

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מ/395/א/ש

תכנית מתאר מפורטת למושב כפר פינס

מחוז

חיפה

מנשה אלונה, שומרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
2. 12. 2012
נתקבל
תיק מס'

נ שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. מ/395/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.3.12 לאשר את התכנית.
901.0
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה
תכנית ב.ע. מס' 395/א
הומלץ להפקדה
7.9.2012 ביום 147
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה

הודעה על הפרדת תכנית מס. מ/395/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6278
מיום 10/8/2011

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר לכפר פינס מבטאת את חזון חברי המושב לפתוח הישוב והקהילה להקף ולשימושים המוגדרים בת.מ.מ 6 ובתמ"א 35 ולתוכנית מ'345 פעילות לא חקלאית בנחלות.

התכנית מאפשרת הרחבה וקליטת משפחות צעירות במושב, הרחבה ופיתוח מבני ציבור ומוסדות ציבור ביישוב, הסדרת מערכת תחבורתית יעילה למושב הקיים ולהרחבה.

סה"כ מוצעים בתחום התכנית 294 יח"ד. מתוכן 160 יח"ד בנחלות, 18 יח"ד במגורים מיוחד ו- 116 יח"ד בהרחבה (מגורים א).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' מ/395/א/ש**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית תכנית מתאר מפורטת למושב כפר פינס

1.2 שטח התכנית כ- 970.40 דונם (מדוד גרפית)

1.3 מהדורות

שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה 01

תאריך עדכון 07-11-12

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

• תכנית מפורטת

• סוג איחוד וחלוקה

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

• אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה
 קואורדינטה מערב 709800
 מזרח – Y
 קואורדינטה דרום 200400
 צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום**
 כפר פינס צפונית מזרחית לפרדס-חנה כרכור,
 צפונית לכביש 65, סמוך לצומת מנשה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
רשות מקומית כפר פינס
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
נפה חדרה
ישוב מושב כפר פינס
שכונה
רחוב
מספר בית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10069	• מוסדר	-	18,54
10070	• מוסדר	11,12,33,43,48	26
12225	• מוסדר	3-30,32,33,35-37,39- 55,60-65,73-108,110- 131,134-145,147- 149,151,154,155,157,159- 166,168-171	70,133,172,178,179,194,195
12226	• מוסדר	-	85,86,119,120
10076	• מוסדר	-	43,45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל.ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	• כפיפות	התכנית נמצאת בתחום מרקם שמור משולב.	י.פ. 5474	27.11.05
ת.מ.מ 3/6	• כפיפות	התוכנית כפופה להוראות ת.מ.מ 3/6.	י.פ.	21.12.1999
מ.ש.ח. 14	• שינוי	התכנית משנה תכנית זו	י.פ. 3258	17/10/1985
מ / 101 א	• שינוי	התכנית משנה תכנית זו	י.פ. 4303	11/5/1995
מ/345	• כפיפות	התכנית כפופה לתכנית זו	י.פ. 5748	12/12/2007
מ/105 א	• שינוי	התכנית משנה תכנית זו	י.פ. 4111	20/05/1993

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחלה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תשריט	• מחייב	1:1250	-	1	09.09.12	אדרי' ערן מבל		
הוראות התכנית + נספח א ונספח ב	• מחייב		50	-	30.10.12	אדרי' ערן מבל		
נספח תנועה	• מנחה	1:1250		1	21.10.12	יוסי שטרק		
נספח מים וביוב	• מנחה	1:1250	2 פרשות טכניות למים וביוב	3	07.11.12	אבי ציזל		
נספח ניקוז	• מנחה	1:2000	1 פרשה טכנית	1	25.10.2012	מאיר רוזנטל		
נספח עצים בוגרים	• מנחה	1:1250		1	יוני 2012	יורם וגשל		

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				כפר פינס	כפר פינס אגודה שיתופית מיקוד 37920	046377233		046373844	

1.8.1.1 יזם במיכל

מקצוע / שם פרטי	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד /	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-----------------	-----------	-------------	------------------	-------	-------	--------	-----	-------

07/11/2012

עמוד 6 מתוך 51

[illegible]

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	048645537	04 8630855	ח'יפה, פל"ס 15	מנהל מקרקעי ישראלי						• בעלים
	046373844	046377233	כפר פינס אגודה שיתופית מיקוד 37920	פרטי (אגודה) שיתופית - כפר פינס						• בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זווה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Mebel@mebelarch.co.il	04-9835146		04-9835146	קק"ל 4 קריית טרונת 36082		30444	052196821	ערן מכל	אדריכל	• אדריכל
halabi@halabil.co.il	04-8396098		04-8395202	קק"ל 4 קריית טרונת 36082 דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056 ישראל				מרטומב	מודד	• מודד
yosiss@levyshark.co.il	04-8553654		04-8553655	ת.ד. 9833 חיפה 31098			050462977	יסי שטרק	מהנדס	• יועץ תנועה
handasi@eyal.org.il	09-7493799		09-7639119	קבוץ אייל ד.ג. שרון תיכון 45840 ישראל			005512801	אבי צייל	מהנדס	• יועץ מים וביוב
meir@rme.co.il	04-9580225		04-9580621	ד.ג. משגב גילון 20103				מאיר רוזנטל	מהנדס	• יועץ ניקוז
								יורם נושיל	אגרונום	• יועץ סקר עצים בוגרים

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
נחלה (מגורים ביישוב כפרי)	חלקת אדמה חקלאית בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם מנהל התכנון, הנמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח והוחכרה – לתקופה ארוכה – למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו (על פי החלטת ממ"י מספר 9).
אזור מגורים לתושבים (מגורים מיוחד)	יחידת קרקע המשמשת עובדים מקצועיים (חלקם עובדי ציבור) ביישוב.

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 למושב כפר פינס והרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים והתאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד כמפורט בהוראות סעיף 2.2.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע מחקלאי למגורים א, למבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, לדרכים, לספורט ונופש, נופש כפרי ומסחר.
2. הסדרת גבולות הנחלות סה"כ 80 נחלות.
3. קביעת והסדרת שימושים, הוראות וזכויות בניה באזורי המגורים בחלקות א בנחלות ותנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת התכליות המותרות ליעודי הקרקע.
5. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 145 ז' לחוק לחלק משטח התכנית.
6. הסדרת מערכת התנועה בישוב.
7. קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
8. קביעת הוראות בניה - קביעת : צפיפות, מרווחי בניה, גובה בנינים, במגמה לשמור על אופיו הכפרי של הישוב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר 1*	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
2 - יח"ד בנחלה סה"כ 160 יח"ד - לא כולל יחידת דיור קטנה לכל נחלה.		80 160 יח"ד		80 160 יח"ד	מגורים בישוב כפרי (נחלות – מספר נחלות / יח"ד)
כולל את השטח של יחידת הדיור הקטנה בכל נחלה.		40,000	8,000	32,000	מגורים בישוב כפרי (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		18	2	16	מגורים מיוחד (מגורים לתושבים – מספר יח"ד)
		4500	1780	2720	מגורים מיוחד (מגורים לתושבים) – שטח בניה עיקרי – מ"ר
		116	-	-	מגורים א – הרחבה - מס' יח"ד
		20,880	-	-	מגורים א – הרחבה – (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		6,150	4,590	1560	מבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		285	-	-	מסחר ומשרדים
		4950	-	-	ספורט ונופש
		2400	-	2400	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

* לפי תכנית מאושרת מ / 101 א.

