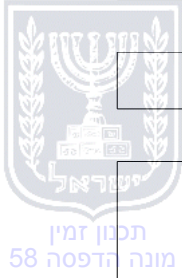


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0120188

תכנית מתאר קיבוץ איל



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
20/11/2017

להפקיד את התכנית  
ל"ה ב"ג 21/06/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

קיבוץ אייל שוכן בגבול הגיאוגרפי שבין אזור השרון לאזור שומרון, גובל מצד מזרח וצפון בישוב צור יגאל וכוכב יאיר, ובחלקו הצפוני בנוף גבעי ומיוער. מצד דרום מזרח מצוי הקיבוץ בסמיכות לקו הירוק, וצופה לכיוון העיר קלקיליה.

מצד מערב גובל הקיבוץ בכביש 444 וכביש 6 ומשקיף לכיוון העיר טירה. כביש חוצה ישראל ומחלף אייל הביאו לכך שמיקומו של הקיבוץ, שבעבר נחשב פריפריאלי, הפך למרכזי ולאסטרטגי בשנים האחרונות. ראשיתו של הקיבוץ, בקבוצת בני נוער שהגיעו מאירופה בשנות מלחמת העולם השנייה. הקבוצה בחרה את השם 'איל' שמשמעותו עוז, כוח, אומץ.

מאמצע שנות ה-60 ועד תחילת שנות ה-80 התבססה כלכלת הקיבוץ על ענפי חקלאות גידולי שדה, מטעים, לולים, רפת, וענפי שרות. בשנת 1978 הוקם מפעל האופטיקה לייצור עדשות משקפיים ובשנת 1985 הוקם מפעל 'אייל מיקרוגל'.

ממחצית שנות ה-90 מצוי הקיבוץ בתהליך של צמיחה, פיתוח יזמויות וקליטת חברים. בחתך דמוגרפי הקיבוץ מאופיין כקיבוץ צעיר, שמספר המבוגרים בו קטן יחסית ביחס לצעירים.

יעד האוכלוסיה שהוחלט עליו בתכנית 400 יח"ד, בהתאמה לתמ"א 35/1, בנוסף מוצעות 45 יח"ד קטנות. סך הכל 445 יח"ד.

התכנית מציעה לשמר את צביון הקיבוץ בהיבטים של תכנון אזורי מגורים חדשים בהתאמה לאופי הקיבוצי (מקבצי חניות, עדיפות להולכי רגל), חיזוק הקהילתיות וליבת הישוב, באמצעות תוספת של מבני ציבור נדרשים; מרכז קהילתי הצמוד לחדר האוכל, גן ילדים, הרחבת המרפאה וכיו"ב.

פיתוח המגורים של השכונות החדשות ייעשה בשלבויות, תוך יצירת רצפים של בינוי מכיוון צפון לדרום. הבניה תעשה בצמידות דופן לקיבוץ עד לקו של כ 80 מ' מכביש 444, תוך שימוש במלוא ההגנות האקוסטיות והנופיות הנדרשות.

התכנית מציעה יצירת מערכת של כביש טבעתי המזין את השכונות החדשות.

בהיבט הדרכים הפנימיות, התכנית מייצרת מערכת שבילים משופרת להולכי רגל, ומחזקת את הקשר בין השכונות ואת הבטיחות להולכי רגל וילדים בתוך סביבת הקיבוץ.

יישום התוכנית יאפשר את המשך פיתוחו של הישוב, תוך שמירה על המרחב הכפרי העוטף אותו. ואת התחזקותה של הקהילה כפרית, רב דורית, קולטת ומתחדשת, החיה בתוכו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר קיבוץ איל

שם התכנית

417-0120188

מספר התכנית

489.253 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית



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 דרום השרון

198123 קואורדינאטה X

679648 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** קיבוץ אייל מצוי בדרום השרון

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

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: איל

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7587	לא מוסדר	חלק		21
7588	לא מוסדר	חלק		9, 13
7589	לא מוסדר	חלק	2, 4, 7-10, 12-15	3, 5-6, 11, 16

**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**

מצפה אפק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



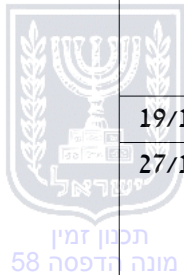
תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474	הקיבוץ מוגדר כחלק ממרקם שמור משולב, רגישות סביבתית גבוהה	כפיפות	תמא/ 35
12/11/2003	284	5236		אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 3 / 21
31/12/2000	1047	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 132 ממשיכות לחול.	החלפה	מח/ 132
01/03/1988	823	3527	תכנית זו גוברת על שד/ 3/94	החלפה	שד/ 94 / 3
27/07/1988	2915	3573	תכנית זו גוברת על תכנית משמ/97/שד	החלפה	משמ/ 97 / שד
03/02/2005	1246	5362	תכנית זו גוברת על תכנית שד/מק/4/94	החלפה	שד/ מק/ 94 / 4



