

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' מ/310

שם תכנית: מי עמי - הרחבת הישוב  
 משרד הפנים  
 מחוז חיפה

מחוז חיפה

10.09.2013

נתקבל

תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מנשה אלונה

סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965                      אישור תכנית מס' <u>310/מ</u>                      הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה                      ביום <u>21.2.11</u> לאשר את התכנית.                      יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מנשה אלונה                      תכנית ב.ע. מס' <u>310/מ</u>                      הומלץ להפקדה                      בשיבת מס' <u>96</u> מיום <u>4/6/03</u>                      יושב ראש הועדה                      מהנדס הועדה</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס'.....                      מורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....                      מיום.....</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>310/מ</u>                      מורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u>                      מיום <u>26.9.2011</u></p>

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

**דברי הסבר לתכנית**

תכנית זו נועדה לאפשר הרחבת מושב מי עמי שהוקם בשנת 1963 על גבול הקו הירוק, בסמוך לאום אל-פחם, ואשר מנה בשנת 2003 (עפ"י הלמ"ס) 213 נפש.

הרחבת הישוב כוללת תוספת 175 יח"ד ברמת תכנית מפורטת, שניתן להוציא ממנה היתרי בנייה, מעבר ל-99 יח"ד קיימות עפ"י תכנית תקפה. סה"כ 274 יח"ד.

למרות המגבלות הפיסיות של השטח, הרחבת הישוב מוצעת ברצף לישוב הקיים. שטחי הרחבת המגורים והשטחים המוקצים לצורכי ציבור, נשענים על ציר ראשי, המלווה את הישוב לאורכו, וכיוונו הכללי מזרח-מערב.

התכנית שומרת על ערכי טבע ונוף בהם נתברכו הישוב והאזור, ובכלל זה יערות נטע אדם ותופעה גיאולוגית ייחודית - גבעת משאר - גבעת טוף מכוסה בגיר בצורת חרוט, המוצעת בתכנית זו כשמורת טבע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מי עמי - הרחבת הישוב	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מ/310	מספר התכנית	
901.222 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
מהדורה 3	מספר מהדורה בשלב	
6 יוני 2013	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בכל תחום התכנית.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

יפורסם  
ברשומותיפורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה**

קואורדינטה X 213,600  
קואורדינטה Y 712,200

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת במחוז חיפה, נפת חדרה, מועצה אזורית מנשה, מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה, מושב מי עמי, מדרום לעיר אום אל-פחם.

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית מועצה אזורית מנשה רשות מקומית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

יישוב מושב מי עמי, ד.ג. מנשה, 37865  
שכונה רחוב מספר בית

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ימורס ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20355	מוסדר	חלק מהגוש	-	22, 23
20456	מוסדר	חלק מהגוש	66-72, 75, 76, 84	30, 58, 63, 64, 82, 83, 85
20457	מוסדר	חלק מהגוש	-	34, 38, 40, 41, 44
20458	מוסדר	חלק מהגוש	-	45-47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים מספר גוש**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות מספר תכנית**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

עירון
יהודה ושומרון

<b>1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
---

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10.11.1963	י.פ. 989		שינוי	400/ג
15.5.1978	י.פ. 2435		שינוי	738/ג
20.6.2002	י.פ. 5087		שינוי	מ/738/א
21.1.2003	י.פ. 5149		שינוי	מ/מק/738/ב
9.11.1988	י.פ. 3591		שינוי	משי"ח/41
23.7.2007	י.פ. 5694		כפיפות	מ/362
7.5.2009	י.פ. 5947		כפיפות	מ/מק/124

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדר' אילן איזן, א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.	06/06/13	-	30	-	מחייב	הוראות התכנית
		אדר' אילן איזן, א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים.	10/02/13	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התכנית
		משה לייבוביץ, ד.א.ל פתוח והנדסה בע"מ.	03/09/12	1	8	1:2,500	מנחה	נספח ניקוז
		אדי קרבסקי, ת.ל.מ מהנדסים.	ינואר 2013	2	39	1:2,500	מנחה	נספח מים וכיוב
		דוד אלחנתי, דוד אלחנתי אדריכלות נוף.	ינואר 2013	4	16	1:1,250	מנחה, למעט נספח עצים בוגרים מחייב	נספח נוף
		משה לייבוביץ, ד.א.ל פתוח והנדסה בע"מ.	03/09/12	10	14	1:1,250	מנחה	נספח תחבורה

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 מטעמו**

מגיש התכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-8630970		04-8630940	רח' פל ים 15 ת.ד. 33095, חיפה 548	500101761	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	-	-	-	מגיש התכנית

זום בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8630970		04-8630940	רח' פל ים 15 ת.ד. 33095, חיפה 548	500101761	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	-	-	-	זום בפועל

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-8630970		04-8630940	רח' פל ים 15 ת.ד. 33095, חיפה 548	500101761	מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	-	-	-	בעלים
mey-ami@zahav.net.il	04-6352002		04-6352306	מושב מי עמי, ד.ד. מנשה, 37865	570019802	להתיישבות חקלאית בע"מ	-	-	-	חוכרים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
arc@ige.co.il	04-8343873	054-4311155	04-8348705	רח' זרובבל 5, חיפה		א.ג. איזן - אדרי' ובוני ערים	33422	053912499	אילן איזן	עורך התכנית
office@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-3332238	04-8580355	רח' היוזמה 3, טירת כרמל		חץ הצפון	1004	024343493	אלדב נטוביץ	מודד
moshe1@grdel.co.il	04-8559100	050-5446107	04-8559111	רח' היוזמה 2, טירת כרמל		גרונר-ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	36680	5590397	משה ליבוביץ'	יועץ ניקוז
anna@telem.co.il	04-8509596	050-2002369	04-8509595	רח' היוזמה 3, טירת כרמל		ת.ל.מ. מהנדסים	69690	303326458	אדי קרבסקי	יועץ תברואה
office@la-nof.co.il	04-9895707	050-2829094	04-9895705	קניון רמות מנשה		אלחנתי-לנר	81003	015718224	דוד אלחנתי	יועץ טוף
moshe1@grdel.co.il	04-8559100	050-5446107	04-8559111	רח' היוזמה 2, טירת כרמל		גרונר-ד.א.ל. מהנדסים בע"מ	36680	5590397	משה ליבוביץ'	יועץ תנועה