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		1-116		מגורים א (הרחבה)
		300-315		מגורים מיוחד (תושבים)
		200-279		מגורים בישוב כפרי (נחלות)
		930		מבני משק
		400-407		מבנים ומוסדות ציבור
		430		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		610	600	קרקע חקלאית קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
		-A280 ,B280 B406	-A200 B200	
		500-529		שטח ציבורי פתוח
		470-474		שטח פרטי פתוח
		480-481		ספורט ונופש
		550-558		נחל / תעלה / מאגר מים
		482-485		טיילת
		750-757		דרך מאושרת
		800-841		דרך מוצעת
		460-463		דרך משולבת
		880-881		דרך ו / או טיפול נופי
		900-901		שביל
		910-911		חניון
		440		מסחר ומשרדים
	609 – זיקת הנאה- זכות מעבר.			

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
4.86	47200	מגורים א	-	-	מגורים א
2.08	20180	מגורים מיוחד	1.63	15860	אזור מגורים לבעלי מקצוע
16.90	164050	מגורים בישוב כפרי	17.20	166860	אזור מגורים בנחלות
0.19	1880	מבני משק	0.65	6280	מבני משק
2.11	20490	מבנים ומוסדות ציבור	0.64	6190	אתר לבנייני ציבור
3.38	32830	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3.67	35650	שטח למוסדות חינוך
-	-	אתר משולב-אתר לבנין ציבורי ושטח פרטי פתוח	1.34	13040	אתר משולב-אתר לבנין ציבורי ושטח פרטי פתוח
50.98	494730	קרקע חקלאית	64.03	621170	קרקע חקלאית
3.38	32810	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח
0.61	5910	פרטי פתוח	1.09	10560	פרטי פתוח
0.85	8250	ספורט ונופש	-	-	ספורט ונופש
4.37	42430	נחל/תעלה/מאגר מים	3.13	30380	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
0.36	3490	טיילת	-	-	טיילת
4.91	47660	דרך מאושרת	5.56	54020	דרך מאושרת
3.44	33380	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
1.04	10120	דרך משולבת	-	-	דרך משולבת
0.27	2610	דרך / ו/או טיפול נופי	-	-	דרך / ו/או טיפול נופי
0.10	1010	שביל	1.07	10390	דרך שירות, שביל
0.04	420	חניון	-	-	חניון
0.10	950	מסחר ומשרדים	-	-	מסחר ומשרדים
100%	970.40 דונם	סה"כ שטח התכנית	100%	970.40 דונם	סה"כ שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי (נחלות)

4.1.1 שימושים

יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, הרשומה בתכנית כחלקה א. חלקה א כוללת אזורי משנה כמפורט להלן:

1. אזור מגורים בחלקה א :
השטח מתוך הנחלה אשר שיטחו כ- 3 דונם, שבו מותר לבנות שני מבנים נפרדים למגורים, מבני קיט ומבני משק וכן מותר לקיים כל עיבודים חקלאיים, הכל בהתאם לשימושי פל"ח עפ"י תוכנית מ/345.
2. מבנים לתעסוקה לא חקלאית : עפ"י הוראות תוכנית מאושרת מ/345.
3. מבנים לתעסוקה חקלאית :
מבנים חקלאיים למיניהם ומבני שירות למשק חקלאי כגון: מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית וכד', חממות ובתי צמיחה. מבני משק לגידול בעלי חיים הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להישאר במצבם. לא תותר הקמת לולים חדשים ודירים בחלקות א' בנחלות.
הוראות וזכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות נספח א' הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים.

הערה: תכנית זו אינה פוגעת בחוקיותם של מבנים לגידול בעלי חיים המאושרים כחוק.

4.1.2 הוראות

- | | |
|--|---------------------|
| <p>א. תותר בניית מבנה עזר יחיד בשטח 55 מ"ר לכל יחידת דיור, מתוכם 35 מ"ר לחניה והשאר למחסן ולממ"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף המשתנות מעת לעת. מבנה העזר כולל חניה והוא יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים. חניה תבנה במרווח קידמי וצדדי. מחסן פריק בלבד יבנה בתחומי מרווח הבניה או בצמוד לחזית הנגדית לרחוב ובלבד שישמר מרחק של 1.0 מ' לפחות לגבול.</p> <p>ב. באזור המגורים בנחלה תותר הקמת מבני מגורים ומבנים לשימושי פל"ח עפ"י מ/345. מבני פל"ח ניתן להקים בשטח המוגדר כשטח לפל"ח בנחלה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית מנשה אלונה. תוכנית הבינוי תתיחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש המגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי הפל"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א.</p> | <p>מיקום המבנים</p> |
|--|---------------------|

- ב. חניות
קווי הבניין של סככות חניה יכולים להיות בקו 0 קידמי וצידי מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים. לא יותרו הקמת קירות צד ושערים לחניות אלא קירוי אופקי בלבד. החניה תבנה מחומרים קלים בלבד.
- ג. גובה בניין
למגורים
הגובה המירבי הכולל יימדד מגובה 0.0 של הבית עפ"י תוכנית בינוי ועד לגובה סופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים עד קו הרכס העליון 8.5 מ על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה. בגגות שטוחים: קצה מעקה הגג העליון 7.5 מ' ואלמנטי הסתרה עד 8.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מהתפיסה העיצובית הכוללת של המבנה. לא תותר קטעי גגון רעפים וקישוטי רעפים.
- ד. עיצוב
ארכיטקטוני
למגורים
גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.
- ה. תנאים להוצאת
היתרי בניה
בחלקה א בנחלה
1. חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק על בסיס צמנטי (שפריץ).
2. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות שגובהה לא יחרוג מ 8.5 מ' ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
3. קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאים) - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
- הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
- תנאי להוצאת היתר בניה בחלקה א' בנחלה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה למגורים, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז, גדרות וכד'. התוכנית תתיחס לשימושי פל"ח עפ"י תוכנית מ/345.
- יש להשאיר דרך גישה של 4 מ' לגישה לנחלה, לשטח החקלאי ולפעילויות פל"ח עפ"י תוכנית מ/345.
- הכנת תכנית בינוי בנחלות תהיה על פי שיקול דעת של הוועדה עפ"י הצורך והעניין.
- ו. מחסנים
יתאפשרו מחסנים בצמידות לחניות בקו בנין 0 ובתנאי שהמחסן לא ימוקם במרווח הקדמי בצמוד למבנה החניה, כך שלא תיווצר חזית בנוייה מסיבית בחזית המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

- ז. תנאים למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים בחלקה א בנחלה
- יתקבל אישור משרד החקלאות בהתייחס למיקום המבנה, התאמת תכנון המבנה וגודלו לסוג השימוש המבוקש, לסוג הגידול החקלאי ולהיקף השטח החקלאי אותו הוא משרת. היתר הבניה יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים.
- היתר הבניה יכלול את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים סביבתיים ויאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה.

