירים לשימור, גם אם אינם כלולים במתחם או ציר נופי לשימור.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשיעור רצון מהנדסת/ת הועדה המקומית - ובהתאם לתקנים תקפים.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתא שטח 151 - פיתוח ובינוי באזור מגורים מיוחד יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.</p> <p>בתכנון המפורט יקבע היקף השטחים הפתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.</p>
ו	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח 151 עבור דיור מוגן/בית אבות סיעודי יהיה עריכת</p>



	<b>4.3</b>
<p style="text-align: center;"><b>דיוור מיוחד</b></p> <p>סקרי ריח ורעש ממרכז המזון הקיים. הסקרים יבוצעו בהתאם לנהלי המשרד להגני"ס ויציעו פתרונות נדרשים ואת ביצועם, לצורך עמידה בתקנות ובנהלים הרלבנטיים. הסקרים יועברו להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתא שטח 151 יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח שמסומנים בהנחיות מיוחדות כמפורט בסעיף 4.3.1 משמשים ליחידות דיוור זמניות שמטרתן לתת פתרונות דיוור לתקופות זמן מוגבלות.</p> <p>יחידות הדיוור הזמניות אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ותישארנה בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ. יחידות דיוור אלו אינן ניתנות לפיצול או למכירה</p>	ז
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>הדירות בתא שטח 151 לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה לא יירשם כמבנה משותף, אישורי וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p>	ח
	<b>4.4</b>
	<b>תעסוקה</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <p>תעשיית הייטק, משרדים, מעבדות, סדנאות אומנות, אנרגיה סולארית ומתקנים הנדסיים (למעט מתקני סניקה לביוב), נקודות מיחזור ואיסוף גזם.</p>	4.4.1
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	4.4.2
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר בנייה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שריפה. כמו כן תוכן תכנית פיתוח סביבתי.</p>	א
<p style="text-align: center;"><b>ביוב</b></p> <p>השפכים יהיו סניטריים בלבד, ללא שפכים תעשייתיים.</p>	ב
	<b>4.5</b>
	<b>תעשיה</b>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבנים ומתקנים לתעשיה ולפעילויות תומכות בתעשיה, מחסנים.</li> <li>2. דרכים פנימיות.</li> <li>3. שטחי חניה.</li> <li>4. מתקנים לאצירת אשפה, נקודות מיחזור ואיסוף גזם.</li> <li>5. תחנות טרנספורמציה.</li> <li>6. מתקנים לאנרגיה סולארית.</li> <li>7. מתקנים הנדסיים - למעט מתקני סניקה לביוב.</li> </ol>	4.5.1
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	4.5.2
<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</li> <li>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או</li> </ol>	א



4.5	תעשיה
	<p>סיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p> <p>4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ניתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>6. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי</p>
ב	<p><b>תנאים לאישור תוכנית בינוי</b></p> <p>1. יש להגיש תכנית פיתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים.</p> <p>2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת/ועדה מקומית.</p> <p>3. בהתאם לתוכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית.</p>
4.6	תעשיה קלה ומלאכה
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>אזור המיועד להקמת מבנים ומתקנים לתעסוקה ובתי מלאכה, משרדים, אחסנה, סדנאות, אנרגיה סולארית ומתקנים הנדסיים שאין בהם פעילות מזהמת - כגון מתקני סניקה לביוב, שטחי סניחה חנייה ונקודות למחזור ואיסוף גזם.</p> <p>לא תאושר בניה חדשה של מבני תעשייה, תעשיה קלה ומלאכה אשר פעילותם מכילה פעילות מזהמת.</p> <p>לא תאושר בנייה חדשה לייצור תעשייתי במרחק 50 מ' מבתי מגורים או ממוסד סיעודי. ניתן לבנות מבני עזר כגון משרדים מחסנים וכיו"ב.</p>
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</p> <p>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p> <p>4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ניתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>6. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר</p>

