

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 301-0325076

תכנית מתאר לקיבוץ כפר המכבי

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/07/2020

לאשר את התוכנית

25/03/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

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

על פי תמ"א 35 לקיבוץ כפר המכבי מכסת מגורים של 350 יח"ד בצפיפות של 3 יח"ד לדונם.

בתכנית המוצעת: 114 יח"ד ביעוד מגורים (אזור המגורים הוותיק), 151 יח"ד ביעוד מגורים א' ו- 49 יח"ד לדיוור מוגן בתא שטח 151 ביעוד מגורים מיוחד (כולל מחלקה/ות סיעודיות) - סה"כ 314 יח"ד. בנוסף בתכנית המוצעת 34 יח"ד זמניות.

בתחום הקיבוץ קיימים אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי.

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

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



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

תכנית מתאר לקיבוץ כפר המכבי

301-0325076

מספר התכנית

405.420 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

זבולון

קואורדינאטה X

211035

קואורדינאטה Y

743927

**1.5.2 תיאור מקום**

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

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

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר המכבי

נפה

חיפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר המכבי			

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 34 / ב / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 5 תחולנה על תכנית זו.	5998	5762	14/09/2009
תמא/ 34 / ב / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	7546	7716	18/07/2017
301-0362194	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 301-0362194. הוראות תכנית 301-0362194 תחולנה על תכנית זו.	9322	2466	24/12/2020
301-0613471	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0613471 ממשיכות לחול.	8504	976	05/11/2019
זב/ 12 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 12 / א ממשיכות לחול.	2725	2143	05/07/1981
זב/ 12 / ה	שינוי		5207	3495	17/07/2003
301-0275107	שינוי		7508	6092	18/05/2017
זב/ 12 / ד	שינוי		4548	4685	27/07/1997
משח/ 21	שינוי		0		10/11/1985

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	רקע		1	16/12/2019	ערן מבל	08: 46 16/12/2019	דברי הסבר - מתורגם לשפה הערבית	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	16/02/2021	ערן מבל	13: 42 16/02/2021	מאושר	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 750	1	16/02/2021	ערן מבל	13: 41 16/02/2021	תשריט מצב מוצע - תקריב 1: 750 - לב הקיבוץ	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה		18	04/01/2021	ערן מבל	09: 18 04/01/2021	פרוגרמה לשטחי תעסוקה - כלכלית	לא
סקר סייסמי	מנחה		17	20/12/2017	חוראני חנא	11: 19 05/08/2019	דו"ח ססמי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		9	12/11/2019	חגית גייניאו אדיב	09: 36 12/11/2019	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	16/02/2021	מיכאל שמיס	13: 45 16/02/2021	נספח תנועה - תשריט	לא
ביוב	מנחה		10	29/12/2020	מאיר רוזנטל	14: 52 29/12/2020	חוברת - נספח מים ביוב	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	29/12/2020	מאיר רוזנטל	14: 53 29/12/2020	תשריט - נספח מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	29/12/2020	מאיר רוזנטל	14: 53 29/12/2020	תשריט - נספח ביוב	לא
ניקוז	מנחה		23	31/12/2020	מאיר רוזנטל	12: 30 03/01/2021	חוברת - נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	31/12/2020	מאיר רוזנטל	12: 30 03/01/2021	תשריט נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה		24	02/12/2019	דוד אלחנתי	10: 21 03/12/2019	פרשה טכנית של נספח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	03/01/2021	דוד אלחנתי	12: 26 03/01/2021	נספח נופי -תשריט	לא
תיעוד ושימור	מנחה	1: 1000	1	03/01/2021	דוד אלחנתי	11: 14 22/03/2021	נספח נוף מורשת	לא
תיעוד ושימור	מנחה		27	31/12/2020	עידית שלומי	10: 45 31/12/2020	סקר שימור חלק א' סקירה והמלצות	לא
תיעוד ושימור	מנחה		63	31/12/2020	עידית שלומי	10: 47 31/12/2020	סקר שימור חלק ב' כרטיסי אתר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		4	10/11/2019	דוד אלחנתי	14: 15 11/11/2019	טבלת סקר עצים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	30/11/2019	דוד אלחנתי	12: 08 30/12/2020	תשריט סקר עצים	לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

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

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולה מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל ארכיטקטורה ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
מתכנן נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003		רמות מנשה	(1)		04-9895705	04-9895707	office@lanof.co.il
יועצת פרוגרמטורית	יועץ	חגית גייניאו אדיב		יעדים בפיתוח - תכנון אורבני קהילתי	.	(2)	55		02-5343054	zohargin@bezeqint.net



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

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

(2) כתובת: הרי יהודה.