## 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 גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 53 15/03/2020	אלדד שרוני	15/03/2020	59		מנחה	דו"ח סביבה
לא		16: 27 09/12/2019	ערן מבל	08/12/2019		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מוצע	16: 28 09/12/2019	ערן מבל	08/12/2019		1: 1250	רקע	תשריט התכנית
לא		11: 32 19/05/2019	אברי קדמי	16/05/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		09: 52 23/12/2019	אבי ציזל	16/12/2019	1	1: 2000	מנחה	ביוב
לא	חיבור למערכות אזוריות	14: 14 07/05/2017	אבי ציזל	29/09/2017		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים וביוב	15: 24 08/05/2017	אבי ציזל	25/04/2017	11		מנחה	ביוב
לא		09: 54 23/12/2019	גיל שגיא	16/12/2019	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז	15: 23 08/05/2017	שגיא גיל	25/04/2017	17		מנחה	ניקוז
לא		09: 55 23/12/2019	אבי ציזל	16/12/2019		1: 2000	מנחה	מים
לא	נספח נופי סביבתי	12: 48 15/03/2020	איה שלמון	15/03/2020	23		מנחה	סביבה ונוף
לא	חלק א' של תיק התעוד	08: 58 24/09/2017	מאיר אפשטיין	18/09/2017	36		מנחה	תיעוד ושימור
לא	חלק ב' של תיק התעוד	14: 12 07/05/2017	מאיר אפשטיין	18/09/2017	43		מנחה	תיעוד ושימור
לא	מסמך המלצות שימור	12: 21 13/02/2020	שרי מרק	06/03/2019	5		מנחה	תיעוד ושימור
לא		10: 00 23/12/2019	איה שלמון	14/12/2019		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים	11: 43 19/05/2019	איה שלמון	12/05/2019	24		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		15: 50 06/12/2018	ליאורה חי	11/11/2018	23		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			קיבוץ איל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. שרון תיכון 45840.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ איל	איל	(1)		09-7639119	09-7493799	

(1) כתובת: ד.ג. שרון תיכון 45840.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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	ערן מבל	00030444	ערן מבל ארכיטקטורה בינוי ערים בע"מ	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebela rch.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטטהמאפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	אברי קדמי	30797	ש.קרני מהנדסים	חיפה	דישראלי	46	04-8244468	04-8251095	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	איה שלמון	106584		שימשית	(1)		04-6021582		mizpetel@net vision.net.il
יועץ ביוב ומים	יועץ תשתיות	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי אייל	איל	(2)		09-7639119	09-7493899	
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	משרד הנדסי אייל	איל	(2)		09-7639119	09-7493899	
מתכנתת ערים	מתכנן	ליאורה חי		ערן מבל- ארכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9844704	
יועץ שימור	מתכנן	מאיר אפשטיין			פרדסיה	(3)			050-8394389	meire1@014. net.il
יועצת שימור	אדריכל	שרי ד"ר מרק	065898	אדם ומקום בע"מ	תל אביב- יפו	מילוא יוסף	9			sary_mark@l ive.com
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-9188542	09-7688545	esharony@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 151.

(2) כתובת: קיבוץ אייל ד.ג. שרון תיכון 45840.

(3) כתובת: ת.ד. 1503.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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

עריכת תכנית מתאר כוללת לקיבוץ איל בהשלמה לתהליכי צמיחה דמוגרפית בישוב.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א', דרכים, שצ"פים, שטחי ספורט. שינוי יעוד מ'אזור א' מגורים ושרותים קהילתיים' למבנים ומוסדות ציבור, מגורים עם הנחיות מיוחדות, שצ"פים ושטחי ספורט, דרכים, מתקנים הנדסיים.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים ביעודי הקרקע השונים.
3. הגדרת מבנים לשימור והוראות תואמות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	111A, 111B, 112, 150, 151, 110, 100
מגורים א'	203A, 203B, 204, 202, 201
תעשיה	870
מתקנים הנדסיים	760
מבני משק	802 - 800
מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
קרקע חקלאית	971
שטח ציבורי פתוח	705A, 705B, 706 - 716, 704 - 700
ספורט ונופש	881, 880
דרך מאושרת	904 - 900
דרך מוצעת	928 - 920
בית קברות	890

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	904, 903
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	925
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	601
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	711, 709
בלוק אתר קידוח	מגורים	101
בלוק מבנה לשימור	מבני משק	800
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
בלוק מבנה לשימור	מגורים	104, 102
בלוק מבנה לשימור	קרקע חקלאית	971
גבול מתחם	דרך מאושרת	901, 900
גבול מתחם	דרך מוצעת	926, 922
גבול מתחם	מגורים	111A, 110, 101
גבול מתחם	מגורים א'	203A, 203B, 204, 202, 201
גבול מתחם	ספורט ונופש	880
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	705A, 705B, 704, 702, 701
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	890
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	903, 901
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	800
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	602 - 600
דרך /מסילה לביטול	מגורים	111A, 112, 110, 101
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	203A, 203B, 204, 201
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	880
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	714, 711, 709, 707, 706, 703
דרך /מסילה לביטול	תעשיה	870
הנחיות מיוחדות	מגורים	151, 150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	901
להריסה	דרך מוצעת	926, 923
להריסה	מבני משק	801, 800
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	600
להריסה	מגורים	109, 101
להריסה	מגורים א'	204
להריסה	שטח ציבורי פתוח	716, 715, 712, 704, 700
תחום השפעה	בית קברות	890
תחום השפעה	דרך מאושרת	904 - 900
תחום השפעה	דרך מוצעת	928 - 920
תחום השפעה	מבני משק	802 - 800
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
תחום השפעה	מגורים	111A, 111B, 112, 150, 110 - 100 151
תחום השפעה	מגורים א'	203A, 203B, 204, 202, 201
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	760
תחום השפעה	ספורט ונופש	881, 880
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	705A, 705B, 706 - 716, 704 - 700
תחום השפעה	תעשיה	870
תיחום מתוכנית קודמת	בית קברות	890
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מאושרת	904 - 900
תיחום מתוכנית קודמת	דרך מוצעת	928 - 920
תיחום מתוכנית קודמת	מבני משק	802 - 800
תיחום מתוכנית קודמת	מבנים ומוסדות ציבור	603 - 600
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים	111A, 111B, 112, 150, 110 - 100 151
תיחום מתוכנית קודמת	מגורים א'	203A, 203B, 204, 201
תיחום מתוכנית קודמת	מתקנים הנדסיים	760
תיחום מתוכנית קודמת	ספורט ונופש	881, 880
תיחום מתוכנית קודמת	קרקע חקלאית	971
תיחום מתוכנית קודמת	שטח ציבורי פתוח	716 - 706, 703, 700
תיחום מתוכנית קודמת	תעשיה	870