תסומן דרך גישה למבנה בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.

תותר הסבת מבנים חקלאיים קיימים בהיתר לשימושי פל"ח עפ"י תוכנית מ/345.

מבנים חקלאיים בנחלות עפ"י טבלאות הצבה של משרד החקלאות שעשויים להתעדכן מעת לעת.

- ח. קו בניין, צפונית לרצועת נחל משמרות
- בתחום קו הבניין לא תותר בנייה וזאת כדי לשמור על רצועת הניקוז של הנחל.
- קו בניין זה לא ימנע המשך עיבוד חקלאי לרבות אפשרות הקמת רשתות צל וחממות עבירות.
- ט. קו בניין מהשצ"פ לנחלות 238 ו- 274 יהיה 3 מ'.
- קו בניין מהשצ"פ לנחלות 238 ו- 274

4.2 קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות

4.2.1 שימושים

שטח המשמש לפעילויות לא חקלאיות (פל"ח) עפ"י הוראות תוכנית מ/345, ארוח כפרי ומבני משק. בשטח זה לא ניתן להוסיף מגורים. תותר הסבה של מבני משק קיימים לשימושי פל"ח. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים חדשים או מבני משק בשטח זה.

בתא שטח 511 יתאפשר עיבוד חקלאי בלבד.

זכויות הבניה אינן חלות על תא שטח 610 בו אסורה כל בניה.

4.2.2 הוראות

- א. קווי בניין
- קו בנין צידי 3 מטר, אחורי וקדמי אפס. (לאזור המשקי ולאזור המגורים בנחלה.
- יש להשאיר דרך גישה ברוחב 4 מטר למעבר לשטח החקלאי ולשימושי פל"ח.

תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות הסיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

ב תנאי למתן היתר בניה

ג מ/345 – שימושי פל"ח
הוראות תכנית מ/345 יחולו על שימושי הפל"ח ביעוד זה.

4.3 מגורים מיוחד (תושבים)

4.3.1 שימושים

שטח המיועד ליחידת קרקע המשמשת תושבים אשר אינם בעלי נחלות ביישוב. בכל חלקה באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים, תותר הקמת מבנה עזר יחיד הכולל חניה.

4.3.2 הוראות

א. הוראות בנין
יותרו שטחי שרות בשטח של 55 מ"ר לכל יחידת דיור, מתוכם 35 מ"ר לחניה והשאר למחסן וממ"ד. החניה תוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או קו 0 צידי וקידמי.

ב. חניות
קווי הבנין של גגונים לרכב יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבנים צמודים בשני מגרשים גובלים.

ג. גובה בנין
הגובה המירבי הכולל יימדד מגובה 0.0 של הבית ועד לגובה סופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. גובה 0.0 ימדד ביחס לפני הקרקע הטיבעית. בגגות משופעים עד קו הרכס העליון 8.5 מ על פי המפורט בטבלת זכויות הבניה, השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 80% מהיקף הגג. בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון – 7.5 מ' ואלמנטי הסתרה עד ל- 8.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מהתפיסה העיצובית הכוללת של המבנה. לא תותר קטעי גגות רעפים וקישוטי רעפים.

- ד. עיצוב ארכיטקטוני
1. חומרי גמר : גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. ייאסר השימוש בטיח זרוק על בסיס צמנטי (שפריץ).
 2. לכל גג שטוח תותר יציאה שגובהה לא יחרוג מ- 8.5 מ' למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.
 3. קולטי שמש - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.
 4. גגות רעפים - לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.
 5. קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאים) - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.
- ה. מחסנים
- יתאפשרו מחסנים בצמידות לחניות בקו בנין 0 ובתנאי שהמחסן לא ימוקם במרווח הקדמי בצמוד למבנה החניה, כך שלא תיווצר חזית בנוייה מסיבית בחזית המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
- ו. מרתפים
- ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון. שטח המרתפים הם חלק מזכויות הבניה. אישור המרתף יותנה בדיקות קרקע.

4.4 מגורים א – שכונת הרחבה

4.4.1 שימושים

מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים ו / או דו משפחתיים, הכוללים מחסן דירתי ומבנה חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, ע"ג מגרש מינימלי בשטח 400 מ"ר, עפ"י תוכנית בינוי.

4.4.2 הוראות

א. תנאים להגשת
היתר

- אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית :
1. בכל מבנה דו משפחתי יתוכנן המבנה כמערכת עיצובית אחת והרמונית (כולל הגג ותיאום חזיתות הגג שטוח או משופע) ע"י אדריכל אחד, החיבור בין היח' וההנחיות יהיו עפ"י תוכנית בנוי.
2. הוצאת היתרי בניה לאזורי הבניה החדשים, תחייב תכנית בינוי ופיתוח למתחם באישור הועדה המקומית.
3. שני מבנים הצמודים בקו בניין 0 יגישו בקשה להיתר לשני המגרשים יחד, הכולל תיאום כל המערכות וחזית המבנה. תכנית הפיתוח תתייחס לגובה 0,0, על פי תכנית הבינוי של המגרשים הסמוכים כולל גדרות.
4. מחסן יבנה בשטח של 6 מ"ר לפחות.

ב. עיצוב
ארכיטקטוני

1. מספר קומות בבנין
- לא תותר בניית יותר מ- 2 קומות .
2. גובה בנין
- הגובה המירבי הכולל המותר ימדד מגובה + 0.0 של הבית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית, גובה מפלס הכניסה יקבע ביחס לקרקע הטיבעית. או על פי תכנית בינוי (הגובה משניהם).
- בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50 % .
- בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון – 7.5 מ' ואלמנטי הסתרה עד 8.5 מ'. גגות רעפים יבוצעו כחלק מתפיסה עיצובית כוללת של המבנה. לא תותר הקמת קטעי גגות רעפים.
3. לכל גג שטוח תותר יציאה שגובהה לא יחרוג מ- 8.5 מ' למדרגות ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה. היציאה לגג תכלול כחלק מזכויות הבניה.
4. קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאיים)- קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

ג. מחסנים

- תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים :
1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי.
2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.
3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
4. תוכנית הבינוי תיתן הנחיות להעמדת מחסן פריק.
5. מחסנים יבנו בתחום קווי הבניין. מחסן פריק ניתן לבנות בצמוד לבית המגורים במרווח האחורי ובלבד שישמר מרחק של 1.0 מ' לפחות לגבול המגרש.