(3) כתובת: רחוב 2/66 ת.ד. 21.

(4) כתובת: ת.ד. 850.

(5) כתובת: ד.נ. משגב.

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

(7) כתובת: ליטניס 8 חיפה 3433710.

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

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנית עדכנית לקיבוץ כפר המכבי המאפשרת תכנון מושכל ללב הקיבוץ, הרחבת אזור התעשייה/תעסוקה, הסדרת אזור מבני משק, תכנון מערך הדרכים והחניות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

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

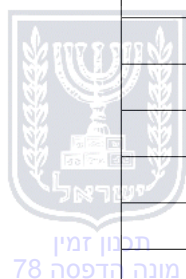
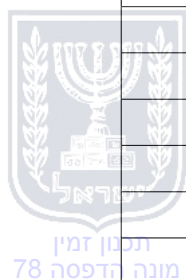


### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1A, 1B, 5 - 35, 36A, 36B, 37 - 40, 41A, 41B, 43, 44, 45A, 45B, 47, 48, 52, 54, 55, 59, 67 - 77, 92, 95, 122, 124 - 128, 130, 133 - 136, 140 - 149, 152 - 166, 168 - 176, 178
מגורים א'	1158 - 1137, 1134 - 1007, 66, 65
דיור מיוחד	1, 2, 4, 49, 51, 56, 57, 60, 64, 97, 98, 123, 129, 131, 132, 137 - 139, 150, 151, 167, 177
תעסוקה	680
תעשיה	420
תעשיה קלה ומלאכה	430
מבני משק	461, 460
מבנים ומוסדות ציבור	401, 400
שטח ציבורי פתוח	700 - 703, 705, 752, 761
שטח פרטי פתוח	704, 706 - 734, 736 - 751, 753 - 760, 762 - 771
ספורט ונופש	471, 470
דרך מאושרת	800 - 803, 805 - 807
דרך מוצעת	900 - 906, 910 - 912
דרך משולבת	850 - 865
שביל	650 - 661
חניון	980 - 992
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	58, 96 - 480, 487

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



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד	151, 150
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	807, 803, 802
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	910, 902
דרך / מסילה לביטול	חניון	992, 991
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	461, 460
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	483
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	470
דרך / מסילה לביטול	שביל	650
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	754, 751, 750
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	680
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	420
דרך / מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	430
הנחיות מיוחדות	דיור מיוחד	2, 4, 49, 51, 56, 57, 60, 64, 97, 98, 123, 129, 131, 132, 137 - 139, 150, 151, 167, 177
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	806
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	906
חורשה לעקירה	חניון	990
חורשה לעקירה	מגורים א'	1122 - 1126
חורשה לעקירה	שביל	657
חורשה לעקירה	שטח פרטי פתוח	768, 727
חורשה לשימור	דרך מאושרת	803
חורשה לשימור	חניון	991, 980
חורשה לשימור	מגורים	171
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	751, 748
להריסה	דיור מיוחד	151, 150
להריסה	דרך מאושרת	807, 802
להריסה	דרך מוצעת	901 - 903, 905, 906, 910
להריסה	חניון	989, 987, 981
להריסה	מבני משק	461, 460
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	484, 482, 481
להריסה	מגורים	48
להריסה	מגורים א'	1128, 1131 - 1133, 1145
להריסה	שביל	658, 650
להריסה	שטח פרטי פתוח	740, 727
להריסה	שטח ציבורי פתוח	761, 752
להריסה	תעסוקה	680
להריסה	תעשיה	420
להריסה	תעשיה קלה ומלאכה	430
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דיור מיוחד	4, 98, 123, 129, 131, 132, 137 - 177, 151, 150, 139
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	800 - 803, 805, 807
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	900 - 903, 905, 910 - 912