4.6	תעשייה קלה ומלאכה
	עילי
ב	<p><b>הוראות בניו</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנים 36 בתא שטח 430, מבנה 39 בתא שטח 430) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p> <p>עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה כולל מתחם נופי לשימור - ה' חורשת עצי אלה וחורש ומבנה לשימור מס' 30 (תא שטח מס' 430) כמסומן בתשריט, ובתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p> <p>שימור צמחייה ועצים</p> <p>יש למפות ע"י איש מקצוע אדריכל נוף או אגרונום את כל העצים בתחום המשק, ולסמן עצים בכירים לשימור, גם אם אינם כלולים במתחם או ציר נופי לשימור.</p>
ד	<p><b>מיגון אקוסטי</b></p> <p>חזיתות המבנים הקיימים והעתידיים הפונים לאזורי המגורים ימוגנו נגד מפגיעים באופן שלא תתאפשר כל העברת רעש, ריחות או כל מפגע אחר לכיוון אזור המגורים. השטחים הצמודים לגבולו המערבי והדרומי של תא השטח יוגנו וינטעו בשדרת עצים.</p>
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לבנייה חדשה והרחבה, אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכניות הפיתוח ועוד.</p>
4.7	מבני משק
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח מכלאות בקר וצאן, אורוות (לגידול סוסים בלבד), מתבנים, מרכז מזון, מחלבה, מחסני אספקה ואחסנה הנלווים לפעילות מבני המשק, סככות לציוד חקלאי, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, קרור, מוסך לשימוש מקומי, מבני שרותים טכניים ומשקיים נלווים לפעילות ולתפעול מבני המשק: גנרטורים, טרנספורמציה, אנטנות. בית בד, יקב ומרכז מבקרים לענפי המשק החקלאיים.</p> <p>האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.</p>

4.7	<b>מבני משק</b>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>ביעוד זה נכלל מבנה לבדיקה מס' 29 (תא שטח מס' 460) כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה למבנה ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p>
ד	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תכנית בינוי לכל התא שטח או לחלק מתא השטח, כפי שיתואם עם הועדה המקומית. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>3. אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למרכז מזון או מחלבה הינו הכנת מסמך סביבתי בנושא ריח, שפכים, רעש וכיו"ב בהתאם להנחיות המשרד להגני"ס ובאישורו.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה תאום עם משרד החקלאות ובכפוף למרחקי ההצבה של משרד החקלאות.</p>
4.8	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבני חינוך, מבני קהילה, דת ותרבות, מתקני ספורט, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את תושבי הישוב. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה המיועדות למבני הציבור במגרש בלבד.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות חניה יהיו בתחום המגרש או בחניונים ציבוריים על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע</p>



מכון זמין  
מונה הדפסה 70



מכון זמין  
מונה הדפסה 70



מכון זמין  
מונה הדפסה 70

4.8	<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>
	<p>(תא שטח 400), וכן מבנים לבדיקה (תא שטח 400 מבנים 32, 33) ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p> <p>יש להתייחס למבנים מס. 4, 5 ו-6 המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור תחת מגבלות שימור - בהתאם להוראות בסעיף השימור 6.5.</p> <p>המלצות והנחיות לציר לשימור - המפורטות בנספח השימור לתכנית זו.</p> <p>מעבר לשימור האלמנטים המרכיבים את הציר, מומלץ למקם שילוט הסברתי לאורך הציר על מנת שיהווה מסלול מעניין ומלמד.</p> <p>שימור צמחייה ועצים יש למפות ע"י איש מקצוע אדריכל נוף או אגרונום את כל העצים בתחום המשק, ולסמן עצים בכירים לשימור, גם אם אינם כלולים במתחם או ציר נופי לשימור.</p>
ד	<p align="center"><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p>
ה	<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור ועדה מקומית אשר תערך בקני"מ 500:1 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח שטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך על ידי מודד מוסמך.</p>
4.9	<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>
4.9.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. גינון          ב. מתקני משחק          ג. פרגולות          ד. העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד          ה. דרכי ניקוז          ו. שבילים להולכי רגל</p>
4.9.2	<p align="center"><b>הוראות</b></p>
4.10	<p align="center"><b>שטח פרטי פתוח</b></p>
4.10.1	<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p>א. גינון          ב. מתקני משחק          ג. פרגולות          ד. מקלטים קיימים בתאי שטח 741, 755          ה. העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד          ו. דרכי ניקוז          ז. שבילים להולכי רגל          ח. חדר חשמל קיים בתא שטח 713</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.10</b>
ט. צריף קיים בתא שטח 762 - הצריף של יוזיו (מבנה מס' 26 בסקר השימור ומסווג כמבנה שנסקר ולא נקבע לשימור).	
<b>הוראות</b>	<b>4.10.2</b>
<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתרים והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור. עבור מבנה שנסקר ולא סומן לשימור או לבדיקה - (מבנה 26 בתא שטח 762) - מופיע במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור - התאם להוראות בסעיף השימור 6.5.</p> <p>עבור אתרים/מבנים זה יש לשמור על גישה למבנה, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>	א
<b>ספורט ונופש</b>	<b>4.11</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.11.1</b>
א. מתקני ספורט ונופש, מבני חינוך גופני, ברכות שחייה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט ב. חנייה ג. גינון ד. מתקנים ושרותים נלווים	
<b>הוראות</b>	<b>4.11.2</b>
<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע (תא שטח 470). וכולל מבנה לבדיקה (תא שטח 471 - מבנה 31).</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>	א
<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת/ת הועדה המקומית - ובהתאם לתקנים תקפים.</p>	ב
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תכנית בינוי מנחה לתא השטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית</p> <p>2. בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לבדיקת רמות הרעש הצפויות - תועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p>	ג
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.12</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.12.1</b>
א. דרכים לתנועה כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות אוטובוס, ספסלים וכו')	