- ד. חניות
1. המגרש גובל בדרך אשר אושרה לתנועה מוטורית
 2. סימון משטח החניה יהווה חלק מהיתר הבניה.
 3. הגובה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מטרים נטו.
 4. קיר חניה הגובל בקו 0 יהיה ללא פתחים.
 5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 20 מ"ר למכונת, גובהו לא יעלה על 2.20 מטר.
 6. חומרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי או בניה קלה מעץ או מתכת.
 7. מבנה חניה מחוץ למרווחי הבניה יבנה כחניה מפולשת בלבד. לא תותר הקמת קירות צד וקירוי מכל סוג.
 8. ניקוז החניה יהיה לכוון מגרש מבקש בקשת ההיתר.
- ה. עליות גג
- תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור

4.5.1 שימושים

השימושים המותרים ע"פ היעוד למבני ציבור בתכנית המאושרת מ / 101א. בית רב, מגורים זמניים ופנימיה לבנות שירות לאומי.

4.5.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה
1. תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
 - 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.
 2. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.
- ג. דרכים וחניות
- 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.
- ד. עיצוב אדריכלי
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריך.

4.6 קרקע חקלאית**4.6.1 שימושים**

השימושים בהתאם לתכנית המאושרת מ/101/א.

4.7 שטח ציבורי פתוח**4.7.1 שימושים**

ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת תשתית תת-קרקעית, מקלטים קיימים, שבילים להולכי רגל, ולרוכבי אופניים, קלנועיות ומתקני משחקים.
השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.
יש לאפשר בניית פרגולות ושטחי הצללה בכל שטחי השצ"פ (ראה גם טבלה מס' 5 – טבלת זכויות והוראות בניה).
מסומן זיקת הנאה למעבר כלי רכב חקלאיים בתאי שטח 505, 508 ובתא שטח 526.

4.8 שטח פרטי פתוח**4.8.1 שימושים**

ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים ומתקני משחק. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית.

4.9 דרך מאושרת/מוצעת**4.9.1 שימושים**

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, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.

4.9.2 הוראות

א. תנאי למתן היתר תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה-הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה/מפקח התעבורה המחוזי.

4.10 דרך ו/ או טיפול נופי

4.10.1 שימושים

תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל, אופניים, רכבים חקלאיים ודרכים אשר משמשות בתחום שטח שיועד לטיפול נופי.
לאורך ולרוחב נחל משמרות תשמר זכות מעבר בלתי מוגבלת לציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.11 שטח חקלאי + זיקת הנאה למעבר ברכב חקלאי בלבד

תא שטח 609

4.11.1 שימושים

זכות מעבר ברוחב 6 מ' לצורך מעבר תשתיות מים וביוב וחשמל תת קרקעית ומעבר כלים חקלאיים בלבד והיא תהיה מאדמה מסוג מקומי (חמרה חולית) בלבד.

4.12 שביל**4.12.1 שימושים**

העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות.

4.13 ספורט ונופש**4.13.1 שימושים**

בשטח זה יכללו התכליות המותרות בשטח ציבורי פתוח וכן הקמת מתקני ספורט מקורים כגון: בריכות שחיה ומתקני ספורט מים, מתקני צפייה בתחרויות ספורט ושירות לספורטאים ולצרכי ציבור. תיאסר הקמה של מגרשי ספורט פתוחים במרחק 20 מטר מהבתים.
שטחי הצללה לא יחשבו במניין אחוזי הבניה. כולל הצללה וקירוי למגרשי ספורט.

4.13.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר בניה
1. תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- 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.
2. תנאי להיתר בניה- למגרש או אולם ספורט, קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ב. דרכים וחניות
- 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.
- ד. עיצוב אדריכלי
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.
- ה. תאים פוטוולטאים
- קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאיים)- קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

4.14 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.14.1 שימושים

השימושים המותרים ע"פ היעוד לשטח למוסדות חינוך בתכנית שבתוקף מ / 101 א.

4.15 מסחר ומשרדים

4.15.1 שימושים

ישמש להקמת מרכזי ישובי, משרדים, מרפאות מומחים, שירותי בריאות אלטרנטיביים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות אומנים.

4.15.2 הוראות

- א. תנאי למתן היתר
בניה
- תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- תכנית פיתוח בקנ"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.
- ב. דרכים וחניות
- 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.
- ג. עיצוב אדריכלי
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מתומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

4.16 טיילת**4.16.1 שימושים**

שטח המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. הטיילת תתוכנן כך שתותאם לשאר האוכלוסייה לרבות אוכלוסייה מוגבלת.

4.17 מבני משק**4.17.1 שימושים**

מיועד למבנים בענפי השדה ומבני משק אחרים שאינם בגדר תעשייה, מתקני משק לרבות בתי מלאכה המשרתים את המשק, מתקני מזון לבעלי חיים, דרכים ושבילים פנימיים.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

4.17.1 הוראות

- א. תנאי למתן היתר
בניה
- תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- תכנית פיתוח בקנ"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.
- ב. דרכים וחניות
- 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.

ג. עיצוב אדריכלי העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התיחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קווי בנין (מטר) (8)		מספר קומות (8)		גובה (מטרים)	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) או באחוזים (3)		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	צד-ימני	מספר קומות (8)	מספר קומות (8)							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה (1) הקובעת (1)	עיקרי	עיקרי	
4	3/0	3/0	5	3/0 עפ"י ת.בינוני	2.5	2.5	8.5 מ' לגובה רעפים 7.5 מ' לגובה שטח	40%	2	40%	-	235 מ"ר	-	-	180 מ"ר	400	מגורים (שכונת הרחבה)
(5) 0	3	3	(11) 5 (12)	3	-	(1) 2	8.5 מ' לגובה רעפים 7.5 מ' לגובה שטח	40%	2	40%	-	500 מ"ר לעסק עיקרי ועוד 130 מ"ר לשטחי 500 + 500 מ"ר שירותי מ"ר לעסקי	על חשבון שטח הבניה המותר מעל מפלס הכניסה	על חשבון שטח הבניה המותר מעל מפלס הכניסה	500 סה"כ (4) 445 מ"ר לעסק הבית ועוד 55 מ"ר יח" הורים.	2000	מגורים בישוב כפרי (נחלות)
3	3	3	0	3	-	1	6.0 מ' לגובה רעפים 8.5 מ' לגובה שטח	40%	-	40%	-	250 מ"ר עיקרי ועוד 55 מ"ר שירות (7)	9*	-	-	300-315	מגורים (תושבים)
4	3	3	(10) 5	3	-	(1) 2	8.5 מ' לגובה רעפים 7.5 מ' לגובה שטח	40%	-	40%	-	250 מ"ר עיקרי ועוד 55 מ"ר שירות (7)	-	-	250 מ"ר	400	מגורים מיוחד
3	5	5	5	5	-	2	12 מ' לגובה רעפים 10 מ' לגובה שטח	35%	-	40%	65%	-	-	-	60%	1000	ספורט ונופש
5	5	5	5	5	-	2	8.5 מ' לגובה רעפים 7.5 מ' לגובה שטח	40%	-	40%	40%	-	-	-	30%	1000	מסחר ומשרדים
1	1	1	1	1	-	-	2.5 מ' לגובה רעפים 7.5 מ' לגובה שטח	40%	-	40%	40%	50 מ"ר	-	-	50 מ"ר	1000	מבנים ומסדות ציבור
5	3	3	5	3	-	3.0	8.5 מ' לגובה רעפים 7.5 מ' לגובה שטח	40%	לא מוגבל	40%	60% ולא יותר מ- 30%	3120	-	-	2400 מ"ר	430	מבנים ומסדות ציבור לחינוך
0	3	3	0	3	-	-	-	-	לא מוגבל	-	-	-	-	-	-	-	שטח חקלאי עם הוראות מיוחדות (13)