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	851 - 862, 865
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	980, 983, 986, 991, 992
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	460, 461
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	484
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	52, 77, 124, 128, 130, 133 - 136, 140, 143, 145 - 149, 152 - 166, 168, 176, 178
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	1007 - 1138, 1158
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	471
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	650, 652 - 654, 656, 658, 659
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	704, 706 - 713, 711 - 719, 720, 728, 738, 748, 750, 751, 753, 759, 760, 762, 763
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	700 - 703, 705, 752, 761
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה	680
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	420
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה קלה ומלאכה	430

## 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	102,990	25.40
אזור מגורים א'	53,950	13.31
אזור מגורים מיוחד (קשישים)	19,260	4.75
אזור מלאכה	8,190	2.02
אזור תיירות, נופש וספורט	23,810	5.87
אזור תעשייה	11,760	2.90
דרך מאושרת	22,730	5.61
דרך משולבת	3,480	0.86
דרך משולבת (מבא"ת)	11,980	2.96
דרך פרטית	1,070	0.26
דרך קיימת או מאושרת	19,230	4.74
חניון	6,850	1.69
מבנים ומוסדות ציבור	4,750	1.17
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,000	0.25
מתקנים הנדסיים	860	0.21
פרטי פתוח	22,800	5.62
שטח לבניני משק	46,370	11.44
שטח לבניני ציבור מיוחד לחינוך	1,230	0.30
שטח ספורט	2,030	0.50
שטח פרטי פתוח	17,240	4.25
שטח ציבורי פתוח	23,840	5.88

## מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
סה"כ	405,420	100

## מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	31,471.81	7.76
דרך מאושרת	40,782.58	10.06
דרך מוצעת	14,889.58	3.67
דרך משולבת	14,345.02	3.54
חניון	13,802.79	3.40
מבני משק	31,672.6	7.81
מבנים ומוסדות ציבור	7,408.11	1.83
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	20,593.67	5.08
מגורים	46,349.36	11.43
מגורים א'	68,292.19	16.84
ספורט ונופש	7,881.47	1.94
שביל	9,192.81	2.27
שטח פרטי פתוח	29,526.92	7.28
שטח ציבורי פתוח	33,164.03	8.18
תעסוקה	11,028.8	2.72
תעשיה	16,375.14	4.04
תעשיה קלה ומלאכה	8,711.88	2.15
סה"כ	405,488.78	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מחסנים דירתיים יותר שימוש משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים, כשימוש נלווה. בתאי שטח - 1A, 1B, 5 - 35, 36A, 36B, 37 - 40, 41A, 41B, 43, 44, 45A, 45B, 47, 48, 52, 54, 55, 59, 67 - 77, 92, 95, 122, 124 - 128, 130, 133 - 136, 140 - 149, 152 - 166, 168 - 176, 178
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי עבור מבני מגורים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנה 21 בתא שטח 125, מבנה 22 בתאי שטח 72-74, מבנה 23 בתאי שטח 69, 71, 95, מבנה 35 בתא שטח 59) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור. עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת. פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.
ב	שימור יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע, וכן מבנים לבדיקה ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.
ג	גמישות לתכנית שינוי בקווי בניין, בגבולות המגרשים ושטחם, בשיעור שלא יעלה על 12%, במסגרת הליכי רישוי יחשב כתואם לתכנית זו לכל דבר ועניין, בתנאי שלא חל שינוי בסה"כ השטח המיועד למגורים.
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	בתי מגורים מחסנים דירתיים חניות מקורות למגורים (מלבד לתאי שטח 65-66 ו-1134, 1137 על פי פירוט בסעיף חנייה) יותר שימוש משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק ממבנה המגורים כשימוש נלווה.
4.2.2	הוראות
א	חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, למעט לתאי שטח 65-66, 1134-1122, 1137, הממוקמים בשטח הותיק של הקיבוץ, אשר פתרון החניה שלהם יהיה במגרשי חניה קרובים על פי נספח התנועה המנחה המצורף לתכנית זו.
4.3	דיור מיוחד