## 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
מגורים א'2	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד להקמת מבנה מגורים חד-משפחתי.
מגורים א'3	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד להקמת שתי יחידות דיור צמודות דופן.
תיירות	יעוד קרקע הכולל שטח בו יותרו מבנים ומתקנים לשימושים הבאים: מלונאות כפרית בהיקף של 100 יחידות, קייט ונופש, ומתקני תשתית נלווים כגון: דרכים וחניות, משרדים, מטבחים, מתקנים הנדסיים ומתקני תברואה, מתקנים לספורט, נופש ובידור, אולמות הרצאה, בתי קפה, מסעדות, מזנונים, שטחים פתוחים לרבות שרותי עזר הדרושים להפעלת המתקנים הנ"ל,
תעשייה	יעוד קרקע הכולל שטח בו יותרו מתקנים ומבנים הדרושים לשימושים הבאים: מפעלי תעשייה ומלאכה בתוספת שימושים שיותרו לצרכי תעסוקה, תיירות, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של פעילות תעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות וחניות.
מבני משק	יעוד קרקע הכולל שטח בו ניתן יהיה להשתמש בכל אחד מן השימושים שלהלן: רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, חממות ובתי צמיחה לסוגיהן, בורות תחמיץ, מחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה, ושאר מבנים ומתקנים לדיור והכנסת בעלי חיים, ליצור מזון לבעלי חיים, מתקני חשמל.
תעשייה עם הנחיות מיוחדות	יעוד קרקע הכולל הוראות ושימושים המותרים ביעוד תעשייה וכן מבנים ומתקנים הדרושים לשימוש לולים (קיימים וחדשים).
מבנים ומוסדות ציבור	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד להקמת בנינים לצורכי ציבור וקהילה כגון: מבנים לצורכי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות ופנאי, דת, ספורט, וכן מינהל ציבורי מקומי וצרכניה לשימוש מקומי, כולל חניות לשימושים הנ"ל, דרכים, שטחים לגינון, נטיעות, מתקני משחק ומתקנים הנדסיים.
שטח ציבורי פתוח	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד לגינות, חורשות ומתקני משחק, סככות צל, מקלטים ציבוריים, קווי תשתית תת קרקעיים (בבניה חדשה בלבד) ושבילים להולכי רגל.
פרטי פתוח	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד לגינות, חורשות ומתקני משחק, סככות צל, גדרות, עמדות שמירה, קווי תשתית, דרכים, חניות ושבילים.
שמורת טבע	יעוד קרקע כמשמעו בתמ"א/8 לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף.
ספורט ונופש	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד למטרות ספורט, ובכלל זה יותר להקים בו מגרשי ספורט ומתקני ספורט, אולם ספורט, מלתחות וחדרי אימון, בריכות שחיה, מתקני בריאות לספא וטיפולים אלטרנטיביים, מזנון, ומתקני שירות נלווים, לרבות דרכים וחניות ומתקני פנאי ונופש.
מתקנים הנדסיים	יעוד קרקע הכולל שטח המיועד למתקן הנדסי שאיננו קו הולכה ולקווי הולכה עיליים ותת-קרקעיים.
בית קברות	יעוד קרקע הכולל אזור לקבורה עפ"י הוראות תמ"א/19 לבתי עלמין.
יער טבעי לטיפוח, יער נטע אדם מוצע, יער נטע אדם קיים	יעודי קרקע כמשמעם בתמ"א/22 ליער וייעור.
שיקום / התחדשות	תחום מסומן על קרקע ביעוד אחר, בו יבוצעו עבודות שיקום והתחדשות לאחר ביצוע מתקנים וקווי הולכה ציבוריים למערכות מים וביוב, לחשמל, לדרכי גישה לתשתיות, למסלעות, קירות תומכים וכו', לצורך שיקום נופי וחזותי.
מבנה חקלאי	מבנה המשמש במישרין לייצור חקלאי, או לגידול בעלי חיים, ובכלל זה חממה (שלד פלדה קבוע מכוסה בכיסוי שקוף בכל המעטפת, המיועד לגידול צמחי וכן מנהרה עבירה (שלד קשתי פריק על גבי הקרקע עם כיסוי שקוף או רשת, המיועד לגידול צמחי).

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**

- א. הרחבת הישוב ל- 274 יח"ד כולל הקיים.  
 ב. קביעת שימושים מותרים והוראות בנייה בתחום התכנית.  
 ג. שינוי ייעוד שטחי יער לפי תמ"א 22 בתחום יער מס' 3404 מי עמי, בהתאם לשימושים ולתנאי השטח, בסמכות ועדה מחוזית לפי סעיף מס' 9 להוראות תמ"א 22.  
 ד. התווית דרכים חדשות בתחום הישוב.  
 ה. קביעת שטח לשמורת טבע מוצעת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית:
- (1) מאזור מבני משק – למבני משק, לתיירות, לתעשייה, לפרטי פתוח, לשצ"פ, לבית קברות, לדרכים וליער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22.
  - (2) מאזור תעשייה – לתעשייה, לתעשייה עם הנחיות מיוחדות, לתיירות, לפרטי פתוח ולדרכים.
  - (3) מתיירות ונופש – לדרכים.
  - (4) משטח ספורט – לספורט ונופש, לתעשייה, לתיירות, למבני משק ולדרכים.
  - (5) מבית עלמין - לבית קברות, לפרטי פתוח, לשטח ציבורי פתוח, לתעשייה ולדרכים.
  - (6) משטח פרטי פתוח – למבני משק, לתעשייה, לתיירות, לדרכים, למגורים א'2, לשצ"פ, למתקנים הנדסיים וליער נטע אדם קיים וליער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22.
  - (7) מבריכות חימצון - למבני משק.
  - (8) מדרך קיימת - למגורים א'2, למגורים א'3, ליער טבעי לטיפוח, לספורט ונופש, ולשצ"פ.
  - (9) מאזור חקלאי - למגורים א'2, למגורים א'3, למתקנים הנדסיים, לדרך, לשצ"פ, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור, למבני משק, לשמורת טבע וליער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22.
  - (10) מיער טבעי לטיפוח - למגורים א'2, למגורים א'3, למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור, לדרך, לשצ"פ ולשמורת טבע.
  - (11) מיער נטע אדם מוצע - למגורים א'2, למגורים א'3, למתקנים הנדסיים, למסחר, למבנים ומוסדות ציבור, למבני משק, לדרך, לשצ"פ ולשמורת טבע.
  - (12) מיער נטע אדם קיים - למבני משק, לפרטי פתוח ולדרכים.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