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.29	1,430	אזור מגורים א ושרותים קהילתיים
42.94	210,100	אזור מגורים בנחלות
8.73	42,710	אזור תעשיה
0.86	4,200	בית עלמין
7.37	36,060	דרך קיימת ו/או מאושרת
10.85	53,094	חקלאי
1.05	5,120	יער נטע אדם קיים

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
27.82	136,100	מבני משק
0.09	437	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
<b>100</b>	<b>489,251</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.79	3,856.25	בית קברות
3.69	18,042.64	דרך מאושרת
6.97	34,083.54	דרך מוצעת
26.54	129,814.25	מבני משק
5.89	28,804.68	מבנים ומוסדות ציבור
28.96	141,635.07	מגורים
6.39	31,246.77	מגורים א'
0.04	198.69	מתקנים הנדסיים
1.91	9,347.71	ספורט ונופש
3.21	15,678.35	קרקע חקלאית
6.68	32,659.57	שטח ציבורי פתוח
8.94	43,702.51	תעשייה
<b>100</b>	<b>489,070.03</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים לחברי הקיבוץ תושבים ובנים, בתמהילי בניה כגון בניית יח"ד ברביעיות, דירות גן וגג, ובניינים בגובה של 3 קומות, הן בשטח הקיים והן בתוספת השטח לפיתוח, על מנת לאפשר את מימוש מלוא הקבולת המוצעת בתכנית. דרכים, חניות, שבילי הולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, קווי תשתיות, מגרשי משחקים ושטחי גינון משותפים.
4.1.2	הוראות
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח במתחמי תכנון 110, 112, 103, 111A, 111B - יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת בהסתמך על נתוני התנועה העדכניים.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> תאי שטח 150, 151 מיועדים ליחידות דיור קטנות כמפורט להלן: א. יותרו יחידות דיור קטנות בבינוי דו משפחתי וטורי, שגודלן המירבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה, (עיקרי ושרות). מטרתן לתת פתרונות דיור לאוכלוסייה מבוגרת בקיבוץ, עולים חדשים, סטודנטים, תלמידי אולפן וכדומה. ב. יחידות אלה לא תספרנה במניין יחידות הדיור המירבי על פי הקבוע בתמ"א 35. ג. ייתכנו רק במבנים קיימים. ד. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא ייחשבו כיח"ד קטנות וייספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.
ג	<b>הוראות מתאריות</b> א) פיתוח ובינוי באזור מגורים במתחמים 103, 110, 112, 111A ו 111B. יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500 לפחות, שתוגש לוועדה המקומית, אשר תפרט את מיקום המבנים, כמות יח"ד, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, מתקנים לאנרגיה סולארית (בהתאם לתמ"א 10/ד/10) אשר ישולבו על גגות המבנים, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	מיועד למגורים בתמהילי בניה כגון בניית יח"ד ברביעיות, דירות גן וגג, ובניינים בגובה של 3 קומות, הן בשטח הקיים והן בתוספת השטח לפיתוח, על מנת לאפשר את מימוש מלוא הקבולת המוצעת בתכנית. דרכים, שטחי חנייה, שבילי הולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מגרשי משחקים ושטחי גינון משותפים.
4.2.2	הוראות