<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
ה. נטיעות, גינון ו. קווי תשתיות ומערכות תשתיות תת קרקעיות בלבד	
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א <b>שימור</b> יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.	
<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
בשטח זה תותרנה הפעילויות הבאות: א. דרכים לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים. ב. מדרכות ג. חניות ד. קווי תשתיות ומערכות תשתיות תת קרקעיות בלבד ה. דרכי ניקוז ו. נטיעות, גינון ז. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות אוטובוס, ספסלים וכו'...)	
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א <b>שימור</b> יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.	
ב	<b>פיתוח תשתית</b> תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ומעברי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תוכניות הכבישים.
<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
א. דרכים לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים ב. מדרכות ג. חניות ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות, אוטובוס, ספסלים וכו') ה. נטיעות, גינון ו. קווי תשתיות ומערכות תשתיות תת קרקעיות בלבד.	
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א <b>דרכים</b> רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" על שינוייהן מעת לעת. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.	
ב	<b>שימור</b>



<p><b>4.14 דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט (תא שטח 864). הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>	
<p><b>4.15 שביל</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>4.15.1 שימושים</b></p> <p>מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות. נטיעות וגינון. מתקני ריהוט רחוב (כגון תאורה וספסלים).</p>	<p><b>4.15.1</b></p>
<p><b>4.15.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.15.2</b></p>
<p><b>שימור</b></p> <p>א</p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתרים והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>	<p><b>שימור</b></p> <p>א</p>
<p><b>4.16 חניון</b></p>	<p><b>4.16</b></p>
<p><b>4.16.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.16.1</b></p>
<p>שטח מיועד לחנית כלי רכב, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינון וכיו"ב.</p>	
<p><b>4.16.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.16.2</b></p>
<p><b>שימור</b></p> <p>א</p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט (תאי שטח 981, 984, 987, 990). הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>	<p><b>שימור</b></p> <p>א</p>
<p><b>ב פיתוח תשתית</b></p> <p>השטח יפותח בשילוב גינון ונטיעות בשטח של לפחות 15% גינון משטחי יעוד החניה.</p>	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>ב</p>
<p><b>4.17 מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים</b></p>	<p><b>4.17</b></p>
<p><b>4.17.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.17.1</b></p>
<p>א. שרותי קהילה, מבני חינוך, מבני תרבות, חדר אוכל, מכבסה, מרכולית.                  ב. משרדים, סדנאות, שרותים אישיים ועסקיים וכדומה.                  ג. דרכים פנימיות.                  ד. שטחי חניה.                  ה. מתקנים לאצירת אשפה.                  ו. תחנות טרנספורמציה.                  ז. מתקנים לאנרגיה סולארית.                  ח. מתקנים הנדסיים - למעט מתקני סניקה לביוב.</p>	
<p><b>4.17.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.17.2</b></p>
<p><b>א איכות הסביבה</b></p> <p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.                  2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.                  3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק,</p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>א</p>