901.222

סה"כ שטח התכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		66,125	+37,910	28,215	מ"ר	מגורים
		274	+175	99	מס' יח"ד	
		1,012	+ 1,012	0	מ"ר	מסחר
		138,900	+14,306	124,594	מ"ר	תעסוקה
		12,730	+2,330	10,400	מ"ר	מבני ציבור
		100	+100	לא מוגדר	חדרים	תיירות / מלונאות
		7,065	+7,065	לא מוגדר	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		יעוד
		הנחיות מיוחדות	פינוי לולים קיימים	
מגורים א' 2	201-297		234-246	
מגורים א' 3	701-739		710-739	
תיירות	622,621			
תעשייה	633,632,631	632		
מבני משק	665,644,643,642,641	665		
מסחר	603			
מבנים ומוסדות ציבור	604			
שטח ציבורי פתוח	820-835,813-818			
פרטי פתוח	801-803			
שמורת טבע	651			
ספורט ונופש	612,611			
קרקע חקלאית	893,892			
דרך מאושרת	912-918			
דרך מוצעת	901-911			
בית קברות	671			
יער טבעי לטיפול לפי תמ"א 22	884			
יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22	886-888			
יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22	885			
מתקנים הנדסיים	664,663,662			
יעוד עפ"י תכנית אחרת	750			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
7.1	63,560	מגורים א'2			
3.5	31,347	מגורים א'3			
13.9	125,016	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת			
4.0	35,650	תיירות	8.2	74,274	אזור מגורים מיוחד
6.3	57,040	תעשייה	2.7	24,735	תיירות ונופש
25.4	229,218	מבני משק	6.4	57,788	אזור תעשייה
0.5	4,659	מבנים ומסודות ציבור	21.4	191,399	אזור מבני משק
0.2	2,025	מסחר	1.4	13,032	שטח לבנייה ציבור
6.4	58,326	שטח ציבורי פתוח			
3.1	27,989	פרטי פתוח	13.4	121,150	שטח פרטי פתוח
0.0	938	מתקנים הנדסיים			
2.2	19,457	שמורת טבע			
2.0	17,709	ספורט ונופש	3.7	33,374	שטח ספורט
0.8	7,406	קרקע חקלאית	8.3	74,730	אזור חקלאי
3.0	27,057	דרך מאושרת	5.5	49,907	דרך מאושרת
6.8	61,236	דרך מוצעת	0.6	4,456	בריכות חימצון
0.7	6,181	בית קברות	0.9	7,695	בית עלמין
1.4	12,305	יער טבעי לטיפול לפי תמ"א 22	9.9	89,418	יער טבעי לטיפול לפי תמ"א 22
4.9	44,202	יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22	14.0	126,512	יער נטע אדם מוצע לפי תמ"א 22
7.8	69,901	יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22	3.6	32,752	יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22
100	901,222	סה"כ	100	901,222	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' 2																							
4.1.1	שימושים																						
א.	בית מגורים חד משפחתי.																						
4.1.2	הוראות																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>הנושא</th> <th>ההוראה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>א.</td> <td>50 מ"ר – מתוכם 30 מ"ר לחניה, 12.5 מ"ר לממ"ד ו- 6 מ"ר למחסן.</td> </tr> <tr> <td>ב.</td> <td> <p>א. יותר מחסן בשטח 8.00 מ"ר נטו בקו בניין אחורי וצידי אפס.</p> <p>ב. בנוסף, במגרש למגורים הנמצא מתחת למפלס הדרך הגובלת ואשר משטח החנייה יוצר חלל שגובהו מאפשר, תותר התקנת מחסן מתחת למבנה החנייה, עפ"י אישור קונסטרוקטור ובתנאי שהחפירה לא תפגע בקיר תומך. במקרה זה יותרו קוו בניין למחסן: 0 מטר קדמי וצדדי.</p> <p>ג. במגרש למגורים הנמצא מעל למפלס הדרך, יתאפשר מחסן בצמידות לחניה בקו בניין אפס, ובתנאי שהמחסן לא ימוקס במרווח הקדמי בצמוד למבנה החנייה, כך שלא תיווצר חזית בנויה רציפה בחזית המגרש.</p> </td> </tr> <tr> <td>ג.</td> <td>גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית לא יחרגו מקווי הבניין. שטח השרות בקומה תת-קרקעית לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו יהיה עד 2.2 מטר. הכניסה לקומה תת קרקעית תהייה מתוך תחום המבנה. לא תאושר כניסה נפרדת, אלא אם תשמש לחנייה לרכב.</td> </tr> <tr> <td>ד.</td> <td>הפרגולות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה.</td> </tr> <tr> <td>ה.</td> <td>יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות.</td> </tr> <tr> <td>ו.</td> <td>חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.</td> </tr> <tr> <td>ז.</td> <td>חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים. עיצוב מבני העזר שבתוך מסגרת קווי הבניין, יהוו חלק בלתי נפרד מהבניין הראשי ומעיצובו.</td> </tr> <tr> <td>ח.</td> <td>דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.</td> </tr> <tr> <td>ט.</td> <td>גובה מרבי לקיר גדר בגבול מגרש יהיה 150 ס"מ. ניתן לשלב בין גדר בנויה או מסלעה וגדר קלה עליהן ובתנאי שהגובה המצטבר של 2 האלמנטים יהיה עד 2.00 מ' מעל מפלס פיתוח גובל.</td> </tr> <tr> <td>י.</td> <td>במגרש למגורים תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיו בתחומי המגרש הפרטי. מסלעה בגבול מגרש למגורים תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה הייטבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.</td> </tr> </tbody> </table>	הנושא	ההוראה	א.	50 מ"ר – מתוכם 30 מ"ר לחניה, 12.5 מ"ר לממ"ד ו- 6 מ"ר למחסן.	ב.	<p>א. יותר מחסן בשטח 8.00 מ"ר נטו בקו בניין אחורי וצידי אפס.</p> <p>ב. בנוסף, במגרש למגורים הנמצא מתחת למפלס הדרך הגובלת ואשר משטח החנייה יוצר חלל שגובהו מאפשר, תותר התקנת מחסן מתחת למבנה החנייה, עפ"י אישור קונסטרוקטור ובתנאי שהחפירה לא תפגע בקיר תומך. במקרה זה יותרו קוו בניין למחסן: 0 מטר קדמי וצדדי.</p> <p>ג. במגרש למגורים הנמצא מעל למפלס הדרך, יתאפשר מחסן בצמידות לחניה בקו בניין אפס, ובתנאי שהמחסן לא ימוקס במרווח הקדמי בצמוד למבנה החנייה, כך שלא תיווצר חזית בנויה רציפה בחזית המגרש.</p>	ג.	גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית לא יחרגו מקווי הבניין. שטח השרות בקומה תת-קרקעית לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו יהיה עד 2.2 מטר. הכניסה לקומה תת קרקעית תהייה מתוך תחום המבנה. לא תאושר כניסה נפרדת, אלא אם תשמש לחנייה לרכב.	ד.	הפרגולות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה.	ה.	יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות.	ו.	חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.	ז.	חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים. עיצוב מבני העזר שבתוך מסגרת קווי הבניין, יהוו חלק בלתי נפרד מהבניין הראשי ומעיצובו.	ח.	דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.	ט.	גובה מרבי לקיר גדר בגבול מגרש יהיה 150 ס"מ. ניתן לשלב בין גדר בנויה או מסלעה וגדר קלה עליהן ובתנאי שהגובה המצטבר של 2 האלמנטים יהיה עד 2.00 מ' מעל מפלס פיתוח גובל.	י.	במגרש למגורים תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיו בתחומי המגרש הפרטי. מסלעה בגבול מגרש למגורים תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה הייטבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.
הנושא	ההוראה																						
א.	50 מ"ר – מתוכם 30 מ"ר לחניה, 12.5 מ"ר לממ"ד ו- 6 מ"ר למחסן.																						
ב.	<p>א. יותר מחסן בשטח 8.00 מ"ר נטו בקו בניין אחורי וצידי אפס.</p> <p>ב. בנוסף, במגרש למגורים הנמצא מתחת למפלס הדרך הגובלת ואשר משטח החנייה יוצר חלל שגובהו מאפשר, תותר התקנת מחסן מתחת למבנה החנייה, עפ"י אישור קונסטרוקטור ובתנאי שהחפירה לא תפגע בקיר תומך. במקרה זה יותרו קוו בניין למחסן: 0 מטר קדמי וצדדי.</p> <p>ג. במגרש למגורים הנמצא מעל למפלס הדרך, יתאפשר מחסן בצמידות לחניה בקו בניין אפס, ובתנאי שהמחסן לא ימוקס במרווח הקדמי בצמוד למבנה החנייה, כך שלא תיווצר חזית בנויה רציפה בחזית המגרש.</p>																						
ג.	גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית לא יחרגו מקווי הבניין. שטח השרות בקומה תת-קרקעית לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו יהיה עד 2.2 מטר. הכניסה לקומה תת קרקעית תהייה מתוך תחום המבנה. לא תאושר כניסה נפרדת, אלא אם תשמש לחנייה לרכב.																						
ד.	הפרגולות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה.																						
ה.	יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות.																						
ו.	חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.																						
ז.	חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים. עיצוב מבני העזר שבתוך מסגרת קווי הבניין, יהוו חלק בלתי נפרד מהבניין הראשי ומעיצובו.																						
ח.	דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסתור המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אוויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.																						
ט.	גובה מרבי לקיר גדר בגבול מגרש יהיה 150 ס"מ. ניתן לשלב בין גדר בנויה או מסלעה וגדר קלה עליהן ובתנאי שהגובה המצטבר של 2 האלמנטים יהיה עד 2.00 מ' מעל מפלס פיתוח גובל.																						
י.	במגרש למגורים תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיו בתחומי המגרש הפרטי. מסלעה בגבול מגרש למגורים תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה הייטבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.																						

יא.	אופן מדידת גובה מבנים	<p>1. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה ייקבע בתכנית פיתוח ובינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>2. בכל מקרה, רוס גג בית המגורים לא יחרוג מהגובה המותר מדוד אנכית ביחס למפלס "מישור עוקב קרקע טבעית" בכל נקודה במגרש. "מישור עוקב קרקע טבעית" יוגדר כמישור אופקי מדומה הנמשך בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש.</p> <p>3. במבני מגורים בעלי חלקי מפלסים יקבע הגובה המרבי של כל מפלס ומפלס בכל נקודה ונקודה, בכפוף להוראות סעיפים 2 שלעיל.</p> <p>4. גובה מבנה מגורים יוגדר כגובה רוס הגג במקרה של גג משופע או רוס מפלס מעקה בנוי גג עליון במבנה בעל גג שטוח ביחס למישור עוקב קרקע טבעית.</p>
יב.	חנייה	<p>1. החנייה באזור המגורים תיקבע בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת ההיתר.</p> <p>2. חניות מקורות בתחום מגרשי המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש.</p> <p>3. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדי – עד אפס. ניקוז גג החנייה לא יהיה לכיוון מגרש השכן.</p> <p>4. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקווי בניין במבנה שאורכו עולה על 6 מטר.</p>
יג.	הנחיות פיתוח	לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי או ריצוף.
יד.	תשתיות	כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת-קרקעיים.
טו.	בריכות שחייה	<p>תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בהתאם לתנאים שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בריכה סגורה/ מקורה ניתן להקים במגבלות קווי הבנין. במקרה זה יכלל השטח המקורה בחישוב שטחי הבניה כ"שטח עיקרי" ויכלל בשטח התכסית.</li> <li>- בריכה לא מקורה ניתן להקים גם במרווחי קו הבנין עד למרחק 2 מ' מגבולות המגרש הצדדיים ו/או אחורי ו/או קדמי. במקרה של חריגה למרווח קו הבנין הגובל עם מגרש מגורים שכן, תידרש הסכמת השכן.</li> <li>- מסביב לבריכה (או בהיקף המגרש) תוקם גדר ושער הניתן לנעילה מטעמי בטיחות.</li> <li>- יותר להקים ביתן מערכות הדרוש להפעלת הבריכה.</li> <li>- היתר בניה ינתן בתנאי אישור הגורמים המוסמכים.</li> </ul>
טז.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.