4.2	מגורים א'
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1) תנאי למתן היתרי בניה בכל אחד ממתחמי הפיתוח יותנה באישור תכנית מפורטת למתחם במלואו.</p> <p>2) תותר אפשרות לבניית קיר משותף עם מגרש שכן בקו בניין צידי אפס.</p>
ב	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>בשלב התכנית המפורטת יוגש ליחידה הסביבתית המוסמכת דו"ח אקוסטי מעודכן בהסתמך על תכניות הבינוי ונתוני תנועה עדכניים לכביש הסמוך.</p>
ג	<p><b>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>בשלב תכנית מפורטת יוגש ליחידה הסביבתית המוסמכת דו"ח אקוסטי מעודכן בהסתמך על תכניות הבינוי ונתוני תנועה עדכניים לכביש הסמוך.</p>
4.3	תעשיה
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>יותר מפעלי ייצור, סדנאות מלאכה, משטחי עבודה ואחסנה, מחסנים, מתקני תשתית, משרדים, ושרותים לתפעול מתקני התעשיה, דרכים, חניות, מבני שרות, מקלטים ומתקנים הנדסיים, מתקני איסוף אשפה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>חומרים מסוכנים</p> <p>א. בתחומי המגרשים המיועדים לתעשייה תותר אחסנת חומ"ס בהתאם לחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק וכפוף להגשת סקר סיכונים בהתאם לדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/קרקע כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993 או בעלי פסולת רעילה.</p> <p>ג. בכל תחומי התכנית מלבד המגרשים המיועדים למבני משק ולתעשייה לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק. איחסון חומ"ס לחיטוי בריכת השחיה באישור המשרד להגנת הסביבה ולאחר הכנת סקר סיכונים.</p> <p>ד. לא יתבצע אחסון חומ"ס, פריקה וטעינה אלא באתרים בעלי משטחים אטימים, מקורים ומגובים במאצרות לניקוז תשטיפים ונזילות (למניעת זיהום תשטיפי גשם).</p> <p>ה. מיכלים עיליים: דלק או סולר, מיכלי חומ"ס יוצבו במאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הנוזל במתקן, ועל גבי משטח אטים לחלחול עפ"י מפרטי מ. הגנה"ס.</p> <p>ו. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלי אצירה תת קרקעיים לדלקים. באם בלתי נמנע המיכלים יונחו במיכול משני (ושלישוני לפי הצורך בתחום רדיוסי מגן לקידוחי הפקה) עפ"י הוראות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קתודית.</p> <p>ז. פסולת חומ"ס תרוכז על גבי משטח אטים, במאצרה, ותפונה לאתר מורשה לטיפול בפסולת מסוכנת.</p> <p>מניעת מפגעי רעש</p> <p>ח. בכל בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת</p>

## 4.3

## תעשייה

מפגעים התשי"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי. ט. מניעת זיהום אויר:

1. ארובות פליטה (מגנראטורים, מנדפי ממטבחים מבשלים וכו') יופנו בעדיפות ראשונה לכיוון גגות המבנים, ובכל מקרה לא יופנו לכיוון אזורים אשר בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות.
2. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מזהמים מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר או באמצעות אנרגיה חלופית, למעט גנראטור לשעת חרום.
3. יינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי אוויר וריחות כגון התקנת יחידות סינון אקולוגיות במנדפים ממטבחים בבתי עסק בתחום המזון או/ו עיבוד תוצרת חקלאית.
4. פליטות מתהליכי ייצור בבתי עסק ומפעלים יעמדו בתקני פליטה העדכניים, או בהתאם לתנאים ברישיון עסק שהוצבו ע"י המשרד להגנת הסביבה

ב

## קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

קרקע ומי תהום

א. לא יותרו הקמת מבנים לשימושים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע ומי תהום בתחום רדיוס מגן ב' לקידוחי הפקה.  
 ב. בתחום רדיוס מגן ג' לקידוחי הפקה יינקטו אמצעי בטיחות, כגון: צנרת באיכות גבוהה.  
 ג. מיכלים ומשטחים לצורך הצבת/אחסנת חומרים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע יונחו במאצרות ויוצבו מעל גבי משטחי בטון.

ג

## אקוסטיקה

יינקטו אמצעים להפחתת הרעש מפעילות מפעלים בסמיכות ליעודים רגישים כגון מגורים ומבני ציבור קיימים ומתוכננים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי על מנת לעמוד באופן מלא בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר (1990) ומניעת רעש (1992).

ד

## ניהול מי נגר

טיפול בנגר גשם

א. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.  
 ב. לא תתאפשר הזרמת נגר גגות בזרימה חופשית על פני משטחי תפעול (למניעת גריפת שאריות וכו')  
 ג. מי נגר מאזורי תפעול ואחסון "מזוהמים" (שטחי פריקה וטעינת משאיות וכד') שאינם מקורים ינוקזו לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הביוב באישור ותיאום עם מ. הגה"ס והיחידה הסביבתית האזורית.  
 ד. יתוכננו רצועות גינון כך שיוכלו לשמש לקליטה, השתייה והחדרת מי נגר מתחומם, השטחים הקולטים יהיו נמוכים מסביבתם ובלבד שלא יהוו מפגע בטיחות. שטחי חניה יגוננו וירוצפו בריצוף אבן משתלבת או בחצץ או כל חומר אחר שיאפשר חילחול מים בקרקע ויקטין את כמויות הנגר העילי.  
 ה. "נגר קיץ" (זרימות במאספי ניקוז בתקופת הקיץ) במתחמי התעשייה ומבני משק יישאבו ויוזרמו למערך איסוף והולכת השפכים.