4.3	דיוור מיוחד
4.3.1	שימושים
	<p>יחידות דיוור קטנות, זמניות, במבנים קיימים, שגודלן המרבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה, (בתאי שטח - המסומנים ב"הנחיות מיוחדות" -</p> <p>2,4,49,51,56,57,60,64,97,98,123,129,131,132,137,138,139,150,167,177). יחידות דיוור אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיוור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35.</p> <p>תא שטח 151 - מיועד למוסד לקשישים עצמאיים, למבני דיוור מוגן, לרבות מחלקות סיעודיות, וכל השרותים הנלווים כגון: חדר אוכל, קפיטריה, לובי כניסה, אולם רב תכליתי, חדרי חוגים, בית כנסת, ספריה, מרפאה, מחסנים, חדרי מכונות, חדר אשפה, שטחי חניה ולוגיסטיקה וכד'.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנה 20 בתא שטח 97, מבנה 25 א' בתא שטח 4, מבנה 25 ב' בתא שטח 2, מבנה 35 בתא שטח 57) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p> <p>עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>חניה בתא שטח 151 תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע, וכן מבנים לבדיקה (תא שטח 151 מבנים 27-28) ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
ד	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית - ובהתאם לתקנים תקפים.</p>
ה	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתא שטח 151 - פיתוח ובינוי באזור מגורים מיוחד יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.</p> <p>בתכנון המפורט יקבע היקף השטחים הפתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי.</p>
ו	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>בתאי שטח שמסומנים בהנחיות מיוחדות כמפורט בסעיף 4.3.1 משמשים ליחידות דיוור זמניות</p>



## 4.3

## דיוור מיוחד

שמטרתן לתת פתרונות דיוור לתקופות זמן מוגבלות.  
יחידות הדיוור הזמניות אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ותישארנה בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ. יחידות דיוור אלו אינן ניתנות לפיצול או למכירה.

ז

## הנחיות מיוחדות

הדירות בתא שטח 151 לא ישמשו למגורי קבע (גם לא בדרך של שימוש חורג). המבנה לא יירשם כמבנה משותף, אישורי וטופסי 4 יינתנו למבנה הכולל ולא לכל יחידת מגורים בנפרד. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

## 4.4

## תעסוקה

## 4.4.1

## שימושים

תעשיית הייטק, משרדים, מעבדות, סדנאות אומנות, אנרגיה סולארית ומתקנים הנדסיים (למעט מתקני סניקה לביוב), נקודות מיחזור ואיסוף גזם.

## 4.4.2

## הוראות

א

## ביוב

השפכים יהיו סניטריים בלבד, ללא שפכים תעשייתיים.

## 4.5

## תעשייה

## 4.5.1

## שימושים

- מבנים ומתקנים לתעשייה ולפעילויות תומכות בתעשייה, מחסנים.
- דרכים פנימיות.
- שטחי חניה.
- מתקנים לאצירת אשפה, נקודות מיחזור ואיסוף גזם.
- תחנות טרנספורמציה.
- מתקנים לאנרגיה סולארית.
- מתקנים הנדסיים - למעט מתקני סניקה לביוב.

## 4.5.2

## הוראות

א

## איכות הסביבה

- באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.
- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.
- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.
- לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

4.5	תעשיה
	6. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי
4.6	תעשיה קלה ומלאכה
4.6.1	שימושים
	אזור המיועד להקמת מבנים ומתקנים לתעסוקה ובתי מלאכה, משרדים, אחסנה, סדנאות, אנרגיה סולארית ומתקנים הנדסיים שאין בהם פעילות מזהמת - כגון מתקני סניקה לביוב, שטחי חנייה ונקודות למחזור ואיסוף גזם. לא תאושר בניה חדשה של מבני תעשייה, תעשיה קלה ומלאכה אשר פעילותם מכילה פעילות מזהמת.
4.6.2	הוראות
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</p> <p>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p> <p>4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית. לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p> <p>5. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים על פי תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)) אלא אם ניתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת המשרד להגנת הסביבה, או משרד הבריאות, עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.</p> <p>6. בתכנון המפורט יקבע היקף שטחים פתוחים, המיועדים לאפשר חלחול ושטחי החדרה למי נגר עילי</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנים 36 בתא שטח 430, מבנה 39 בתא שטח 430) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p> <p>עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
ג	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה כולל מתחם נופי לשימור - ה' חורשת עצי אלה וחורש ומבנה לשימור מס' 30 (תא שטח מס' 430) כמסומן בתשריט, ובתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה למבנים</p>