4.2	מגורים א' 3	
4.2.1	שימושים	
א.	בית מגורים לשתי יחידות דיור צמודות דופן.	
4.2.2	הוראות	
	הנושא	ההוראה
א.	שטחי שרות	50 מ"ר ליח"ד אחת – מתוכם 30 מ"ר לחנייה, 12.5 מ"ר למ"ד ו- 6 מ"ר למחסן.
ב.	מחסן	א. יותר מחסן בשטח 8.00 מ"ר נטו בקו בניין אחורי וצדי אפס.
		ב. בנוסף, במגרש למגורים הנמצא מתחת למפלס הדרך הגובלת ואשר משטח החנייה יוצר חלל שגובהו מאפשר, תותר התקנת מחסן מתחת למבנה החנייה, עפ"י אישור קונסטרוקטור ובתנאי שהחפירה לא תפגע בקיר תומך. במקרה זה יותרו קוו בניין למחסן: 0 מטר קדמי וצדדי.
		ג. במגרש למגורים הנמצא מעל למפלס הדרך, יתאפשר מחסן בצמידות לחנייה בקו בניין אפס, ובתנאי שהמחסן לא ימוקם במרווח הקדמי בצמוד למבנה החנייה, כך שלא תיווצר חזית בנויה רציפה בחזית המגרש.

ג.	קומה תת-קרקעית	גבולות שטחי הקומה התת-קרקעית לא יחרגו מקווי הבניין. השטח בקומה תת-קרקעית לא יעלה על 50 מ"ר וגובהו יהיה עד 2.2 מטר. הכניסה לקומה תת-קרקעית תהייה מתוך תחום המבנה. לא תאושר כניסה נפרדת, אלא אם תשמש לחנייה לרכב.
ד.	פרגולות	הפרגולות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי הבנייה, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה.
ה.	תשתיות ציבוריות בתחום מגרש	יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, ביוב וכו' בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות.
ו.	עיצוב חזיתות וגג המבנה	שתי הדירות הצמודות יתוכננו בצורה מתואמת ומשולבת מבחינה חזותית להנחת דעתה של הועדה המקומית. חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה. הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של גג המבנה עם גימור מלא. לא תותר חזית חמישית שאינה מטופלת מבחינה עיצובית.
ז.	עיצוב חזיתות שטחי שרות	חומרי הגמר של חזיתות החניות הבנויות יותאמו לאופי בית המגורים. עיצוב מבני העזר שבתוך מסגרת קווי הבניין, יהוו חלק בלתי נפרד מהבניין הראשי ומעיצובו.
ח.	מתקנים משולבים בבניין	דוודים יותקנו בחלל הגג או במקרה של גג שטוח במסגרת המבנה. קולטי שמש ישולבו בגג ויוותקנו כחלק אינטגרלי של שיפוע הגג. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיוזג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
ט.	גדר	גובה מרבי לקיר גדר בגבול מגרש יהיה 150 ס"מ. ניתן לשלב בין גדר בנויה או מסלעה וגדר קלה עליהן ובתנאי שהגובה המצטבר של 2 האלמנטים יהיה עד 2.00 מ' מעל מפלס פיתוח גובל.
י.	קירות תומכים ומסלעות	במגרש למגורים תותר בניית קיר תומך, מסלעה, או שיפוע קרקע, ובלבד שכל פתרון שיבנה יהיו בתחומי המגרש הפרטי. מסלעה בגבול מגרש למגורים תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה ה"טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.
יא.	אופן מדידת גובה מבנים	1. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה ייקבע בתכנית פיתוח ובינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, כתנאי להיתר בנייה. 2. בכל מקרה, רום גג בית המגורים לא יחרוג מהגובה המותר מדוד אנכית ביחס למפלס "מישור עוקב קרקע טבעית" בכל נקודה במגרש. "מישור עוקב קרקע טבעית" יוגדר כמישור אופקי מדומה הנמשך בין הנקודה הגבוהה לנקודה הנמוכה במגרש. 3. במבני מגורים בעלי חלקי מפלסים יקבע הגובה המרבי של כל מפלס ומפלס בכל נקודה ונקודה, בכפוף להוראות סעיפים 2 שלעיל. 4. גובה מבנה מגורים יוגדר כגובה רום הגג במקרה של גג משופע או רום מפלס מעקה בנוי גג עליון במבנה בעל גג שטוח ביחס למישור עוקב קרקע טבעית.
יב.	חנייה	1. החניה באזור המגורים תיקבע בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת ההיתר. 2. חניות מקורות בתחום מגרשים המגורים ימוקמו בהתאם להנחיות הועדה המקומית, עפ"י תכנית פיתוח שתוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה בתחום המגרש. 3. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ'. תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדי – עד אפס. במקרה זה יהיה ניקוז החניה לכיוון המגרש בו מוקמה החניה. 4. לא תותר חניה מקורה מחוץ לקווי בניין במבנה שאורכו עולה על 6 מ'.
יג.	הנחיות פיתוח	לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי או ריצוף.
יד.	תשתיות	כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת-קרקעיים



טז.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.
יז.	שימושים חקלאיים קיימים	שימושים ביעוד חקלאי מתוקף היתר ו/או תכנית שקדמו לתכנית זו, יותרו במגרשי מגורים מס' 710 - 739, כל עוד לא בוצעו תשתיות פיתוח למימוש המגורים במגרשים אלה.
יח.	תנאי להיתר בניה	א. בקשה להיתר בניה של יחידת הדיור השנייה שתבנה לאחר אישור היתר ליחיד ראשונה, תכלול הצגת החזיתות של שתי יחידות הדיור והתיאום ביניהן. ב. תנאי למתן היתרי בנייה למגרשי מגורים מס' 710 - 739, 234 - 246 (73 יחיד) יהיה פינוי לולים קיימים באזור מגרשי המגורים הנ"ל.

<b>4.3</b>	<b>תיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	כפר נופש ו/או יחידות נופש, חניון קמפינג וכל הדרוש לשרות שטח מלונאות ע"פ הנחיות משרד התיירות לכפרי נופש.
ב.	סדנאות אומנים וגלריות.
ג.	בריכות שחייה, חדרי כושר, ספא וטיפולים לבריאות הגוף, כשימושים נלווים לתיירות.
ד.	בתי אוכל, מבנים ומתקנים לקיום ארועים, כשימושים נלווים לתיירות.
ה.	גן חיות, פינת ליטוף ומתקני שעשועים.
ו.	מבנים ומתקנים לספורט רכיבה, לרבות גידול ואחזקת סוסים, כשימושים נלווים לתיירות.
ז.	תחנות טרנספורמציה, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
ח.	דרכים וחניות.
ט.	שטחי גינון ושבילי טיול, לרבות מצפורי נוף וסככות צל.
י.	גדרות ומרכיבי ביטחון.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית
ב.	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה
ג.	לא יותר שימוש ביחידות הארוח למטרת מגורים או כל מטרה אחרת שאינה איכסון תיירותי, גם לא במסגרת של שימוש חורג. לא ניתן יהיה למכור את היחידות בנפרד או להשכירן למטרות שאינן איכסון תיירות. כל סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת ע"פ תקנות סטייה ניכרת סעיף 2 (19) לחוק התכנון והבניה.