4.3	<b>תעשיה</b>
4.4	<b>מבני משק</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>1) באזור מבני משק יותרו מתקנים המשמשים למטרות חקלאיות, לייצור חקלאי ו/או לטיפול או אחזקת בע"ח, לעיבוד חקלאי, בתי קירור, מחסנים. כן יותרו שימושים נלווים, כגון: בתי מלאכה, מוסך, מחסנים לציוד וכל הנדרש להפעלת משק חקלאי ושרותי תחזוקה לישוב כולו. השטח יכלול דרכים, שטחי חנייה ותפעול.</p> <p>2) בשטח המיועד למבני משק לא יתווספו מבנים לוגיסטיים נוספים בשטחם</p> <p>3) בתא שטח 802 קיים מתקן הנדסי המשמש את הקיבוץ.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>1. הבקשה למתן היתר בניה תפרט את השטח לשימושים השונים, כולל פרישה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז מהמבנים ומסביבתם המיידית, מבני אכסון בע"ח, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות אחרות, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.</p> <p>3. עבור פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעי ריח או זיהום אוויר יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. חומרים מסוכנים - חומרי הדברה, חומרי ניקוי וחומרי חיטוי כהגדרתם בחוק יאוחסנו במחסן רעלים סגור ונעול בהתאם לתקנים, דלקים נוזליים יאוחסנו במיכלים ייעודיים, אשר יוצבו מעל מאצרות תקניות ותחת קירוי.</p> <p>4. בהיתר בנייה למבני אכסון בע"ח יידרש הצגת פתרון לסילוק אשפה ופסדים, סילוק וטיפול בזבל בע"ח, מניעת מטרדי ריח, אבק וזיהום אוויר ומניעת זיהום באור מתאורה היקפית, הסדרת המטרדים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>הנחיות לשימור כמפורט בס' 6.10</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות</p>
ד	<p><b>צמצום מגבלות</b></p> <p>פסולת- מיכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול, ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. פתרון הפסולת יתואם ויאושר עם המועצה האזורית.</p>
4.5	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבני חינוך, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, שרותי בריאות, בשטח הציבור עבור תושבי הקיבוץ.</p> <p>השטח יכלול שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.</p>



<p style="text-align: center;"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.5.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>איכות הסביבה</b></p> <p style="text-align: center;">איכות סביבה:</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 style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;"><b>שימור</b></p> <p>מרכיבי המתחם המוצע לשימור כוללים את המבנים, עצים בוגרים שבילים ומרחב נופי סובב. מומלץ לשמר את המבנה המרכזי של המתחם והמרחב הנופי. הנחיות לשימור כמפורט בס' 6.10. על העצים המוגדרים לשימור בשטח המתחם לשימור יחולו כל ההוראות לעניין עצים בוגרים. אופי והיקף הבניה החדשה בשטח המתחם ייקבעו בהתאם לממצאי תיעוד המתחם. אין לפגוע או להרוס מרכיבים במתחם ובמרכיביו, ללא התייעצות עם וועדת השימור של וועדה המקומית. יש לשמר את המאפיינים והערכים של המתחם לשימור.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.1</b></p>
<p>מיועד לגינון, שבילים, חורשות, מתקני נופש, מתקני משחקים לילדים, מתקני ספורט, מבנים שרות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, חדרי טרנספורמציה, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימור</b></p> <p>הנחיות לשימור כמפורט בס' 6.10</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;"><b>סביבה ונוף</b></p> <p>במסגרת תכנית פיתוח:</p> <p>1. בתאי שטח 600-601, 709 מומלץ לשמר את נוף לב הקיבוץ. המדשאה הגדולה, שלד העצים הבוגר, שדרת הפיקוסים.</p> <p>2. סלילת כבישים ותשתיות באזורים טבעיים תבוצע תוך מזעור עבודות עפר ופגיעה בצמחייה ומסלע קיים וכן תוך שיקום כל אזורי העבודה בליווי נופי לכל העבודות.</p> <p>3. יש לבצע באפר ירוק מגוון בין מגורים למבני משק ובין מגורים לתעסוקה.</p> <p>4. יש לשמר ככל הניתן את מטעי האבוקדו הגובלים באזורי מגורים חדשים.</p> <p>5. יש לבצע נטיעות עצים ממערב למרכז הלוגיסטי.</p>	<p style="text-align: center;">ב</p>
<p style="text-align: center;"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.7</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

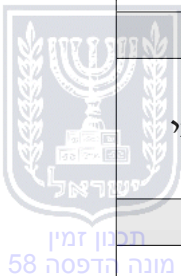


תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

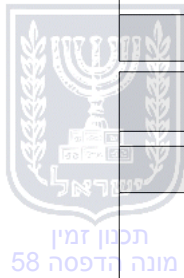


תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

<b>4.7</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת מתקני ספורט (כולל בריכת שחיה, מזנון), משחק, חניה, גינון, מתקנים ושרותים נלווים כגון חנות אביזרי ספורט, מזנון, שטחי משחק, מבני חינוך גופני, חניה וגינון
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> ינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי הרעש הפוטנציאליים מיעודי ספורט ונופש עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי בשלבי התכנון המפורט, על מנת לעמוד באופן מלא בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר (1990) ומניעת רעש (1992).
<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
<b>4.9</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה מיועד למתקנים הנדסיים לצרכי הישוב לצרכי חדרי טרנספורמציה, בוסטר, גנרטור ומשאבות
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> במקרה של שינויים/ הוספת מתקנים במגרש המיועד למתקן הנדסי (תא שטח 760) ינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי רעש לשכנים מהמתקנים במקום, עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי בשלב התכנון המפורט, על מנת לעמוד באופן מלא בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר (1990) ומניעת רעש (1992).
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	א) שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.
ב	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> יותר שימוש במבנה השנאי בתא שטח 920, (מסומן להריסה) עד לביצוע הכיכר והדרך בפועל.