4.6	תעשייה קלה ומלאכה
	לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.
ד	<p><b>מיגון אקוסטי</b></p> <p>חזיתות המבנים הקיימים והעתידיים הפונים לאזורי המגורים ימוגנו לפי חוות דעת אקוסטית בהתאם לסעיף 6.2 בפרק הוראות נוספות. השטחים הצמודים לגבולו המערבי והדרומי של תא השטח יוגנו וינטעו בשדרת עצים.</p>
4.7	מבני משק
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבני משק חקלאיים לבע"ח מכלאות בקר וצאן, אורוות (לגידול סוסים בלבד), מתבנים, מרכז מזון, מחלבה, מחסני אספקה ואחסנה הנלווים לפעילות מבני המשק, סככות לציוד חקלאי, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, קרור, מוסך לשימוש מקומי, מבני שרותים טכניים ומשקיים נלווים לפעילות ולתפעול מבני המשק: גנרטורים, טרנספורמציה, אנטנות. בית בד, יקב ומרכז מבקרים לענפי המשק החקלאיים.</p> <p>האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה ותפעול.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>ביעוד זה נכלל מבנה לבדיקה מס' 29 (תא שטח מס' 460) כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה, תוספות בניה למבנה ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.</p>
4.8	מבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת מבני חינוך, מבני קהילה, דת ותרבות, מתקני ספורט, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את תושבי הישוב. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה המיועדות למבני הציבור במגרש בלבד.</p>
4.8.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, יידרש לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p>
ב	<b>חניה</b>

## 4.8

## מבנים ומוסדות ציבור

מקומות חניה יהיו בתחום המגרש או בחניונים ציבוריים על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ג

## שימור

יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע (תא שטח 400), וכן מבנים לבדיקה (תא שטח 400 מבנים 32, 33) ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.

יש להתייחס למבנים מס. 4, 5 ו-6 המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור תחת מגבלות שימור - בהתאם להוראות בסעיף השימור 6.5. המלצות והנחיות לציר לשימור - המפורטות בנספח השימור לתכנית זו. מעבר לשימור האלמנטים המרכיבים את הציר, מומלץ למקם שילוט הסברתי לאורך הציר על מנת שיהווה מסלול מעניין ומלמד.

ד

## עיצוב אדריכלי

העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.

## 4.9

## שטח ציבורי פתוח

## 4.9.1

## שימושים

- א. גינון
- ב. מתקני משחק
- ג. פרגולות
- ד. העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד
- ה. דרכי ניקוז
- ו. שבילים להולכי רגל

## 4.9.2

## הוראות

## 4.10

## שטח פרטי פתוח

## 4.10.1

## שימושים

- א. גינון
- ב. מתקני משחק
- ג. פרגולות
- ד. מקלטים קיימים בתאי שטח 741, 755
- ה. העברת תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד
- ו. דרכי ניקוז
- ז. שבילים להולכי רגל
- ח. חדר חשמל קיים בתא שטח 713
- ט. צריף קיים בתא שטח 762 - הצריף של יוז'ו (מבנה מס' 26 בסקר השימור ומסווג כמבנה שנסקר ולא נקבע לשימור).

## 4.10.2

## הוראות

א

## שימור



4.10	שטח פרטי פתוח
	<p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתרים והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור. עבור מבנה שנסקר ולא סומן לשימור או לבדיקה - (מבנה 26 בתא שטח 762) - מופיע במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור - התאם להוראות בסעיף השימור 6.5.</p> <p>עבור אתרים/מבנים זה יש לשמור על גישה למבנה, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.</p> <p>פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.</p>
4.11	ספורט ונופש
4.11.1	שימושים
	<p>א. מתקני ספורט ונופש, מבני חינוך גופני, ברכות שחייה, אולמות ספורט, מגרשי ספורט</p> <p>ב. חנייה</p> <p>ג. גינון</p> <p>ד. מתקנים ושרותים נלווים</p>
4.11.2	הוראות
א	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע (תא שטח 470). וכולל מבנה לבדיקה (תא שטח 471 - מבנה 31).</p> <p>הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
ב	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית - ובהתאם לתקנים תקפים.</p>
4.12	דרך מאושרת
4.12.1	שימושים
	<p>א. דרכים לתנועה כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות אוטובוס, ספסלים וכו')</p> <p>ה. נטיעות, גינון</p> <p>ו. קווי תשתיות ומערכות תשתיות תת קרקעיות בלבד</p>
4.12.2	הוראות
א	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
4.13	דרך מוצעת