<b>4.4</b>	<b>תעשייה</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מבנים לצורכי תעשייה ומלאכה, לרבות מחסנים, מתקנים נלווים ושרותי עזר.
ב.	שטחים תפעוליים פתוחים נלווים, לרבות סככות צל.
ג.	תחנת דלק לצרכי הישוב בלבד, כפוף להוראות תמ"א 18 שינוי 4.
ד.	דרכים וחניות.
ה.	תחנות טרנספורמציה, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
ו.	גדרות ומרכיבי ביטחון.
ז.	בתא שטח 632 בלבד - תעשייה עם הנחיות מיוחדות - יותרו בנוסף: לולים קיימים וחדשים, כולל מבנים ומתקנים הדרושים לתפעולם.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	השימושים ביעוד זה יהיו לצרכי הישוב בלבד.
ב.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ג.	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
ד.	תנאי להיתר בניה לתחנת תדלוק יהיה עמידה בהוראות תמ"א/18 תיקון 4, לרבות הגשת נספח הידרולוגי.
ה.	קווי בניין בין תאי שטח 631 ו-632 הינו אפס. תותר הקמת מבנים על הגבול המשותף בין שני תאי שטח אלה, ללא הגבלות קווי בניין.
ו.	קווי בניין בין תא שטח 632 ביעוד תעשייה עם הנחיות מיוחדות לבין תא שטח 641 ביעוד מבני משק הינו אפס. תותר הקמת מבנים ללולים, כולל מתקני עזר על הגבול המשותף בין שני יעודים ותאי שטח אלו.

4.5	מבני משק
4.5.1	<b>שימושים</b>
א.	מבנים הדרושים לשימושים הבאים: רפתות, מכון חליבה, מתבן, לולים, חממות ובתי צמיחה לסוגיהן, בורות תחמיץ וכד'.
ב.	שטחים תפעוליים למחסנים, נגריה, מסגריה, מוסך, סככה וכד'.
ג.	תחנות טרנספורמציה, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.
ד.	דרכים וחניות.
ה.	גדרות ומרכיבי ביטחון.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א.	השימושים ביעוד זה יהיו לצרכי הישוב בלבד.
ב.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ג.	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה.
ד.	קווי בניין בין תא שטח 641 ביעוד מבני משק לבין תא שטח 632 ביעוד תעשייה עם הנחיות מיוחדות הינו אפס. תותר הקמת מבנים ללולים, כולל מתקני עזר על הגבול המשותף בין שני יעודים ותאי שטח אלו.
ה.	מיד עם סיום עבודות הרצת המט"ש החדש מדרום מערב ליישוב, יבוטל המתקן ההנדסי בתא שטח 665, ובריכת החימצון והמתקנים הנלווים אליה באזור המשקי של היישוב יבוטלו, והשטח ישוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4.6	מסחר	
4.6.1	<b>שימושים</b>	
א.	מבנים לצרכי מסחר ועסקים קטנים	
ב.	מבנים לפעילות עסקית לסוגיה	
ג.	מבני משרדים	
ד.	שטחים לגינון ונטיעות	
ה.	מתקני שעשועים	
ו.	תחנות טרנספורמציה, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים.	
ז.	חניות, דרכים ושבילים	
4.6.2	<b>הוראות</b>	
	<b>הנושא</b>	
	<b>ההוראה</b>	
א.	גובה מבנה	גובה המבנה נתון בטבלה מס' 5 להוראות, כולל מערכות טכניות ומסתור לדוד שמש. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.
ב.	קווי בניין	כמפורט בטבלת הזכויות, אלא אם סומן אחרת בתשריט.
ג.	עיצוב חזיתות הבתים	חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.
ד.	תכנית בינוי	לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית בה יוגדרו השימושים המוצעים בהתאם למותר בתכנית זו.
ה.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.
ו.	תנאים להיתר בניה	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה

4.7 מבנים ומוסדות ציבור	
4.7.1 שימושים	
א.	מבנים לצרכי חינוך ותרבות
ב.	מבנים לצרכי בריאות ורווחה
ג.	מבנים לצרכי דת
ד.	מבנים לצרכי ספורט
ה.	שטחים לגינון ונטיעות
ו.	מתקני משחק
ז.	מתקנים הנדסיים
ח.	חניות, דרכים ושבילים
4.7.2 הוראות	
	הנושא
א.	גובה מבנה
גובה המבנה נתון בטבלה מס' 5 להוראות, כולל מערכות טכניות ומסתור לדוד שמש. המפלס הקובע ממנו יימדד גובה המבנה, ייקבע לפי מפלס קרקע טבעי של המגרש.	
ב.	קווי בניין
כמפורט בטבלת הזכויות, אלא אם סומן אחרת בתשריט.	
ג.	עיצוב חזיתות הבתים
חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.	
ד.	תכנית בינוי
לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית בה יוגדרו השימושים המוצעים בהתאם למותר בתכנית זו.	
ה.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה
לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:100. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות בגבול מגרש, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.	
ו.	תנאים להיתר בניה
תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה	
ז.	תחנות טרנספורמציה
תנאי להיתר בניה של תחנת טרנספורמציה יהיה אישור איגוד ערים חדרה לאיכה"ס, ולאחר שמיקום התחנה יקבע בהתאמה לממצאי סקר קרינה	

4.8 שטח ציבורי פתוח	
4.8.1 שימושים	
א.	גינות וחורשות
ב.	מתקני משחק וסככות צל
ג.	מקלטים ציבוריים
ד.	קווי תשתית תת קרקעיים
ה.	שבילים להולכי רגל.
ו.	גדרות ומרכיבי ביטחון.
ז.	ברצועה המוגדרת כשיקום / התחדשות תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, לרבות דרך שירות בתחום הרצועה למעבר כלי רכב
4.8.2 הוראות	
הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.	

4.9 פרטי פתוח	
4.9.1 שימושים	
א.	גינות וחורשות
ב.	מתקני משחק וסככות צל
ג.	מקלטים ציבוריים
ד.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית

ה.	חניות, דרכי שירות ושבילים
ו.	גדרות ומרכיבי ביטחון.
ז.	ברצועה המוגדרת כפרוזדור תשתיות תותר העברת תשתיות עיליות ותת קרקעיות, לרבות דרך שרות בתחום הרצועה למעבר כלי רכב.
4.9.2	<b>הוראות</b>
א.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.

<b>4.10</b>	<b>שמורת טבע</b>
4.10.1	<b>שימושים</b>
א.	כמשמעה בתמ"א/8 לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף.
ב.	מרכיבי בטחון.
4.10.2	<b>הוראות</b>
א.	כל פיתוח יהיה על פי הקבוע בתמ"א/8 לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף.
ב.	יותר שימוש בדרך קיימת למטרות שירות ומעבר לשטחים חקלאיים.
ג.	גבעת משאר תהיה פתוחה לציבור הרחב והנגישות אליה תהיה רגלית בלבד. הממשק והתפעול לעניין הגבעה יערכו מול רשות הטבע והגנים.
ד.	פיתוח מרכיבי בטחון יהיה עפ"י הנחיות פיקוד העורף, בתאום עם רט"ג, ויכלול גדר ביטחון, דרך ביטחון ותאורה בלבד. הגידור יהיה בין שטחי הפיתוח של הישוב לבין גבעת משאר, באופן שיאפשר גישה רגלית ישירה ופתוחה של הציבור הרחב אל הגבעה.

<b>4.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
4.11.1	<b>שימושים</b>
א.	מגרשים ומתקני ספורט
ב.	אולם ספורט, מלתחות וחדרי אימון
ג.	מתקני בריאות לספא, טיפולים אלטרנטיביים וכו'.
ד.	בריכות שחיה
ה.	מזנון (בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר) ומתקני שרות נילוים
ו.	גינות, חורשות ומתקני משחק
ז.	סככות צל
ח.	מקלטים ציבוריים
ט.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית
י.	גדרות ומרכיבי בטחון
יא.	מתקנים למיגון אקוסטי במידת הצורך
יב.	חניות דרכים ושבילים
4.11.2	<b>הוראות</b>
א.	תנאי להיתר בניה יהיה קבלת אישור איגוד ערים חדרה לאיכות הסביבה
ב.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית

<b>4.12</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
4.12.1	<b>שימושים</b>
א.	עיבוד חקלאי לסוגיו, עפ"י התוספת הראשונה לחוק.
ב.	גדרות ומרכיבי בטחון
4.12.2	<b>הוראות</b>
א.	כל עיבוד חקלאי ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה
ב.	התקנת דרך פטרולים ומרכיבי בטחון לסוגיהם, יותרו עפ"י הנחיות פיקוד העורף, באישור ועדה מקומית.