<b>4.11</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 971 - יישאר במצבו הטבעי, ללא בניה.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.12</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לקבורה ומתקני שרות הקשורים לבית הקברות, בהתאם לתכנית מפורטת שתערך בהתאם להוראות תמ"א 19 על תיקוניה.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
									שרות	עיקרי						
4	4 (7)	3 (6)	3 (5)	3	12.5 (4)	181 (3)	40	280 (2)	50	(2)	50 (2)	180 (2)	31962 (1)	202, 201 203A, 203B, 204	מגורים א'	
4	4 (14)	3 (13)	3 (13)	3	12.5 (12)	219 (3)	40	280 (11)	50 (2)		50 (10)	180 (2)	139765 (8)	- 100 ,112, 110 111A, 111B	מגורים	
5	4	3 (18)	3 (17)	2	8	45 (16)		55 (15)			5 (2)	50 (2)	7190	151, 150	מגורים	
						445 (16)									<סך הכל>	מגורים
5	5	5 (20)	5 (20)	3	12		40				2801	11204	500	28010 (19)	- 600 603	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	3	12 (22)		50				1177	41216 (21)	1000	129814 (19)	- 800 802	מבני משק
5	5	5	5	3	12		50				4272	21360	1000	42725	870	תעשייה
5	5	5	5	2	2		30				1066	3198	1000	10662	- 880 881	ספורט ונופש
												50 (23)			- 700 706, 704 ,713 - 705A, 705B	שטח ציבורי פתוח
											75 (24)			890 (19)		בית קברות

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- (א) שטחי השרות יתוכננו מעל ומתחת למפלס הבניה. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור וועדה מקומית.
- (ב) ניתן לבנות יח"ד ברביעיות בקו בניין 0 לקיר משותף
- (ג) סה"כ התכנית מאפשרת 445 יח"ד כמפורט להלן: מגורים א' = 181 מגורים = 219 יח"ד, מגורים (יח"ד קטנות) = 45.
- (ד) בסמכות ועדה מקומית לאשר ניווד יח"ד מיעוד מגורים א' ליעוד מגורים, ובלבד שהבניה המוצעת במתחמים אלו לא תקטן מצפיפות של 4 יח"ד לדונם, ועל פי תכנית בינוי.
- (ה) גובה בניין ומיקום המבנים החדשים במתחמי המגורים ייקבע ע"פ תכנית בינוי, יימדד ממפלס הבית עד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, תוך התחשבות מירבית בהבטחת מפנה לנוף ולשטחים מגוננים.
- (ו) גובה המבנים כולל מתקני עזר טכניים ועזרי בניה.

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

- (1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.
- (2) הערך מתייחס ליחידת דיור אחת בלבד ולא לכל תא השטח..
- (3) הערך מתייחס לכל יחידת הדיור במגורים א' ולא לתא שטח..
- (4) הערך מתייחס למטר מקסימום, הערה: לגגות משופעים - 12.5, לגגות שטחים - 11.5.
- (5) יותר גם צידי 0.
- (6) יותר גם קו צידי 0.
- (7) יותר גם קו אחורי אפס.
- (8) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (9) הערך מתייחס למ"ר מינימום.
- (10) הערך מתייחס ליחידת דיור אחת בלבד ולא לכל תא השטח. שטחי שרות כוללים חניה, מחסן, ממ"ד.
- (11) הערך מתייחס ליחידת דיור אחת בלבד ולא לכל תא השטח. שטחי הבנייה מחושבים ע"פ יח"ד.
- (12) לגגות משופעים - 12.5, לגגות שטחים - 11.5.
- (13) יותר מרחק צידי 0. קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים.
- (14) יותר קו אפס במרווח אחורי.
- (15) שטחי בנייה ליח"ד עיקרי + שרות. הערך מתייחס ליחידת דיור אחת בלבד ולא לכל תא השטח..
- (16) יח"ד קטנות.
- (17) הערך מתייחס לכל יחידת הדיור במגורים א' ולא לתא שטח..
- (18) יותר קו בניין צידי 0.
- (19) יותר קו בניה צידי 0.
- (20) לפי תשריט.
- (21) יותר קו צידי אפס ממבנה ציבור גובל.
- (22) בתא שטח 802 קיים מבנה טרפו בשטח של 75 מ"ר.
- (23) בתא שטח 801 תותר הקמת מבנים עד גובה 18 מ'.
- (24) ובלבד ששטח מבנה שרות לתחזוקה לא יעלה על 50 מ"ר.
- (25) השטח יתחלק ל 50 מ"ר לצורך הצללה ו 25 מ"ר למחסן ומבני שרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, באזור מגורים א', כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה בכל אחד ממתחמי הפיתוח יהיה הכנת תכנית מפורטת לכל מתחם במלואו.</p> <p>ג. הוצאת היתרי בניה באזורי בניה חדשים תותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם הביצוע המתאים, אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית ותכלול תכנון מפורט של מיקום החניות ודרכי גישה, מדרכות, מערכת תשתיות ושילובן, גינון, מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים, פרטי גדרות, פילרים.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה למבנים חדשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגשת תכנית בינוי למגרש לאישורה של הוועדה המקומית.</li> <li>תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</li> <li>תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</li> </ol> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז השטח שתערך ע"פ עקרונות והנחיות רשות הניקוז, ותקבל את אישור מהנדס הוועדה המקומית ואת אישור רשות הניקוז האזורית. בנייה חדשה תהיה ע"פ עקרון בניית משמרת נגר.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה במתחמי בניה חדשים באזור מגורים א' בתחום רדיוס מגן ב' (203,204) יהיה ביטול קידוח מי השתיה בבאר א'.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה ביטול תחנת שאיבת שפכים ישנה והקמת תחנת שאיבת שפכים חדשה או חיבור בגרביטציה למערכת ביוב.</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה באזור מגורים א' יהיה גמר ביצוע מט"ש דרום שרון מזרחי וניתוק ביוב של קיבוץ אייל ממאגר אייל צפון.</p> <p>ט. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>י. לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה בשטחים הציבוריים יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה למבנה חקלאי יהיה קבלת חו"ד משרד החקלאות.</p> <p>יג. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחק בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים להכנת תוכנית בינוי</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>א. בינוי פיתוח ובינוי במתחמים באזורי המגורים יתבצע על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תוגש בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, עיצוב אדריכלי, דרכי הגישה, החנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והנחיות פיתוח השטח.</p> <p>ב. הנחיות לחניה - ראה פירוט בס' 6.7 להלן.</p>
<b>6.3</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>1) תוכן תכנית פיתוח נופי סביבתי למתחם מגורים או לשכונה המובחנת כאזור מגורים.</p>