<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>בשטח זה תותרנה הפעילויות הבאות:</p> <p>א. דרכים לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. קווי תשתיות ומערכות תשתית תת קרקעיות בלבד</p> <p>ה. דרכי ניקוז</p> <p>ו. נטיעות, גינון</p> <p>ז. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות אוטובוס, ספסלים וכו').</p>
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
ב	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים ומעברי הולכי הרגל יוגשו לאישור יחד עם תוכניות הכבישים.</p>
<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרכים לתנועת כלי רכב ממונעים, הולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ב. מדרכות</p> <p>ג. חניות</p> <p>ד. מתקני ריהוט רחוב (תאורה, תחנות, אוטובוס, ספסלים וכו')</p> <p>ה. נטיעות, גינון</p> <p>ו. קווי תשתיות ומערכות תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p>
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה" על שינוייהן מעת לעת.</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p>
ב	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט (תא שטח 864). הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
<b>4.15</b>	<b>שביל</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות. נטיעות וגינון. מתקני ריהוט רחוב (כגון תאורה וספסלים).</p>
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>



4.15	שביל
א	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע. הנחיות במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתרים והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
4.16	חניון
4.16.1	<b>שימושים</b>
	שטח מיועד לחנית כלי רכב, לרבות כבישים ומדרכות, שילוט, גינון וכיו"ב.
4.16.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>שימור</b></p> <p>יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור כמסומן בתשריט (תאי שטח 981, 984, 987, 990). הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.</p>
ב	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>השטח יפותח בשילוב גינון ונטיעות בשטח של לפחות 15% גינון משטחי יעוד החניה.</p>
4.17	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.17.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שרותי קהילה, מבני חינוך, מבני תרבות, חדר אוכל, מכבסה, מרכולית.</p> <p>ב. משרדים, סדנאות, שרותים אישיים ועסקיים וכדומה.</p> <p>ג. דרכים פנימיות.</p> <p>ד. שטחי חניה.</p> <p>ה. מתקנים לאצירת אשפה.</p> <p>ו. תחנות טרנספורמציה.</p> <p>ז. מתקנים לאנרגיה סולארית.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים - למעט מתקני סניקה לביוב.</p>
4.17.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. באזור זה תתקיימנה פעילויות שאינן מזהמות, אינן יוצרות מטרדי רעש או מהוות מטרד אחר לסביבתן.</p> <p>2. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>3. במידה והפעילות מאזור זה עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש כהגדרתם בחוק, ידרש לתכנן ולבצע פתרונות אקוסטיים, על מנת שלא ייגרם מטרד סביבתי.</p> <p>4. יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון חשמל, גז, ואנרגיה סולארית. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>עבור מבנים שנסקרו ולא סומנו לשימור או לבדיקה - (מבנה 17 בתא שטח 485, מבנה 20 בתא שטח 96) - מופיעים במסמך סקר השימור - יחולו ההמלצות וההנחיות לאתר/מבנה שנסקר ולא נקבע לשימור.</p>

## 4.17

## מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים

עבור אתרים/מבנים אלו יש לשמור על כיווניות בהעמדת המבנים/התוספות, שמירה על צפיפות הבניה המקורית באזור, גובה הבניה, גישה למבנים, פרופורציות וחומרים המתאימים לבניה המקורית הקיימת.

פיתוח השטח באזור זה יעשה בהתאם למסורת הנוי הקיבוצי ולא תותר בו הקמת חומות וגדרות.

## שימור

ג

יעוד זה נכלל בחלקו במתחם לשימור וכולל אתרים ומבנים לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע, ומתחמים לשימור נופי כמסומן בתשריט נספח השימור. הנחיות לבניה חדשה במתחמים לשימור, תוספות בניה למבנים לשימור ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה והנחיות למתחמים לשימור נופי יהיו כמפורט בסעיף 6.5 - שימור.