עד 500 מ"ר למבנים לא חקלאיים.

1. תותר גם קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה ו/או עלייה גג במסגרת אחוזי הבניה המותרים וביתר כל הוראות התכנית, לרבות גובה. קומת המרתף לא תחרוג מקוטר הקומה שמעליה.
2. גובה בניין יימדד מפני קרקע טבעית או 0.00 מתכנית בניין. גובה קומת מרתף/מסד לא יעלה על 2.40 מ', ויתווסף לגובה המותר מפני קרקע טבעית.
3. וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו ע"פ המצב הקיים המסומן בתשריט.
4. גודל מבנה לא יעלה על 410 מ"ר עיקרי ושירות.

07/11/2012

עמוד 25 מתוך 51

5. קו הבניין האחורי של המגורים כלפי השטח החקלאי נחלה - 0.
6. שטחי שירות בשטח של 55 מ"ר לכל יחידת דיור, מתוכם 35 מ"ר לחניה 12 מ"ר לממ"ד והשאר למחסן.
7. בניית פרגולות ושטחי הצללה- שטח מירבי של עד 50מ"ר, בגובה מירבי של 2.5 מ', ובתחום מרווחי הבניה או במרחק של עד 40% מהמרווח לגבול המגרש.
8. המרווחים וגובה המבנים באישור הועדה המקומית בנוסף להוראות טבלת ההצבה.
9. עפ"י טבלת ההצבה לבניה אולם לא יותר מ- 80% משטח המגרש.
10. קו בנין קידמי לתאי שטח 313 עד 315 יהיה 4 מ'.
11. לתא שטח 230 קו בניין הינו לפי התשריט.
12. קו בניין מהשצ"פ לנחלות 238 ו- 274 יהיה 3 מ'.
13. זכויות הבניה אינן חלות על תא שטח 610.

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

6.1.1 כללי: הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
6.1.2 מתקנים טכניים:
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בילתי נפרד מהמבנה.
6.1.3 חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
6.1.4 חזית חמישית: בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכים יותר.
כמו כן, יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגווניים לא בולטים ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
6.1.5 צנרת- לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
6.1.6 חצרות שירות- הבקשה להיתר תכלול חצרות שירות כחלק מעיצוב המבנה. חצרות השירות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.
6.1.7 דודים – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.2 איכות הסביבה

6.2.1 כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.
6.2.2 שימור עצים בוגרים - תאסר כריתת עצים בוגרים קיימים לצורכי בניה. במידה וישנם עצים בוגרים בתחום מרווחי הבניין – יועתקו העצים אל מחוץ לשטח הבניה או תבוצע נטיעה של עץ בוגר חלפי.
6.2.3 תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.2.4 לאורכו של נחל משמרות תשמר זכות מעבר בילתי מוגבלת לציבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.

6.3 מבנים קיימים

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 הועדה 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.
היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אתר התנאים הבאים:

1. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).
- ב. ניתן יהיה להשתמש במבנים אלו במיקומם הקיים עפ"י יעוד הקרקע המאושר בתכנית זו.
- ג. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.4 חלוקה ורישום

6.4.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

6.4.2 תוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

6.4.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.5 ניקוז

- השטחים המיועדים לפיתוח – יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:
1. במגרשים המיועדים לפיתוח - מגורים בישוב כפרי, מגורים מיוחד, מגורים א – שכונת הרחבה, מבנים ומוסדות ציבור, ספורט ונופש, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר ומשרדים, מבני משק, שבילים, ושטחים חקלאיים, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. לשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים – התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 3. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
 4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.

6.6 ביוב

- 6.6.1 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
- 6.6.2 בשל קיומו של קידוח עין עירון (רדיוס מגן ג 592מ') בתחום התכנית, יש להקפיד ולבצע את מערכות הביוב בתחום רדיוס המגן של הקידוח עפ"י סעיף 5 בנספח הביוב המעודכן.
- 6.6.3 תנאי לקבלת היתר בניה הינו אישור תכנון צנרת ביוב מפורטת באזור רדיוס מגן ע"י משרד הבריאות.
- 6.6.4 לא יוכנסו שפכים מרפת לפיטום למע' הביוב.
- 6.6.5 תחנת השאיבה המשותפת משמרות כפר פינס תשודרג עם הגיע ספיקת תחנת השאיבה ל- 70 מק"ש.
- 6.6.6 מערכות הביוב בתחומי רדיוסי מגן של קידוח מי שתיה קידוח עין עירון נ.צ. 200970/709610 רדיוס מגן ב' 296 מ' ורדיוס מגן ג' 592 מ'.
התכנון וביצוע מערכות ביוב בתחום רדיוסי מגן של מי שתיה הנכללים בתחום השפעה של רדיוס מגן של קידוח עין עירון יבוצעו בהתאם להנחיות המפורטות:
1.1 קווי ביוב גרביטציוניים יבוצעו מצינורות פ.א. PE-100 מחוברים בריתוך פנים, דרג צינורות

SDR21

- 1.2. שוחות בויב יהיו שוחות מונוליטיות (יצוקות כיחידה אחת מתחתית התקרה), תאי הביקורת המונוליטיים או ש"ע יעברו בדיקת אטימות מים במפעל.
- 1.3. חיבורי צנרת לתאי הביקורת יבוצעו עם אטם איטוביב בלבד.
- 1.4. קווי סניקה לביוב יבוצעו מצינורות פ.א. PE-100 מחוברים בריתוך פנים, דרג צינורות ואביזרים

SDR17

- 1.5. חיבור קווים גרביטציוניים מפ.א. לשוחות בויב יבוצע באמצעות מחבר קצה יצוק לתוך הפתח באופן שיבטיח אטימה מלאה.
- 1.6. תכנון צנרת בויב מפורטת באזור רדיוסי מגן יוגשו לפני ביצוע בנפרד לאישור מ. הבריאות.
- 1.7. ביצוע תשתיות בויב בהתאם להנחיות המפורטות יבטיח תשתית מערכת בויב אמינה ואטומה לחלוטין בתחום אזור בעל רגישות גבוהה.