<b>6.3</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>2) התכנית תכלול את מערך השבילים המקשרים בין המגרשים לבין מתחם החניה ולבין הכבישים הסמוכים.</p> <p>3) התכנית תכלול פירוט של העצים והצמחים המוצעים לאזור המגורים, ולנטיעות בשטח הציבורי.</p>



<b>6.4</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>א. ארובות פליטה (מגנראטורים, מנדפי ממתבחים מבשלים וכוי) בתחומי מבני הציבור, מבני התעסוקה יופנו בעדיפות ראשונה לכיוון גגות המבנים, ובכל מקרה לא יופנו לכיוון אזורים אשר יכנסו זמין מונה הדפסה 58 בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות.</p> <p>ב. לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מזהמים מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר או באמצעות אנרגיה חלופית, למעט גנראטור לשעת חרום.</p> <p>ג. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים.</p> <p>ד. יינקטו כל האמצעים למניעת מפגעי אוויר וריחות כגון התקנת יחידות סינון אקולוגיות במנדפים ממתבחים בבתי עסק בתחום המזון או/ו עיבוד תוצרת חקלאית.</p> <p>ה. פליטות מתהליכי ייצור בבתי עסק ומפעלים יעמדו בתקני פליטה העדכניים, או בהתאם לתנאים ברישיון עסק שהוצבו ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. פסולת מוצקה (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים.</p> <p>ז. בכל מקרה לא יאושר אחסון פסולת אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח. אחסון דלקים המכלים יעמדו על משטח בטון בתוך מאצרה כך שלא תתאפשר דליפה. במידה ויהיה שימוש בדלק ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.</p> <p>ח. כל מתקני החשמל יעמדו בדרישות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.</p>



<b>6.5</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	<p>1. הגבלת שעות עבודה</p> <p>לצמצום מטרדים סביבתיים כלפי המגורים בסביבה, יש להקפיד על שעות העבודה המקובלות כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג 1992 סעיף 5 עדכון 2010.</p> <p>2. הגבלות על מפלסי רעש מצידוד בניה</p> <p>מפלסי הרעש אשר ייווצרו על ידי הצידוד המכאני, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט - 1979.</p> <p>3. מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה מכל הצידוד הפועל בו זמנית באתר הבניה לא יחרגו ממפלסי הרעש המירביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים.</p>



<b>6.6</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	<p>בניה ירוקה</p> <p>ישולבו עקרונות בניה ברת קיימא בתכנון השכונה ובקביעת הנחיות לבינוי בתיאום מול מהנדס המועצה והיחידה הסביבתית :</p> <p>א. אמצעים לנוחות טרמית קביעת הנחיות לבינוי המתייחסות להבטחת חיסכון באנרגיה ונוחות טרמית מקסימאלית באמצעים שונים ובכפוף לחוות דעת יועץ טרמי.</p> <p>ב. אמצעים לחיסכון בצריכת אנרגיה בחינת סוגי טכניקה פסיבית לקירור וזרימת אוויר, יעילות</p>