יש להתייחס למבנים שמספריהם -1,2,3,7,8,9,10,11,12,13,14,15,18,19, 24,34 - המסומנים בתשריט תחת מגבלות שימור - בהתאם להוראות בסעיף השימור 6.5 .

## סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ד

הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדס/ת הועדה המקומית - ובהתאם לתקנים תקפים.

## עיצוב אדריכלי

ה

העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי מונה הדפסה	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים	מגורים		190	190 (1)	30 (2)				40	1 (4)	8.5 (5)	2 (6)		(7)	(7)	(8)		
מגורים א'	מגורים א'	- 1007 ,1121 - 1138 1158	350	190 (9)	40 (10)		(11)		40	1 (13)	8.5	2		3	3	3		
מגורים א'	מגורים א'	,65 ,66 - 1122 ,1134 1137	350	190 (9)	30 (14)		(11)		40	1 (13)	8.5	2		(15)	(15)	(15)		
דירור מיוחד	דירור מיוחד	,51 ,49 ,57 - 56 - 97 ,64 ,123 ,98 131 ,129 ,132 - - 137 ,167 ,139 177	320	55 (16)					50	1 (17)	11.5	3		(18)	(18)	(19)		
דירור מיוחד	דירור מיוחד	4 ,2	440	220 (16)					50	4 (20)	11.5	3		(21)	(21)	(21)		
דירור מיוחד	דירור מיוחד	60	690	110 (16)					50	2 (22)	8.5	2		(19)	(19)	(19)		
דירור מיוחד	דירור מיוחד	150	1000	440 (16)					50	8 (23)	11.5	3		3	3	4		
דירור מיוחד	דירור מיוחד	151	500	85%	25%		20 (24)	130	50	49 (25)	12	3		4	3	3		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	401 ,400	500	100%	30%		10%	140	50		13	4 (26)		5	5	5		
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	- 480 485	500	60%	10%		10%	80	50		8.5	2		5	5	5		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
					עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	משרדים	- 480 485	500	60%	10%		10%	80	50		8.5	2		5	5	5
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	487, 486 96, 58	240	40%	10%		20 (27)	50 (28)	40		8.5	2	1 (29)	3 (30)	3 (30)	4 (30)
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	משרדים	487, 486 96, 58	240	20%	10%			30	40		8.5	2		3 (31)	3 (31)	4 (31)
תעסוקה		680	500	80%	20%			100	50	11140	10	2		10	10	10
תעשייה		420	500	80%	20%			100	50		10	2		10	10	10
תעשייה קלה ומלאכה		430	500	80%	20%			100	50		10	2		10	10	10
ספורט ונופש		471, 470	500	30%	10%			40	40		8	1		5	5	5
מבני משק	מבני משק	461, 460	500	60%	20%			80	50		12 (32)	4		3 (33)	3 (33)	3 (33)
שטח פרטי פתוח		706, 704 - 734 - 736 753, 751 - 756 - 759 762, 760 771 -	10	300 (34)												
שטח ציבורי פתוח		- 700 705, 703 761, 752	800	300 (34)												


תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(8)		מגורים	מגורים
5	1158 - 1138, 1121 - 1007	מגורים א'	מגורים א'
(15)	1137, 1134 - 1122, 65, 66	מגורים א'	מגורים א'
(19)	131, 129, 123, 98 - 97, 64, 57 - 56, 51, 49 - 177, 167, 139 - 137, 132	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
(21)	4, 2	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
(19)	60	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
5	150	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
5	151	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד
5	401, 400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	485 - 480	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	485 - 480	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5 (30)	96, 58, 487, 486	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5 (31)	96, 58, 487, 486	משרדים	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
5	680		תעסוקה
5	420		תעשיה
5	430		תעשיה קלה ומלאכה
5	471, 470		ספורט ונופש
5	461, 460	מבני משק	מבני משק
	759, 756 - 753, 751 - 736, 734 - 706, 704 - 771 - 762, 760		שטח פרטי פתוח
	761, 752, 705, 703 - 700		שטח ציבורי פתוח

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

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

### הערה ברמת הטבלה:

ביעוד "מגורים" וביעוד " מגורים א' " יותרו עד 50 מ"ר שטחי בניה עיקריים עבור שימוש -משרדים- לבעלי מקצועות חופשיים, בכפוף להוראות סעיף 4.1.1, על חשבון שטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכנית.