4.17	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
	<p>ידרש לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטריד סביבתי.</p> <p>4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, ואנרגיה סולארית. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנה 17 בתא שטח 485, מבנה 20 בתא שטח 96) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p> <p>עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע, ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p> <p>יש להתייחס למבנים שמספריהם -1,2,3,7,8,9,10,11,12,13,14,15,18,19, 24,34- המסומנים בתשריט תחת מגבלות שימור - בהתאם להוראות בסעיף השימור 6.5 .</p> <p>שימור צמחייה ועצים</p> <p>יש למפות ע"י איש מקצוע אדריכל נוף או אגרונום את כל העצים בתחום המשק, ולסמן עצים בכירים לשימור, גם אם אינם כלולים במתחם או ציר נופי לשימור.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת/הועדה המקומית - ובהתאם לתקנים תקפים.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(8)	(7)	(7)	(6) 2	8.5 (5)	1 (4)	40		(3) 220			(2) 50	(1) 170	190		מגורים	מגורים	
(14) 3	(14) 3	(14) 3	2	8.5 (5)	1 (13)	40		(12) 230	(11)		(10) 50	(9) 180	350	,66 ,65 - 1007 ,1134 - 1137 1158	מגורים א'	מגורים א'	
(18)	(17)	(17)	3	11.5	1 (16)	50		55				(15) 55	320	,51 ,49 ,57 - 56 - 97 ,64 ,123 ,98 131 ,129 ,132 - - 137 ,167 ,139 177	דירור מיוחד	דירור מיוחד	
(20)	(20)	(20)	3	11.5	4 (19)	50		220				(15) 220	440	4 ,2	דירור מיוחד	דירור מיוחד	
(18)	(18)	(18)	2	8.5	2 (21)	50	15.9	110				(15) 110	690	60	דירור מיוחד	דירור מיוחד	
4	3	3	3	11.5	8 (23)	50	10.8	440				(22) 440	1000	150	דירור מיוחד	דירור מיוחד	
3	4	4	3	12	49 (25)	50	120		(24) 20		25%	75%	500	151	דירור מיוחד	דירור מיוחד	
5	5	5	(26) 4	13		50	140		10%		30%	100%	500	401 ,400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	5	5	2	8.5		50	80		10%		10%	60%	500	- 480 485	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	
5	5	5	2	8.5		50	80		10%		10%	60%	500	- 480 485	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	



אחוריתכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4 (30)	3 (30)	3 (30)	1 (29)	2	8.5	40	50 (28)	20 (27)		10%	40%	240	486,487 96,58	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4 (30)	3 (30)	3 (30)		2	8.5	40	30			10%	20%	240	486,487 96,58	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
10	10	10		2	10	50	100	11140		20%	80%	500	680		תעסוקה
10	10	10		2	10	50	100			20%	80%	500	420		תעשיה
10	10	10		2	10	50	100			20%	80%	500	430		תעשיה קלה ומלאכה
5	5	5		1	8	40	40			10%	30%	500	470,471		ספורט ונופש
3 (32)	3 (32)	3 (32)		4	12 (31)	50	80			20%	60%	500	460,461	מבני משק	מבני משק
											300 (33)	10	704,706 -734 -736 751,753 -756 -758 760,762 773 -		שטח פרטי פתוח
											300 (33)	800	703,705 752,761		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (8)		מגורים	מגורים
5 (14)	1158 - 1137, 1134 - 1007, 66, 65	מגורים א'	מגורים א'
18 (18)	- 131, 129, 123, 98 - 97, 64, 57 - 56, 51, 49 177, 167, 139 - 137, 132	דיור מיוחד	דיור מיוחד
20 (20)	4, 2	דיור מיוחד	דיור מיוחד
18 (18)	60	דיור מיוחד	דיור מיוחד
5	150	דיור מיוחד	דיור מיוחד
5	151	דיור מיוחד	דיור מיוחד
5	401, 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	485 - 480	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	485 - 480	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5 (30)	96, 58, 487, 486	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5 (30)	96, 58, 487, 486	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	680		תעסוקה
5	420		תעשיה
5	430		תעשיה קלה ומלאכה
5	471, 470		ספורט ונופש
5	461, 460	מבני משק	מבני משק
	- 758, 756 - 753, 751 - 736, 734 - 706, 704 773 - 762, 760		שטח פרטי פתוח
	761, 752, 705, 703 - 700		שטח ציבורי פתוח

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי ליחיד אחת. למעט בתא שטח 1A ו-1B - בהם יותרו 3 יחיד לכל תא שטח 170 מ"ר עיקרי לכל יחיד ובסה"כ 510 מ"ר עיקרי לכל תא שטח.
- (2) שטח שירות ליחיד אחת (12 מ"ר לממ"ד, 8 מ"ר למחסן, 30 מ"ר לחניה מקורה). למעט בתאי שטח 1A ו-1B - בהם יותרו 3 יחיד לכל תא שטח, 50 מ"ר שירות לכל יחיד ובסה"כ 150 מ"ר שירות לכל תא שטח.
- (3) שטח ליחיד אחת, למעט בתא שטח 1A ו-1B - כמפורט בהערות 1 ו-2 לעיל.
- (4) סה"כ 114 יחיד. מוחרגים תאי שטח 1A ו-1B - בהם יהיו 3 יחיד לכל תא שטח.
- (5) למעט בתאי שטח A1 ו-B1 - בהם גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 12 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

(6) למעט בתאי שטח 1A ו-1B - בהם יהיו 3 קומות.