6.7 חשמל

- מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל- חוק הקרינה)
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בנייה 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 חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון – 110 160 ק"ו :
35.0 מ'		ו. קו חשמל מתח על – עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

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 פי האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8 תקשורת

מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה

6.9.1 לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.

תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1: 500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון שרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.9.2 בתכניות לשטח לפיתוח חדש:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.

ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.

ג. הבטחת ביצוע תשתיות

ד. ביוב: בתכניות לפיתוח חדש: אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית.

במקרים של תכנית לשטח בנוי: חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה.

תנאי להיתר בניה חיבור המבנה למערכת הביוב הקיימת של הישוב בהתאם לנספח הביוב של התכנית.

ה. אישור תשריט לצרכי רישום.

6.9.3 תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.9.4 לא ינתנו היתרי בניה בתחום רדיוס מגבלות הבניה מהלולים, בטרם פינוי בפועל של הלולים.

במתחם האולפנא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית תקפה ללא התייחסות למגבלות בניה

מהלולים.
6.9.5 תנאי להיתר בניה בשטחים למבני משק, מבנים לגידול בע"ח, ספורט ונופש יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכה"ס.
6.9.6 תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6.9.7 תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה בתחום מגרשים למבני ציבור יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס ולאחר שמיקום התחנה יקבע לאחר ביצוע סקר קרינה.
6.9.8 תנאי להיתר בניה בתאי שטח 480-481 למגרש או לאולם ספורט סגור יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
6.9.9 תנאי להיתר בניה בתא שטח 930 – מבני משק, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.

6.10 היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.11 חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים או במגרשי חניה משותפים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.12 פיקוד העורף
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.13 הפקעות ורישום
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פי נהלי מנהל מקרקעי ישראל. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון אישור תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.

6.14 הוראות לפינוי פסולת
סילוק פסולת עפר בניה:
1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין, התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר) לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ד. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי: א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהעדר איזון- יועברו עודפי החציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים. מילוי באמצעות פסול יבשה אינרטית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.16 קווי בניין

6.16.1 קו בניין קדמי – מתייחס לצלע המגרש אשר קרובה לציר הדרך המאפשרת גישה ראשית למגרש. קו בניין אחורי – מתייחס לצלע המגרש אשר מול הצלע הקידמית. קווי בניין צדדיים – שאר צלעות המגרש. במקרים של מגרשים פינתיים (אשר בהם שתי צלעות סמוכות נשענות על דרכים) יוגדרו שתי הצלעות הנ"ל כקדמיות ושתי הצלעות הנותרות – כצידיות. במקרים שבהם יש יותר מ- 4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית – תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הרשות המקומית.

6.16.2 קווי בניין למבני מגורים, מבני עזר מסוג חניה מקורה ומחסן באזור מגורים ביישוב כפרי – בנחלותובאזור מגורים מיוחד:

א. מבני מגורים: היתר בנייה למבני מגורים יינתן בהתאם לקווי בניין כדלקמן:

קו בניין קידמי: 5 מ'

קו בניין צידי: 3/0 מ'

קו בניין אחורי: 0/4 מ' בין איזור המגורים לאיזור החקלאי באותה נחלה.

ב. מבנה עזר מסוג חניה מקורה

יתאפשר כחניה מפולשת ללא דפנות צד ושערים.

היתר בניה למבני עזר מסוג חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בניין כדלקמן:

קו בניין קדמי 0 מ'

קו בניין צידי 0 מ'

או במסגרת קווי הבניין.

במקרה של בניית מבנה החניה במרווח הצידי (קו בניין צידי 0 מ') אורך מבנה החניה לא יעלה על 6 מ'.

לא תותר בניית חניה אחת מאחורי השנייה.

ד. בניית מבנה חניה ו/או מחסן בקו בניין 0 מ' צידי תותנה בהגשת תכנית בינוי, כחלק מבקשת היתר הבניה, אשר על פיה יתאפשרו דרכי גישה לרכב ולהולכי רגל לעבר יתרת שטח הנחלה לפעילות חקלאית, פעילות לא חקלאית על פי תכנית מ/ 345 וליחידות דיור נוספות בנחלה.

ה. עיצוב וחומרי גמר למבנה עזר למחסן:

אפשרויות לחומרי גמר:

1. המבנה יבנה בבניה קשיחה בגמר טיח ו/או חיפוי אבן טיבעית, בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה.
2. המבנה ייבנה מעץ בגמר טיבעי או צבוע, בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה.
3. המבנה ייבנה ממתכת בגמר מגולוון וצבוע (לא יתאפשר גמר גלוון בלבד), בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה.
4. מחסן פריק מודולרי, בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה.

6.16.3 קווי בניין למבנה עזר מסוג חניה מקורה ומחסן באזור מגורים א:

א. מבני עזר מסוג חניה מקורה, יתאפשר כחניה מפולשת בלבד ללא דפנות צד או שער.

היתר בניה למבני עזר מסוג חניה מקורה יינתן בהתאם לקווי בניין כדלקמן:

קו בניין קדמי 0 מ'

קו בניין צידי 0 מ'

או במסגרת קווי הבניין.

לא תותר בניית חניה אחת מאחורי השניה.

מיקום החניה יהיה בהתאם לתכנית בינוי מאושרת לשכונה. ב. מבנה עזר מסוג מחסן היתר בניה למבני עזר מסוג מחסן יינתן בהתאם לקווי בניין כדלקמן: בתחום מרווחי הבניה המאושרים. ג. עיצוב וחומרי גמר למבנה עזר למחסן: אפשרויות לחומרי גמר: 5. המבנה יבנה בבניה קשיחה בגמר טיח ו/או חיפוי אבן טיבעית, בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה. 6. המבנה ייבנה מעץ בגמר טיבעי או צבוע, בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה. 7. המבנה ייבנה ממתכת בגמר מגולוון וצבוע (לא יתאפשר גמר גלוון בלבד), בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה. מחסן פריק מודולרי, בתחום מרווחי בניה בלבד או במרווח אחורי בלבד צמוד למבנה.