<p><b>6.6 בניה ירוקה</b></p> <p>מערכות מיזוג אוויר, הסקה וחימום מים וניצול יעיל של תאורה ואוורור טבעיים, תכנון הצללה במעטפת המבנה וכד'.</p> <p>ג. ניצול אנרגיה טבעית שימוש באנרגיה סולארית לחימום, התקנת תאים פוטו וולטאים במבנה ובמרחב הציבורי וכד'.</p> <p>ד. צמחיה שימוש בצמחיה להצללה ולהפרדה, גינון חסכוני במים, הימנעות משימוש בצמחים אלרגניים, רעילים ופולשים.</p> <p>ה. חזית חמישית שימת דגש על ההיבט החזותי נופי בתכנון הגגות, ניצול הגגות באופן מיטבי כשטח שירות וכאזור טכני.</p> <p>ו. פסולת הקצאות שטחים להעמדת מיכלי מחזור ברמת השכונה וברמת הבניין, שימוש באמצעים מתקדמים למערך האצירה: פירים, מערכות פניאומאטיות וכד'.</p> <p>ז. מים - יישום אמצעים לחסכון במים כמו חסכמים, ברזים מנתיים, שימוש במי נגר להשקיית צמחיה, שימוש חוזר במי קולחים (באישור משרד הבריאות).</p> <p>ח. תחבורה - שילוב מתקנים להעמדת אופניים, תכנון תחנות תחבורה ציבורית בסמיכות לשכונה.</p> <p>ט. התייחסות לחומרים ושיטות בניה הנחיות לשימוש בחומרים ממוחזרים וחומרים שאינם גורמים לפליטות קרינה או/וגזים רעילים, שימוש בחומרי בניה בעלי תו תקן ירוק.</p> <p>י. 20% לפחות מהיקף החומר המשמש למילוי ומצעים בתחומי התכנית יהיה מחומר גרוס.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 חניה</b></p> <p>פתרונות החניה יהיו בתחומי המגרשים ועפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תקשורת</b></p> <p>תשתיות חדשות למערכת התקשורת בתחום הישוב תהיינה במערכת תת קרקעית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 שימור</b></p> <p>הוראות השימור מתייחסות למתחם לשימור ולמבנים/אתרים בתוך המתחם ו/או מבנים בודדים שאינם במתחם.</p> <p>המתחם לשימור מסומן בנספח השימור ובתשריט בסימון של קו סגול (מתחם לשימור). תאי השטח הכלולים במתחם לשימור: 601, 904, 925, 711, 709.</p> <p>ההוראות מתייחסות לאתרים לשימור עם אפשרות לשינויים:</p> <p>אתר היסטורי שיש בו ערכים לשימור על פי עקרונות השימור. האתר יישמר אך יותרו שינויים שאין בהם כדי לטשטש את אופיו. השינויים והתוספות המוצעות ייבחנו על ידי אנשי מקצוע בנושאי שימור בוועדה המקומית/וועדת השימור המקומית כולל דרישה להגשת תיק תיעוד מפורט לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.</p> <p>המתחם הציבורי המרכזי תא שטח 601-600, 709 (בלבד) כולל את חדר האוכל והשטח הפתוח במרכז האזור הציבורי הדשא הגדול. לא תותר כל בניה בתחום הדשא הגדול.</p> <p>הוראות מיוחדות למתחם זה:</p> <p>א) פיתוח ותשתיות: העברת תשתיות תעשה בתחום הדרכים הקיימות והמתוכננות באופן שלא יפגע בעצים הקיימים בפועל.</p>	<p><b>6.10</b></p>



6.10	שימור
	<p>(ב) יש לצמצם את הפגיעה בשטחים פתוחים במתחם לצורך העברת תשתיות ופיתוח. יש להימנע מפגיעה לא הכרחית במרחב הפתוח ובשדרות העצים.</p> <p>(ג) גדרות ואלמנטים מפרידים :</p> <p>באזור המרחב הציבורי הפתוח וכן סמוך לעצים אין לבצע כל פיתוח של גדר הפרדה, או אלמנטים מפרידים העשויים לפגוע בצורת הנוף ברת הקיימא.</p> <p>(ד) המבנים המסומנים בתשריט ובתאי השטח עם אפשרות לשינויים :</p> <p>(2) מקלחת ראשונה- תא שטח 600</p> <p>(3) חדר אוכל 1955 והדשא הגדול תאי שטח 601, 709.</p> <p>(4) מכבסה תא שטח 602 .</p> <p>(5) מזכירות תא שטח 104</p> <p>(6) נוקטה תא שטח 102</p> <p>(8) שלוש כיתות כוללות תא שטח 601, 603.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההמלצות להלן :</p> <p>א. תיאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המסומן לשימור בדרגה מחמירה. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.</p> <p>ב. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור, הבקשה תועבר לוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.</p> <p>ג. במסגרת מסמך המלצות של תיק התיעוד המפורט, יבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד. תכנון זמין מונה הדפסה 58</p> <p>ד. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה/אתר בכל צידיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.</p> <p>ה. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל.</p> <p>התוכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכדומה.</p> <p>ו. בניה חדשה במתחם שבו אתרים לשימור, תבוצע בהתאם לטבלת השטחים ולהנחיות הבינוי המותרות בתא השטח וביעודי הקרקע.</p> <p>ז. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.</p>

6.11	עתיקות
	<p>א. 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>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה בד"ן, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>

<p><b>6.11 עתיקות</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>בקרקע.</p>	
<p><b>6.12 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>1. מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בכל תחום התכנית יבטיח בין השאר קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.</p>	
<p><b>6.13 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>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: 500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת. ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט נספח העצים בתחומי אזורים א', ב'1 ו'ב/2. ג. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור: 1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. 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. 3. 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. 4. 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. 5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה: 1. 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. 2. 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. ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה: 1. 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. 2. 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 /</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

<b>6.13</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בטיחותי ועוד. 3. 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.
<b>6.14</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	במידה ותדרש חריגה מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת למשרד הבטחון. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
<b>6.15</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	א. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למתחמים. ב. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום.
<b>6.16</b>	<b>פסולת בניין</b>
	סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
<b>6.17</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
<b>6.18</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	תנאי להיתר בניה בשטחים הציבוריים יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. תכנית אספקת המים ומיקום ברזי המים לכיבוי אש - יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.
<b>6.19</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו. ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
<b>6.20</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.21</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
<b>6.22</b>	<b>הליכים סטטוטוריים</b>
	זמן משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אישורה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

שלב 1 :

פיתוח מתחמים צמודי דופן לקיבוץ 103, 110, 112, 111 A ו B.

שלב 2 :

פיתוח מתחם 201, 202, 203 B, 202 A ו 204

שלב 3 :

עיבוי וציפוף הבניה הקיימת בקיבוץ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58