(7) קווי בנין יהיו כפי שסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1. בתאי שטח בהם קיימים מבנים דו/תלת/ארבע משפחתיים קו בנין צידי בקיר משותף הוא אפס.

(8) קווי בנין יהיו כפי שסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1.

(9) שטח עיקרי ליחיד אחת.

(10) שטח שירות ליחיד אחת 50 מ"ר (12 לממ"ד, 8 מ"ר למחסן, 30 מ"ר לחניה מקורה) מעל ומתחת למפלס הכניסה - כחלק מ- 230 מ"ר שטחי בניה כוללים ליחיד אחת.

(11) שטחי השרות הם מעל ומתחת לכניסה הקובעת..

(12) שטח ליחיד אחת.

(13) בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור אחת. סה"כ 151 יח"ד.

(14) למעט בתאי שטח 1137, 65, 66, בהם קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1 בתאי שטח 1132-1122 - יותר קיר משותף בקו בנין 0 כמסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1.

(15) שטח עיקרי לכל יחידת דיור קטנה זמנית אחת לא יעלה על 55 מ"ר.

(16) בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור קטנה זמנית אחת, ובסה"כ 16 יח"ד.

(17) קווי בנין יהיו כפי שסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1. בתאי שטח בהם קיימים מבנים דו/תלת משפחתיים קו בנין צידי בקיר משותף הוא אפס.

(18) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1.

(19) 4 יח"ד קטנות זמניות בכל תא שטח, ובסה"כ 8 יח"ד.

(20) בתאי שטח 2,4 כמסומן בתשריט מצב מוצע קני"מ 750:1.

(21) סה"כ 2 יח"ד קטנות זמניות בתא שטח.

(22) 55 מ"ר - לכל יחידה.

(23) סה"כ 8 יח"ד זמניות בתא שטח.

(24) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שרות מתחת למפלס לצורך מערכות הנדסיות של המבנים.

(25) 49 יח"ד מוגן לא כולל מחלקות סיעודיות. במחלקות הסיעודיות 2 בתים, בכל אחד מהבתים 4 מחלקות של 36 מיטות..

(26) 3 + קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה.

(27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות בתא שטח מס' 58 בלבד - עבור קומת מרתף שקיימת כמקלט.

(28) לא כולל 20% זכויות בתא שטח מס' 58 בלבד - עבור קומת מרתף שקיימת כמקלט..

(29) בתא שטח מס' 58 בלבד - תותר קומת מרתף שקיימת כמקלט.

(30) עבור תא שטח 58 כמסומן בתשריט.

(31) גובה מתקנים בשטח למבני משק יוכל להיות מעל 12 מטר על פי צרכי תפעול, באישור הועדה המקומית ומשרד החקלאות.

(32) קווי בנין של מבני משק לכיוון מגורים יהיו 5 מטר, לשאר התכליות 3 מטר.

(33) יותרו 300 מ"ר עבור מצללות בלבד. שטח מצללה או קירווי לא יעלה על 100 מ"ר ליחידה..

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 51488/0 "מגדל אושה, ח' (מערב)" י"פ : 7245 עמ' 5062 מיום : 07/04/2016 ; 2465/0 "מגדל אושה, ח' " י"פ : 1091 עמ' 1378 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>במידה ויוכח כי קיימים מטרדי ריח ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים יינקטו אמצעים על מנת למנוע מטרדי הריח ומטרדים סביבתיים אחרים. זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהנחייתו, ובאחריות הועדה המקומית.</p> <p>בקשות להיתרי בניה ביעודים - מבני משק, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה יידרשו בהגשת פרשה טכנית ונספח למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים לנושאים כגון: ריח, שפכים, רעש, חומרים מסוכנים וכו'. הנספח יכלול פתרונות למטרדים הסביבתיים החזויים. הנספח יועבר לאישור איגוד ערים לאיכה"ס מפרץ חיפה.</p> <p>1. שפכי כפר מכבי יוזרמו דרך מערכת הביוב המוצעת למכון טהור חיפה לביוב.</p> <p>2. הידרנטים - בכל מגרש בשטח המפעל תותקן מערכת הידרנטים לכיבוי אש ע"פ הוראות ודרישות שירותי הכבאות.</p> <p>3. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>א. מגבלות והוראות לשימושי תעסוקה, מלאכה ותעשייה</p> <p>1. זיהום אויר</p> <p>א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.</p> <p>ב. לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אויר. במידה ותידרש מערכת פינוי מזהמי אויר, ידרש מציאת פתרון טכנולוגי מתאים שיאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים שבשטח התכנית ובמגורים הקיימים/המתוכננים בסביבה. כל זאת באישור היועץ הסביבתי.</p> <p>ג. לא יותרו מפעלים עתירי אבק כדוגמת מפעל בטון, מפעל בלוקים, חיתוך שיש וכו'.</p> <p>2. שפכים - איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי הרשויות המוסמכות, ובכל</p>