6.17 גובה מבנים (בניה חדשה) הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ- 25%). בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית). הנחיות אלו אינן חלות על מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית, כל תוספת עתידית למבנים אלה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו.
--

6.18 מבנים חורגים מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה. ניתן יהיה להמשיך להשתמש בבנינים או בקרקעות שימוש חורג בהתאם לתקופת מקסימום לחריגה שהוגדרה על ידי הועדה המקומית והתוכנית שתוגש ותמליץ על כך.
--

6.19 מבנים לשימור המבנים/מכלולים המסומנים לשימור בתשריט יוחזרו במידת האפשר למצבם המקורי, יוסרו תוספות מאוחרות ולא יאושרו תוספות חדשות אלא אם נועדו לשימור המצב המקורי. לכל מבנה יבוצע תיק תעוד. יותרו שינויים פנימיים אם יוכח שהכרחיים לשימוש החדש במטרה לסייע לשימור. ע"פ תמ"א 35: באזורים המוגדרים לשימור תוכן תכנית מקומית לשימור אשר בה יקבעו האתרים הראויים לשימור וגבולותיהם, הוראות בדבר אופיו של האתר, שיקומו ומניעת פגיעה
--

בערכים אותם הוא מבטא וכן הוראות בדבר פיתוח התיירות ושילובה בתהליך השימור, ככל שנדרש. אין בהוראות אלו כדי למנוע עריכת תכנית שימור לאזורים נוספים על אלו המפורטים להלן.

6.20 הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.21 מרחב מוגן/ מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.22 גביית הוצאות תכנית

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות תכנית, לרבות הוצאות ערכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.23 עתיקות

אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.24 סיכונים סייסמיים

סיכונים סייסמיים עלולים להגרם כתוצאה מרעידת אדמה. יש לפעול לפי תקן ת"י 413 תכן עמידות מבנים ברעידות אדמה המתעדכן מעת לעת ומחייב התאמת פתרון ההנדסי של המבנה לרמת הסיכון הסיסמי באתר. ככל שמדובר על באזור בעל פוטנציאל סיכון גבוה יותר ופרוייקט רגיש יותר לרעידות אדמה, עולה הצורך בבחינת השפעת גורם הסיכון על השימוש והבינוי המוצעים בתכנית באופן מפורט. לעניין זה נדרשת התייעצות וקבלת חו"ד של גורם מקצועי מוסמך. להלן הנחיות בדבר השפעה של גורמי הסיכון הסייסמי העיקריים על שיקולי התכנון.

- א. העתק גיאולוגי פעיל או חשוד כפעיל: ת"י 413 מגדיר העתק פעיל כהעתק שהוגדר ומופה ע"י המכון הגיאולוגי במפת העתקים פעילים עדכנית. התקן אוסר על כל בניה בטווח של 15 מ' לצידי קווי העתק פעילים ומגביל בניה הן מבחינת הייעוד והשימוש והן מבחינת התפוסה בטווח של 200 מ' מצידי העתקים פעילים. יש לערוך בעניין סקר מפורט ע"י גורם מקצועי מוסמך. יש לבחון את ייעודי הקרקע והוראות התכנית לאור האמור במסקנות הסקר.
- ב. הגברה של תנודות הקרקע עקב תנאים גיאולוגיים וטופוגרפיים: ת"י 413 מפרטת את נתוני תאוצת הקרקע לתכנון הנדסי, בהתאם למקום הישוב ומתאר את דרישות התכנון בהתאם לסוגי הקרקע השונים. יש לערוך סקר מפורט ע"י גורם מקצועי מוסמך ובהתאם למסקנות הסקר יש לבחון את יעודי הקרקע, גובה המבנים עלויות הבניה הנובעות מדרישות הביסוס וכד'. ולקבוע הוראות מתאימות במסמכי התכנית.
- ג. פגיעה ביציבות מדרונות וגלישת קרקע: במידה ועולה חשש מפני גלישת מדרון בתחום האזורים המיועדים לפיתוח יש להתייעץ עם מהנדס קרקע ו/או מהנדס קונסטרוקציה בדבר עלויות ביסוס מבנה באזור זה. בהתאם לכך יש לקבוע את יעוד הקרקע המתאים.
- ד. התנזלות הקרקע: בשטח שבו נעשה ייבוש ים וכן באזורים בהם מצויים אפיקי נחלים גדל פוטנציאל התנזלות הקרקע. יש לערוך חו"ד הנדסית לגבי המצאות גורם הסיכון מיקומו והקף השפעתו. על פי תוצאות חוות הדעת יש לבחון את פתרון בסוס הנדרש ועלותו ובהתאם לכך לקבוע את יעוד הקרקע המתאים.
- ה. נחשול ים (צונאמי): לעת תכנון מתקני תשתית חיוניים, מתקנים או מבנים לאחסון חומרים מסוכנים ושימושים מרובי אוכלוסין הנמצאים בים או ביבשה בקרבת החוף יש לקחת אפשרות זו בחשבון ולבחון את הצורך בהגבהתם למפלס הגבוה במספר מטרים ממפלס פני הים.

6.25 עצים בוגרים

- א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של עץ / קבוצת עצים להעתקה או עץ / קבוצת עצים לעקירה עץ / קבוצת עצים לשימור, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- ב. 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 בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיות פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים מהלך העבודות וגידורם.
- ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה / העתקה.
 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

ה. ההנחיות לשימור העצים בשטח, בכפוף לערך חליפי - הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה / העתקה, בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה, בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלב 01	מגרשי מגורים 93 עד 110 שדרוג דרך מס' 14 ושדרוג דרך מס' 29.	
שלב 02	מגרשי מגורים 111 עד 116 כולל ביצוע דרך 30	
שלב 03	מגרשי מגורים 1 עד 92 כולל ביצוע דרך מס' 2, דרך מס' 6, דרך מס' 7, דרך מס' 8, חיבור לדרך מס' 20, לדרך מס' 11, שדרוג דרך מס' 11 ושדרוג דרך מס' 1.	

בתאום עם הועדה המקומית ניתן לשנות את גבולות וסדר השלבים.
ההרחבה המתוכננת תחובר למערכת הביוב הפנימית בהתאם לנספח הביוב.

7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 15 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

נספח א' – הנחיות תכנוניות למבנים חקלאיים

1. הגדרות:

מבנה חקלאי – מבנה קבוע הדרוש במישרין ליצור החקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים. אין הגדרה זו כוללת בית רשת ומנהרה עבירה אשר הגדרותיהם להלן:

בית רשת: שלד קל ופריק המכוסה ברשת, על גבי הקרקע, המיועד לגידול צמחי.

מנהרה עבירה: שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי.

חממה: שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי.

2. מיקום המבנים בנחלה.

- 2.1. מבנים חקלאיים על פי הגדרתם לעיל יותרו להקמה גם באזור המגורים תוך כדי שמירה על זכויות הבניה למגורים, וגם בשטח החקלאי בכפוף למגבלות המפורטות בהוראות תכנית זו.
- 2.2. לא תותר הקמת לולים חדשים בחלקות א' בנחלה.
- 2.3. לא תותר הקמת בתי בד ויקבים כמבנים חקלאיים, אלא רק במסגרת שימושים לא חקלאיים ובהתאם לכלל הוראות התכנית.