<b>4.13</b>	<b>דרך מאושרת ודרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידו המסעה.
ב.	משטחים מרוצפים או סלולים.
ג.	שטחי גינון ונטיעות.
ד.	קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות מכל הסוגים.
ה.	דרך פטרולים, ביתני שמירה ומרכיבי בטחון לסוגיהם, ככל שיידרש.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב.	התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם - באישור הועדה המקומית.

<b>4.14</b>	<b>בית קברות</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שטח קרקע לצרכי קבורת בני אדם
ב.	מבני עזר לצרכי קבורה ולאזכרות
ג.	מבני שרות ומשרדים
ד.	דרכים, חניות, שבילים וגינון
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תנאי למתן היתרי בניה בתחום בית העלמין יהיה הכנת תכנית מפורטת למתחם, במסגרתה תינתן התייחסות לנושא צפיפות הקברים ביחס לפרוגרמה של הישוב.

<b>4.15</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מתקן הנדסי לשימוש הישוב.
ב.	תחנות טרנספורמציה
ג.	קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	תנאי להיתר בניה של תחנת טרנספורמציה יהיה הכנת סקר קרינה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
ב.	כל פיתוח ייעשה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

<b>4.16</b>	<b>יער טבעי לטיפוח, יער נטע אדם קיים ויער נטע אדם מוצע - לפי תמ"א 22 על תיקוניה</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עפ"י המותר בתמ"א/ 22 ליער וייעור, על תיקוניה, בכל אחד מסוגי היערות.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	הפיתוח יעשה בהתאם להוראות תמ"א/ 22 ליער וייעור.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות			גובה מבנה (מטר) (4*)	צפיפות לזונם (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה				גודל תא שטח מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת הקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קובעות	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי			
4.0	4.0	4.0	5.0	1	2	1.6	8.5 מ' לנג רעפים. 7.5 מ' לנג שטוח.	1.6	1 יח"ד	35% (2*)	44%	(1*)	(1*)	(1*)	230 מ"ר עיקרי ועוד 50 מ"ר לשירות	640	כמפורט בסעיף 3	מגורים א' 2	
4.0	4.0	4.0	5.0	1	2	2.5	8.5 מ' לנג רעפים. 7.5 מ' לנג שטוח.	2.5	2 יח"ד	45%	63%	(1*)	(1*)	(1*)	400 מ"ר עיקרי ועוד 100 מ"ר לשירות לעתיד יח"ד.	790	כמפורט בסעיף 3	מגורים א' 3	
5.0	4.0	4.0	5.0	1	2		8.5 מ' לנג רעפים. 7.5 מ' לנג שטוח.		0	25% (2*)		0	0	20% עיקרי ועוד 5% לשירות	1,000	כמפורט בסעיף 3	תירות		
5.0 (5*)	4.0 (5*)	4.0 (5*)	5.0 (5*)	1	3		14.5 מ' שטוח.		0	50%		(1*)	(1*)	50% עיקרי ועוד 10% לשירות	1,000	כמפורט בסעיף 3	תעשייה		
5.0 (5*)	4.0 (5*)	4.0 (5*)	5.0 (5*)	0	2		9.5 מ' שטוח.		-0	60%		0	0	50% עיקרי ועוד 10% לשירות (3*)	1,000	כמפורט בסעיף 3	מבני משק		
5.0	4.0	4.0	5.0	1	2		9.5 מ' שטוח.		0	50%		(1*)	(1*)	50% עיקרי ועוד 10% לשירות	1,000	כמפורט בסעיף 3	מסחר		
5.0	4.0	4.0	5.0	1	2		9.5 מ' שטוח.		0	50%		(1*)	(1*)	50% עיקרי ועוד 10% לשירות	1,000	כמפורט בסעיף 3	מבנים ומוסדות ציבור		



**6. הוראות נוספות****6.1 תכנית בינוי ופיתוח**

- א. לפני הוצאת התרי בניה, תאושר ע"י הוועדה המקומית תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, קווי תשתית והתחברות למערכת ביוב ע"פ תכנית מאושרת הנותנת מענה ליישוב, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית בינוי תיערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים הראשון המוצע עפ"י תכנית זו יהיה תחילת ביצוע פתרון הביוב עפ"י פתרון שיאושר ע"י משרדי הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. תנאי לאישור תוכנית בינוי הינו אישורה על ידי הוועדה המקומית של תוכנית פריסה של תחנות איסוף ומיחזור על פי דרישותיה. התחנות ימוקמו במרחקים סבירים מאזורי המגורים (עד 200 מ"א). בכל תחנה יהיה מתקן לאיסוף בקבוקי פלסטיק, איסוף קרטונים, איסוף נייר עיתון ואיסוף הגזם המפונה מהגינות הפרטיות. הפרוגרמה הכמותית ועיצוב התחנה תתואם עם הוועדה המקומית.

**6.2 תנאי להיתר**

- א. בתאי שטח מס' 621, 622, 631, 632, 633, 641, 642, 643, 644, 611, 612, תנאי להיתר יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לדרישות החוק.

**6.3 תשתיות****6.3.1 אספקת מים:**

- א. אספקת המים ביישוב תיעשה לפי דרישות משרד הבריאות, תוך הבטחת איכות המים מבחינה כימית ובקטריוλογית.
- ב. תנאי להוצאת היתר סלילה ופיתוח תשתיות ציבוריות באזור המגורים ביעוד מגורים א' ו-א'3, יהיה קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

**6.3.3 ביוב:**

- א. כל הבניינים בשטח תכנית זו יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשויות המוסמכות ולשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.
- ב. תנאי לאכלוס יחידות הדיור הנוספות המוצעות בתכנית זו, יהיה הפעלת מתקן טיפול שפכים בשיטת "ווט-לנד" (wetland), ומאגר בנפח של כ-40,000 מ"ק לויסות ספיקות הקולחין לפני השקיה בשטחים החקלאיים של היישוב מי עמי, לשביעות רצון משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. המתקן המאושר כיום בתחום התכנית יבוטל עם הפעלת המט"ש החדש.
- ד. תותר העברת צנרת ביוב ציבורית במרחק שלא יעלה על 1.5 מ' מגבול המגרש, בתחום מגרשי המגורים מס' 209, 212, 214, 707, 708, 718, 719.
- ה. במידה שלא יהיה פתרון זמין לאיגום אשר ימנע הזרמת קולחים לשטח הפתוח, תנאי להיתר בניה יהיה התחברות למאסף 10 על פי תכנית שתידון בוועדה מקצועית לביוב.
- ו. במידה שלא תתקיים חקלאות בסמוך ליישוב, יחוברו שפכי / קולחי היישוב למערכת הביוב האזורית.



**6.3.4 חשמל:**

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:  
לא יינתן היתר בניה לבנין 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

בשטחים המיועדים למבני משק ותעשייה שבתחום התכנית, יותר כדלקמן: קווי החשמל יהיו תת-קרקעיים ו/או עיליים, זאת בהתאם לתוואי השטח ויעודו, וייקבעו בכל מקרה לגופו, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל תיעשה על פי דין, ועל פי תקנות התכנון והבנייה (הסדרה, הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998. תחנות טרנספורמציה תוקמנה בתדרים המיועדים לכך. במידה שלא ניתן לבצע חדרי טרנספורמציה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר תחנות טרנספורמציה על עמודים.

**6.3.5 טלפון ותקשורת**

קווי "בזק" וכבלים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

**6.3.6 תברואה**

אגירה וסילוק אשפה יהיו בכפוף להוראות הרשות המקומית ובתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה.