6.2	איכות הסביבה
	<p>מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.</p> <p>3. רעש - מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.</p> <p>בכל המגרשים הגובלים עם אזורי מגורים או מבני ציבור :</p> <p>בחזיתות הפונות לאזורי מגורים או מבני ציבור לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון דיזל גנרטור, מדחסים ומשאבות.</p> <p>לא תותר פעילות מרעישה בחצר פתוחה.</p> <p>4. חומרים מסוכנים - יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק "חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993", אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.</p> <p>5. ריח - תובטח מניעת מטרדי ריח לסביבה.</p> <p>6. הוראות ומגבלות מפורטות בנושא מניעת זיהום מי נגר עילי אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום - מיכל אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.</p> <p>ב. מוסכים - פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שיימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן לפני חיבורם למערכת הביוב.</p> <p>7. הוראות כלליות למתן היתר בניה ביעודי תעסוקה, תעשייה או מלאכה.</p> <p>א. הגדרות - "יועץ סביבתי" להלן המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית.</p> <p>ב. עמידה בהוראות כל דין - לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור מלאכה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.</p> <p>ג. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף ב' להלן ולאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי על אותו המידע.</p> <p>היועץ הסביבתי רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף ב' להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. הנחיות למבני משק</p> <p>בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים. לא ינתן היתר בניה לשימושים אלה טרם השלמת ההתחברות של הקיבוץ למערכת הביוב האזורית.</p> <p>בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב, ניקוז מהמבנים ומסביבתם המידית. פירוט האמצעים שיינקטו למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים, ריחות, זיהום אויר ו/או כל מטרד אחר מהגידול והתשתיות הנלוות לו.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p>





6.3	חשמל
	<p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: -20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'.</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר תאום קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	ביוב
	<p>1. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך.</p> <p>עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב ע"י חברה מוסמכת וצילום קווים.</p> <p>2. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים בתחום אזורי מגן.</p> <p>3. קווי הביוב בשטח התכנית יידרשו באישור משרד הבריאות ויעמדו בדרישות והנחיות של משרד הבריאות להנחת קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתיה.</p>
6.5	שימור
	<p>אתרים, מבנים ומתחמים לשימור:</p> <p>1) רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לשימור בתכנית זו הם:</p> <p>אתר [1] חדר האוכל החדש תא שטח 481</p> <p>אתר [2] בית ד' ומגדל השמירה תא שטח 485</p> <p>אתר [3] בית ברוך תא שטח 485</p>





אתר [4] בנין א' תא שטח 400

אתר [5] בנין ב' תא שטח 400

אתר [6] גן שקד (גן חויל) תא שטח 400

אתר [7] המטבח וצריף חדר האוכל תא שטח 480

אתר [8] חדר הקיטור תא שטח 480

אתר [9] בנין ג' תא שטח 486

אתר [10] בנין ז' תא שטח 486

אתר [11] בנין ח' תא שטח 486

אתר [12] בית השימוש הציבורי תא שטח 482

אתר [13] מקלחת ציבורית ומכבסה תא שטח 482

אתר [14] מבנה המאפיה ומתחם המזכירות תא שטח 482

אתר [15] בית הנוטרים תא שטח 483

אתר [16] האסם - סילו תא שטח 151

אתר [18] שיכוני ותיקים ראשונים תא שטח 486

אתר [19] שיכוני ותיקים ראשונים תא שטח 486

אתר [24] בית הצעירים תא שטח 487

אתר [30] סככת טרקטורים תא שטח 430

אתר [34] הצריף השבדי תא שטח 487

מתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע.

2) האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו, הם לשימור ולא תותר הריסתם.