3. שטחי בניה ותכסית

3.1. התכסית למבנים חקלאיים בשטחים החקלאיים בחלקה א' יהיו כלהלן:

50 % - לבתי אריזה ומבנים לטיפול בתוצרת ירקות ופירות.

70 % - לרפת בקר לחלב ולחממות

40 % - לרפת בקר לבשר ולדיר צאן.

3.2. ביתרת השטח החקלאי של חלקה א' בנחלה - 70 % לחממות ובתי צמיחה בלבד.

4. מרחקי הצבה

מרחקי הצבה של המבנים החקלאיים כלפי אזורי המגורים וכלפי שימושים חקלאיים אחרים יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות בעת מתן ההיתר, ובהתאם לנספח ד' "מרחקי הצבה למבנים חקלאיים" (נספח מנחה).

5. גובה המבנים

הגובה מבנים חקלאיים יהיה 5.2 מ' ולרפתות ודירים עפ"י הנחיות משרד החקלאות. מפלס הפיתוח יקבע בתכנית הבינוי ויהיה ככול הניתן בהתאם לקרקע הטבעית.

6. אישור משרד החקלאות לבקשות להיתרים

קבלת אישור משרד החקלאות כתנאי להיתר הינה הוראה שכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

בכל סתירה בין הוראות נספח זה להוראות התכנית יגברו הוראות התכנית.

נספח ב' – הנחיות תכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות

כל ההנחיות התכנוניות לתעסוקות לא חקלאיות הינן לפי תכנית מס' מ/ 345 – תכנית מתאר מקומית לפעילות שאינה חקלאית במושבי מוא"ז מנשה.

נספח ג' – הנחיות סביבתיות**הנחיות איכות הסביבה לתעסוקות לא חקלאיות - נספח מנחה.****1. חומרים מסוכנים**

לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במסגרתה ובמהלכה נעשה שימוש בכל חומר שהוא מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים, התשנ"ג – 1993 (להלן: חומר מסוכן) או מתבצעים אחסנה או שינוע של חומר מסוכן, כמו כן לא תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה נוצרת פסולת המורכבת מחומר מסוכן או פליטת חומר מסוכן.

2. איחסון

לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסנה גלויה ופתוחה.
לא תותר תעסוקה לא חקלאית המשמשת לאחסון של:
חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי של חומרים אלה.
פסולת, לרבות גרוטאות וחמרי בנין משומשים.
אחסון חומרי מזון יותר רק אם ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה למשיכת וכניסת מזיקים למינהם.

3. מים ושפכים

לא תותר תעסוקה לא חקלאית שבה נדרשים מים בתהליך היצור, באין מערכת ביוב מרכזית ביישוב.
יותר שימוש לתעסוקה לא חקלאית העומד בתנאים הבאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מהמפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית מסוגלת לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב.
כמות: פעילות יבשה, שסה"כ צריכת המים עבור התעסוקה הלא חקלאית ועבור משק הבית לא תעלה על 1000 מ"ק לשנה.
איכות: למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד. ככל שבשפכים הנוצרים לתעסוקה לא חקלאית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, יידרש טיפול מוקדם בתחום המבנה לטיהורם ולהתאמתם לשפכים סניטריים תקינים.
שימור מים: ינקטו אמצעים לשימור מי נגר עילי בתחומי המגרשים והנחלות על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון) התשס"ג 2003.

4. איכות אויר:

לא תותר אלא תעסוקה לא חקלאית אשר עומדת בדרישות הבאות:
שימוש באנרגיה לא יעשה אלא באמצעות חשמל, גז, נפט, סולר או אנרגיה סולרית.

הכמות השנתית לא תחרוג מ- 3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.
לא נפלט במהלכה עשן, ריח, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית, ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מהרמה הזו יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

5. פסולת מוצקה:

תותר תעסוקה לא חקלאית אשר במהלכה לא נוצרת אלא:
אשפה ביתית או פסולת ברמת מחזור, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר. הפסולת תוחזק, עד סילוקה כאמור, בכלי אגירה סגורים שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטים.
כמות פסולת ביתית שאינה עולה על 150 ליטר ליום או כ- 25 ק"ג ליום (3 - 2 מיכלים ביתיים).

6. רעש:

מפלסי הרעש המותרים יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.
בכל מקרה לא יעלו מפלסי הרעש על:
בשעות היום – (7.00 – 19.00) עד 45 DBA.
בשעות הלילה – (19.00 – 07.00) לא יעלה על רעש הרקע.

7. קרקע:

לא יותרו שימושים למלאכה ותעשייה זעירה שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

8. שעות פעילות:

שעות הפעילות יהיו 07.00 עד 19.00 למעט אירוח כפרי ובתנאי סעיף 6 לעיל.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	מנשה אלונה	
ועדה מחוזית	חיפה	

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
מנשה אלונה	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מקומית
חיפה	הטביעו את חותמת מוסד התכנון. החתימו את בעל התפקיד.	ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
18/11/12	כפר פינס מועצה אזורית שטח המזרח הרדיוס 33 ק"מ 04-6373847	כפר פינס			מגיש התכנית
18/11/12	כפר פינס מועצה אזורית שטח המזרח הרדיוס 33 ק"מ 04-6373847	כפר פינס			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל - חיפה			בעלי עניין בקרע
18/11/12	כפר פינס מועצה אזורית שטח המזרח הרדיוס 33 ק"מ 04-6373847	כפר פינס			בעלי עניין בקרע
	כפר פינס מועצה אזורית שטח המזרח הרדיוס 33 ק"מ 04-6373847		052196821	אדריכל ערן מבל	עורך התכנית

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
תשריט התוכנית (2)	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾ .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מס' תעודת זהות 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 395 ששמה כפר פינס (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 00030444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.אבי צייזל מהנדס מים וביו – נספחי מים וביו
ב. יוסי שטרק – מהנדס תחבורה – נספח תנועה וחניה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל
ארכיטקטור ובנין ערים בע"מ
ח.פ. 0-190-284
רח' קק"ל 4
טל: 35146
04-635146
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה-

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 395 ששמהכפר פינס (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה- מהנדס _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 395 ששמה כפר פינס (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודדמספר התוכנית: 395

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13.9.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
גאודט-יחיד מוסמך
רמ"ן מס' 888
דל"ח אל כבמסגול 04/8225202
חתימה

808
מספר רשיון

אריאל
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12.2.11 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
גאודט-יחיד מוסמך
רמ"ן מס' 888
דל"ח אל כבמסגול 04/8225202
חתימה

808
מספר רשיון

אריאל
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ת.מ.מ. 6.	התכנית תואמת לתכנית זו		

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים
--

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר
	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.
--