**6.3.6 כיבוי אש**

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

**6.4 הנחיות פיתוח****6.4.1 הנחיות פיתוח בנושא גדרות, קירות תומכים ומסלעות**

1. במגרש גבוה מעל פני רחוב גובל יפוצל פרט התמך לשניים כשגובה פרט התמך הקרוב לדרך לא יעלה על 1 מטר ומאתוריו תושאר רצועה לגינון ברוחב אופקי מינימלי של 80 ס"מ נטו. הקירות ו/או שטח הגינון ככל שיידרשו יהיו בתחום המגרש הגובל בדרך.
2. קיר גבול במגרש למגורים "יורד" מפני הכביש ותומך דרך, ייבנו עם ראש קיר בגובה 20 ס"מ במקביל מעל פני המדרכה. הקירות ו/או שטח הגינון ככל שיידרשו יהיו בתחום רצועת הדרך.
3. במגרשים המיועדים לבנייני ציבור, תותר הקמת גדרות בטיחות לגני ילדים ו/או שימושים אחרים באישור הוועדה המקומית.
4. במקרה של 2 מגרשים גובלים שהפרש המפלסים ביניהם מחייב פתרון תמך, ואין הסכמה בין בעלי המגרשים השכנים על אופן הפתרון, או במידה ומגרש אחד מקדים את ממשנהו בפיתוח המגרש, יכין כל אחד מבעלי המגרשים השכנים פתרון נפרד של תימוך המפלסים ובתנאי שפתרון זה יימצא כולו בתחום המגרש ובמרחק מספיק מגבול המגרש עם המגרש השכן, כך שלא יצור אילוצים לגבי הפתרון הטופוגרפי של המגרש השכן או יערער פתרון תמך קיים.

5. האחריות על הקמת גדר בטיחות בראש הקיר מוטלת על בעל המגרש שיצר בפיתוח מגרשו את הפרש המפלסים, כפוף להגדרות החוק התקפות בזמן הביצוע, בנושא הפרש מפלסים המחייב גדר.
6. מסלעה בגבול מגרש למגורים תהיה מסלע גיר טבעי, גוון בהיר עד צהבהב. גודל האבנים לא יהיה קטן מ- 50 ס"מ בכל אחד מממדיהן. הסלעים יונחו כאשר הפיאה הרחבה כלפי הקרקע והפטינה ה"טבעית" כלפי מעלה. הסלעים יונחו אחד על השני בחפיפה לסירוגין. במסלעה יבוצעו כיסי אדמה לשתילה.
7. יותר לבנות מסלעות בגבול בין מגרשים שכנים ובגבול בין מגרשים לבין שטח פתוח.
8. בגבול בין מגרשים לדרך, יותר לבנות מסלעה רק בהמשך להנחיות חזיתות הרחוב.
9. בין קיר התמך לבין המסלעה יהיה מרווח אופקי מינימלי של 80 ס"מ לפחות אדמה נטו. בשום מקרה לא תהיה מסלעה ברצף אחד בגובה של מעל 200 ס"מ.

### 6.4.3 תכנון משמר מים

- א. גודל תכסית פנויה בכל מגרש עליו יוקם מבנה יהיה לפחות 25% משטח מגרש למגורים ו-30% משטח מגרש למבני ציבור, כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף או חניון, ויהיו שטחים חדירי מים לצורך חלחול לתת הקרקע של מי גשם ונגר עילי ממרזבי גגות וממשטחים מרוצפים בתחום המגרש. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ב. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תבצע על ידי סגירת שטח המגרש בגדר בגובה 20 ס"מ לפחות או ע"י הטיית שיפוע מפלס הפיתוח כך שתמנע זליגה של מי נגר אל מחוץ למגרש, כאשר השטח יהיה בשיפוע מהבנין כלפי חוץ.
- ג. יש להקפיד כי הנגר ינותב לאזורים הנמצאים במרחק סביר מהמבנה עצמו, למניעת החלשות מערכת הביסוס של המבנה. בדיקה זו תלווה באישור מהנדס מוסמך.
- ד. יצירת פסי הפרדה מגוננים או ערוגות עצים וצמחיה תעשה בתוואי שטח נמוכים מהשטחים המרוצפים ובאופן שיאפשר קליטת הנגר מהשטחים המרוצפים למגוננים.
- ה. הנקודה הנמוכה של פני הפיתוח תהיה לכיוון הכביש או לשטח ציבורי ולא לכיוון מגרשי מגורים סמוכים. יחד עם זאת, במקרים בהם לא ניתן לנקז מגרשים לשטח ציבורי, יאושר ניקוז ממגרש למגרש עד למקסימום של 2 מגרשים ברצף.
- ו. שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים שימצאו מתאימים לקליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, יפותחו באופן שיאפשר חלחול ישיר ו/או באמצעות מתקני החדרה, ויתאפשרו בהם שימושי נוף ונופש כגון פיתוח נוף ומתקני שעשועים אשר אינם מצריכים ריצוף והידוק הקרקע. שטחים אלה יהיו נמוכים מסביבתם ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתיפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ז. דרכים וחניות – בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ח. לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז.
- ט. תעשה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב. מכסי שוחות הביוב יהיו במפלסים הגבוהים משטחי ההחדרה כך שלא תתאפשר גלישה של מי נגר למערכת הביוב.
- י. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים. ניקוז השטחים הציבוריים יעשה ע"י תיעול ו/או ע"י חלחול, בתעלות פתוחות ו/או מובלים סגורים לצידו דרכים ושבילים. תכנית הפיתוח תכלול תומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ, תערך עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר, ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התכנית, לשביעות רצון רשות הניקוז והועדה המקומית. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות לניקוז המגרש עפ"י עקרונות ניקוז משמר נגר.
- יא. תנאים למתן היתר בניה - עמידה בדרישות בנושא ניקוז עפ"י הוראות התכנית.
- יב. תנאי לאיכלוס: אישור מהנדס הועדה על ביצוע הסדרת הניקוז בהתאם לתכנית שאושרה בעת מתן ההיתר.

## 6.5 הוראות לפינוי פסולת

### 6.5.1 הגדרת פסולת יבשה

פסולת יבשה – פסולת שאינה מכילה חומרים רקבוביים ואינה מכילה חומ"ס ובכלל זה פסולת בניין, פסולת אינרטיית ופסולת גושית.

פסולת אינרטי - פסולת מוצקה שאינה עוברת תהליכי פירוק או שחרור חומרים ואינה מכילה חומרים כגון - עודפי עפר ואבן, גושי בטון, בלוקים, מרצפות וכו'.  
פסולת בניין - פסולת הנוצרת בפעילות בנייה והריסה כגון חומרים ושיירי חומרים המשמשים לבנייה או שמשמשים בהם בקשר לעבודות בנייה, לרבות ערמות וחלקי הריסות של מבנים, מרצפות, בלוקים, שברי שיש, לוחות גבס, עץ מעובד וחומרים נוספים כגון שאריות צבע, דבקים, ממיסים, מדללים, חומרי אטימה ואריוזותיהם.  
פסולת גושית - פסולת יבשה שפרטיה הם בעלי נפח גדול כגון רהיטים, גרוטאות, גרוטאות רכב, צמיגים, פסולת תעשייתית וכיו"ב.

### 6.5.2 תנאים למתן היתרי בנייה

1. לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:
  - א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/ או הריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
  - ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר יעשו לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהעדר איזון כאמור, וכאשר מדובר בכמות בהיקף שמעל 100,000 ממ"ק, יוצג אחד מאלה:
  - א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
  - ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.
  - ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
3. הועדה המקומית / רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת האיזון האמורה כולה או חלקה מנימוקים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. כל היתר להריסה של מבנה שכמות פסולת הבניין שתיווצר מביצועה תעלה על 250 טון או בהריסה של מבנה או מבנים ששטח הרצפה עולה על 500 מ"ר יכלול הנחיות בדבר מיחזור בהיקף של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. רשות הרישוי תהא רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה מנימוקים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. בכל מקרה שבהיתר הבנייה יובהר שחסר איזון בין חציבה ומילוי יוצג בהיתר הבנייה הפתרון להעברת עודפי חציבה או המילוי.

## 6.6 הגבלות סביבתיות לשימושים באזור התעשייה

### 6.6.2 בנוסף על האמור בסעיף 6.3 שלעיל, יחולו על אזור התעשייה ההגבלות הבאות:

1. איכות אוויר: לא תהיה פליטה של מזהמים לאוויר.
2. זיהום אוויר: תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטות מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים (מדיניות המשרד מבוססת בין השאר על תקני TA LUFT גרמניים, דירקטיבות אירופאיות ובמידת הצורך גם תקנים אמריקאיים).
3. ריח: לא יותרו מטרדי ריח לסביבה.
4. שפכים: איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות. השפכים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. בכל מפעל עם שפכים תעשייתיים תוקם בריכת חירום לאיגום השפכים התעשייתיים לזמן של 24 שעות במקרה של תקלה. המאגר יחובר למתקן טיפול הקדם. בכל מתקן טיפול בשפכים תעשייתיים יותקן דיזל גרטרור לשעת חירום.
5. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחום העסק.
6. ניקוז: תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
7. אחסנה פתוחה: לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.