3) תנאי להיתר בניה למבנה לשימור וכל התערבות בו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.

4) תנאי להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת ובה רכיבי המתחם, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם לשימור על מרכיביו ומאפייניו. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית או מי מטעם מהנדס הוועדה הבקיא בענייני שימור. זאת להוציא תאי שטח מס' 52 ו-125.

5) תנאי להיתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה דיון בוועדת השימור המקומית, פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.

6) חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד המלא ולהמלצת מהנדס השימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.

אתרים ומבנים לבדיקה:

7) רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לבדיקה בתכנית זו, והמסומנים בתשריט נספח השימור הם:

אתר [27] רפת א' תא שטח 151



שימור	6.5
<p>אתר [28] חלק מרפת א' תא שטח 151</p> <p>אתר [29] האורווה הראשונה תא שטח 460</p> <p>אתר [31] בריכת השחייה תא שטח 471</p> <p>אתר [32] בית ילדים ופעוטון תא שטח 400</p> <p>אתר [33] בית תינוקות תא שטח 400</p> <p>8) תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיעוד מקדים.</p> <p>9) ככל שימצא כי המבנה ראוי לשימור יושלם עבורו תיק תיעוד מלא על בסיס התיעוד המקדים שהוכן, וייקבעו הנחיות שימור. התיעוד המקדים יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.</p> <p>הבקשה להיתר תובא לדיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה ובו המלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>מתחמים וצירים לשימור נופי:</p> <p>10) רשימת המתחמים והצירים שנקבעו לשימור נופי בתכנית זו וסומנו בתשריט נספח השימור המנחה הם (על פי נספח נוף מורשת המנחה המצורף לתכנית זו):</p> <p>א. ציר ראשונים ורחבת המרכולית</p> <p>ב. שדרת העצים בכניסה המזרחית לקיבוץ ושדרת הפיקוסים</p> <p>ג. דרך היקפית אזור הבריכה</p> <p>ד. שדרת העצים בכניסה המזרחית לקיבוץ ושדרת הפיקוסים</p> <p>ה. חורשת עצי אלה וחורש</p> <p>ו. גן הזיכרון (מדרום ל"בית ברוד")</p> <p>ז. גינת הקטוסים</p> <p>ח. מרכז הקיבוץ, אזור "חדר האוכל החדש"</p> <p>11) לא תותר כריתה/עקירה של עצים בוגרים במתחם או ציר לשימור נופי.</p> <p>12) ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר לשימור נופי יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.</p> <p>אתרים ומבנים שנסקרו ולא נקבעו לשימור:</p> <p>13) אתרים ומבנים אלה מפורטים בנספח השימור המנחה המצורף לתכנית.</p> <p>14) תנאי להריסת מבנים שנסקרו ולא נקבעו לשימור יהיה תיעוד צילומי ואישורו על-ידי ועדת השימור המקומית טרם ההריסה.</p>	
שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>א. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט.</p> <p>ב. בנספח עצים בוגרים מחייב - תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו</p>	

6.6

**שמירה על עצים בוגרים**

ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות שבסעיפים הבאים (כולן או חלקן)  
 ג. עצים לשימור:  
 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.  
 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.  
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. מונה הדפסה 70 תכנון זמין

תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.  
 ד. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:  
 בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שיחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.  
 בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.  
 בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.  
 עצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקירות יועתקו ככל הניתן לשטחים ציבוריים פתוחים.  
 ה. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

ו. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים -  
 1. העצים יועתקו בין ינואר למרץ אל מקומות קבועים מראש בליווי צמוד אגרונום מומחה בתחום.  
 2. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה ל- 3 שנים לפחות.  
 3. עץ בוגר המיועד לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

6.7

**פסולת בניין**

פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר פינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.8

**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:  
 1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך. בפרט תכנית ניקוז לכל המתחם ועד לעורק ניקוז המסוגל לקלוט את כל הנגר הצפוי לרבות מתחום התכנית.  
 2. לא יינתנו היתרי בניה לתשתיות ולבתי מגורים מכוח תכנית זו אלא לאחר אישור תכניות מפורטות לביצוע תשתיות ניקוז וכבישים וקבלת התייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון.  
 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ליחידת דיור חדשה יהיה התחברות לתחנת שאיבה B1 וביטול תחנת השאיבה הזמנית B.  
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה יהיה בכפוף לקבלת התייחסות משרד הבריאות.  
 5. קבלת היתר בניה להקמה של מבנים בתאי שטח המצויים בתחום השפעה של רדיוסי מגן מקידוחים מותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות,