## 6.7 הוראות כלליות למתן היתרי בניה באזור התעשייה

### 6.7.1 תנאי להיתר בניה למבנה תעשייה:

בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה חדש תלווה בפרשה טכנית המפרטת את שימוש המבוקש, תוך ציון אופן העמידה בכל אחת מההגבלות הסביבתיות המפורטות בתכנית זו, ובכלל זה הנושאים הבאים:

1. זיהום אוויר: אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות המפורטות בתכנית זו. אמצעים למניעת ריחות.
2. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורים למערכת הביוב מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.
3. חומרים מסוכנים: פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
4. רעש: אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.
5. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
6. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל לנחל או לדרכי ניקוז.
7. יותרו מיכלי גז ודלק בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין. מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

### 6.7.2 עמידה בהוראות כל דין:

1. לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה חדש בתחום אזור התעשייה אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.
2. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 6.5.1 שלעיל, בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה (בנושא חומרים מסוכנים) על אותו המידע.
3. איגוד ערים, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף 6.5.1 שלעיל, רשאי לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.
4. חומרים מסוכנים: בקשה להיתר בניה לעסק/בית מלאכה/מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג – 1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה על דו"ח הסיכונים.

## 6.8 הוראות כלליות

### 6.8.1 מרכיבי בטחון

בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, כהגדרת פיקוד העורף, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתנים לשומרים, תאורה היקפית, ועוד - באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות ולזכויות הבנייה המפורטים בתכנית זו.

### 6.8.2 מבנים קיימים

א. מקום בו קיימים מבנים חקלאיים בפועל, המיועד בתכנית זו ליעוד אחר, יותר השימוש במבנה החקלאי ולא יחשב כסותר תכנית זו, כל עוד לא שונה השימוש בפועל.

- ב. על מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו 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.
- ג. היתר בנייה שהוצא כדין בתחום התכנית טרם אישורה של תכנית זו, לא יחשב כסותר תכנית זו.
- ד. תנאי להיתר בנייה למבנים ובשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ה. תוספת בניה למבנה קיים תותנה בקיום התנאים הבאים:
1. 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 אחר התנאים הבאים:
    - 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.
    - על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
  - ו. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

### 6.8.3 הבטים נופיים בפיתוח דרכים:

- א. קווי הדיקור של העבודה יסומנו היטב בצבע בולט על סלעים, עצים וכיוצ"ב בכל מהלך העבודה. לא תותר כל חריגה מקווי הדיקור לצורך עבודות חפירה ומילוי, התווית דרכים זמניות, דרכי גישה, אתרי גריסה ומחנה עבודה, שפיכת עודפי חפירה וכיוצ"ב.
- ב. עבודות החציבה, החפירה והמילוי יבוצעו בזהירות מרבית תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת העפה או דרדור של סלעים או עפר ושפיכת חומר אל מעבר לקווי הדיקור.

### 6.8.4 עתיקות

- א. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות עפ"י חוק.
- ב. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית. החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

### 6.8.5 עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה", או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

- א. עצים לשימור:
  - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
  - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח, בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
  - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
  - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגיודורם.
- ב. עצים להעתקה / עקירה:
  - 1) העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
    - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום, ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.
    - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
    - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
  - 2) מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

## 6.8.6 חניה

החניה תיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) ביום הוצאת היתר הבניה.

## 6.8.7 הפקעה ורישום

- א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
- ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום.

## 6.8.8 היטל השבחה

היטל השבחה יחול עפ"י חוק.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	מתן היתר בנייה ראשון בתחום התכנית	תחילת בניית המט"ש
2.	אכלוס מבנה מגורים ראשון	הפעלת המט"ש ומאגר הקולחים הצמוד אליו.
3.	אכלוס מבנה מגורים ראשון בכל אחד משלבי הפיתוח המסומנים בתשריט	ביצוע תשתיות של כל המתחם הכלול באותו שלב, כמסומן בתשריט.
4.	מימוש מגרשי מגורים מס' 710 - 739, 234 - 246 (73 יח"ד).	פינוי לולים הקיימים באזור מגרשי המגורים הנ"ל.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לתחילת מימוש התכנית - תוך 15 שנים ממועד אישורה.



... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

**FOR REVIEW** **SECRET**  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..



## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אילן איזן, מספר זהות 053912499,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מ/310 ששמה מי עמי - הרחבת הישוב (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים. מספר רשיון 33422.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. משה ליבוביץ' - מהנדס - נספח תחבורה ונספח ניקוז  
 ב. אדי קרבסקי - מהנדס - נספח מים וביוב  
 ג. דוד אלחנתי - אדריכל נוף - נספח נוף
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.

אילן איזן-אדריכל וכוונח ערים  
 רשיון מס' 33422  
 רח' זרובבל, חיפה 34671  
 טל. 04-8348705 פקס. 04-8343873

חתימת המצהיר

13.6.13  
 תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה משה ליבוביץ, מספר זהות 5590397,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מ/310 ששמה מי עמי - הרחבת הישוב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום פ"ש"ר יש"ר ופ"ל ויש בידי תעודה מטעם קולס האר"ש (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 36680.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תחבורה ונספח הניקוז 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.

גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ  
חתימת המצהיר

16/7/2013  
תאריך

<b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b>
---

אני החתום מטה אדי קרבסקי, מספר זהות 303326458,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מ/310 ששמה מי עמי - הרחבת הישוב (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ני ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 69690.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מים וביוב 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.

מהנדס אדי קרבסקי  
ת.ל.מ. מהנדסים בע"מ  
חתימת המצהיר

16.07.2013

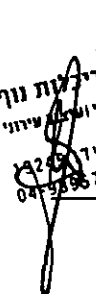
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דוד אלחנתי, מספר זהות 015718224,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' מ/310 ששמה מי עמי - הרחבת הישוב (להלן - "ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ר"ת ויש בידי תעודה מטעם ר"ת (ומתן צ"מ) (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81003.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי 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.


  
**דוד אלחנתי | אדריכלות נוף**
  
 אדריכלות נוף ותכנון אזרחי ושיטתי שיווני
   
 קיבוץ רמות מנשה, ד.נ. סניף 1329
   
 טל: 04-9895705 פקס: 04-9895707

חתימת המצהיר


  
13/7/09
  
 תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : מ/310

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 4/2012 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ק כחול (כחול הצפון) אנליטית מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<u>16/7/13</u> תאריך	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> <b>מיפוי והנדסה בע"מ</b>  <b>ח.פ. 513627034</b> </div> חתימה	<u>1004</u> מספר רשיון	<u>אלק שרון</u> שם המודד
-------------------------	---	---------------------------	-----------------------------

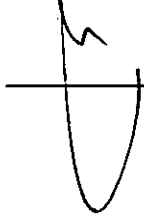
2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

_____	_____	_____	_____
תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

עורך התוכנית: אדר' אילן איזן תאריך: 6/6/2013 חתימה:



1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

**שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.**

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓		
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓		
		אם כן, פרט: נספח ניקוז, נספח מים וביוב, נספח נופי, נספח תחבורה.			
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓		
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל 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 שלם וסגור)	✓		
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup>	✓		
	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	✓		
		מספר התוכנית	✓		
	התאמה בין התשריט להוראות 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)	✓		
8.2		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓		

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: יהודה ושומרון		
		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?	✓		
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') 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?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

<sup>(3)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

<sup>(6)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

<sup>(7)</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**

אילן איזון-אדריכל ובונה ערים  
 רש"מ מס' 33422  
 רח' זרובבל 5, חיפה 34671  
 טל. 04-8343873 פקס: 04-8348705

עורך התוכנית: אדר' אילן איזון תאריך: 6/6/2013 חתימה

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: 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.	ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע).	21.4.2009
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		6.10.2011
סעיף 109 (ב)		