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>6. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באזורי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. פיקוד העורף - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>8. שרותי כבאות - תנאי להיתר בניה של מבני ציבור יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות, במסגרת תכנית הבינוי.</p> <p>9. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתחום השטח הדרום-מערבי של התכנית, בו קיים חשד מונה הדפסה 70 להגברת שתית חריגה, יהיה הבטחה כי הבניה תעמוד בסיכוני רעידות אדמה. לתכנית זו מצורף נספח סיכונים סיסמיים מנחה הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור שכונת ההרחבה - יהי עריכת סקרי ריח ורעש ממרכז המזון הקיים. הסקרים יבוצעו בהתאם לנהלי המשרד להגני"ס ויציעו פתרונות נדרשים ואת ביצועם, לצורך עמידה בתקנות ובנהלים הרלבנטיים. הסקרים יועברו להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור ותנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיו כמפורט בסעי' 6.5.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

תשתיות	6.9
<p>שמירה על תשתיות מים :</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות מחברת מקורות.</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, ו/או העתקת הקו, יהיה קבלת התייחסות ותיאום עם חברת "מקורות", תיאום ואישור תכנית מול חברת "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.</p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים :</p> <p>ביוב :</p> <p>1. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>מים :</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית.</p> <p>ניקוז :</p> <p>א. במסגרת הסדרת דרכים ושטחי חניה ברחבי הקיבוץ מוצע להסדיר תעלות ניקוז במקביל למספר דרכים מרכזיות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70



תכנון זמין  
מונה הדפסה 70

<b>תשתיות</b>	<b>6.9</b>
<p>ב. בדרום מערב הקיבוץ יש להסדיר את תעלה ז' - 5 המנקזת את הנגר המרכזי והדרום מערבי של הקיבוץ ותהווה תעלת הגנה לשכונה המתוכננת.</p> <p>ג. בשטחי התכנית ייושמו אמצעים להפחתת וויסות נגר עילי והעשרת מי תהום.</p> <p>ד. הסדרה ופתרונות ניקוז יהיו כמפורט בנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.11</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא הוכרו, למעט שטחים המוחזקים על ידי האגודה החקלאית השיתופית, בכפוף לכל דין - עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' אשר ירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.12</b>
<p>תנאי להוצאת היתר בניה במתחם/תא שטח יהיה: ביצוע הריסה למבנים המסומנים להריסה.</p>	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
	ביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה



16-12-2019



## דברי הסבר – בשפה הערבית

## شرح المخطط

קיבוטس כفار מאکابي هو كيبوتس متجدد ، يبلغ عدد سكانه الآن 368 شخصًا. يقع الكيبوتس في وادي زفولون ، على بعد حوالي 2 كيلومتر جنوب كريات آتا وينتمي إلى תק"ם (حركة جماعية موحدة תנועה קיבוצית מאוחדת).

وفقا لمخطط الهيكل القري(تاما 35), كيبوتس כفار מאבי لديه حصة 350 وحدة سكنية بكثافة 3 وحدات سكنية لكل دونم.



في الخطة المقترحة: 114 وحدة سكنية( بיעוד מגורים) (منطقة السكن القديمه) ، 151 وحدة سكنية (مخصصه "كمنطقه سكن أ" מגורים א') و 49 وحدة سكنية مخصصه للعجزه (תא שטח مساحة 151) في منطقة سكنية خاصة-(שטח מגורים מיוחד) تشمل أجنحة تمريض . المجموع 314 وحدة سكنية ، بالإضافة إلى 34 وحدة سكنية مؤقتة.

في منطقة كيبوتس هناك مواقع, مباني ومجمعات معده للحفاظ وللحفاظ على المناظر الطبيعية الخلابة.



يتناول المخطط تنظيم القضايا السكنية ويتناول أيضًا:

1. تنظيم المرور من حول الكيبوتس ونظام المرور الداخلي ، وتحديد موقع مواقف السيارات.
2. تنظيم المساحات المفتوحة والمباني والمؤسسات العامة والمكاتب في قلب الكيبوتس.
3. توسيع المنطقة الصناعية / التوظيف.
4. تنظيم مساحة المباني الاقتصادية.
5. يتضمن المخطط دراسة للصيانة، في إطارها حددوا مباني ومواقع للحفاظ عليهما ، والحفاظ على المناظر الطبيعية.

ترגم לערבית

סמי סעיד אדר'