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

(1) שטח עיקרי ליח"ד אחת. למעט בתא שטח 1A ו- 1B - בהם יותרו 3 יח"ד לכל תא שטח 190 מ"ר עיקרי לכל יח"ד ובסה"כ 570 מ"ר עיקרי לכל תא שטח.

(2) שטח שירות ליח"ד אחת (12 מ"ר לממ"ד, ועד 8 מ"ר למחסן דירת). למעט בתאי שטח 1A ו- 1B - בהם יותרו 3 יח"ד לכל תא שטח, 30 מ"ר שירות לכל יח"ד ובסה"כ 90 מ"ר שירות לכל תא שטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

- (3) שטח ליחיד אחת, למעט בתא שטח 1A ו-1B - כמפורט בהערות 1 ו-2 לעיל.
- (4) סה"כ 114 יחיד. מוחרגים תאי שטח 1A ו-1B - בהם יהיו 3 יחיד לכל תא שטח.
- (5) למעט בתאי שטח A1 ו-B1 - בהם גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יהיה 12 מטר.
- (6) למעט בתאי שטח 1A ו-1B - בהם יהיו עד 3 קומות.
- (7) קווי בנין יהיו כפי שסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750. בתאי שטח בהם קיימים מבנים דו/תלת/ארבע משפחתיים קו בנין צידי בקיר משותף הוא אפס.
- (8) קווי בנין יהיו כפי שסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750.
- (9) שטח עיקרי ליחיד אחת.
- (10) שטח שירות ליחיד אחת 40 מ"ר (12 לממ"ד, ועד 8 מ"ר למחסן דירתי, 20 מ"ר לחניה מקורה) מעל ומתחת למפלס הכניסה - כחלק מ- 230 מ"ר שטחי בניה כוללים ליחיד אחת..
- (11) שטחי השרות הם מעל ומתחת לכניסה הקובעת..
- (12) שטח ליחיד אחת.
- (13) בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור אחת. סה"כ 151 יחיד.
- (14) שטח שירות ליחיד אחת (12 מ"ר לממ"ד, ועד 8 מ"ר למחסן דירתי).
- (15) בתאי שטח 1134, 1137, 65, 66, קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750. בתאי שטח 1133-1122 - קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750 ויותר קיר משותף בקו בנין 0 כמסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750.
- (16) שטח מירבי לכל יחידת דיור קטנה זמנית אחת לא יעלה על 55 מ"ר.
- (17) בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור קטנה זמנית אחת, ובסה"כ 16 יחיד.
- (18) קווי בנין יהיו כפי שסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750. בתאי שטח בהם קיימים מבנים דו/תלת משפחתיים קו בנין צידי בקיר משותף הוא אפס.
- (19) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750.
- (20) 4 יחיד קטנות זמניות בכל תא שטח, ובסה"כ 8 יחיד.
- (21) בתאי שטח 2,4 כמסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750.
- (22) סה"כ 2 יחיד קטנות זמניות בתא שטח.
- (23) סה"כ 8 יחיד זמניות בתא שטח.
- (24) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שרות מתחת למפלס לצורך מערכות הנדסיות של המבנים.
- (25) 49 יחיד מוגן לא כולל חדרי סיעודיות. במחלקות הסיעודיות 2 בתים, בכל אחד מהבתים 4 מחלקות של 36 מיטות..
- (26) 3 + קומת מרתף מתחת למפלס הכניסה.
- (27) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: זכויות בתא שטח מס' 58 בלבד - עבור קומת מרתף שקיימת כמקלט.
- (28) לא כולל 20% זכויות בתא שטח מס' 58 בלבד - עבור קומת מרתף שקיימת כמקלט..
- (29) בתא שטח מס' 58 בלבד - תותר קומת מרתף שקיימת כמקלט.
- (30) למעט בתא שטח 58 בו קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע קנ"מ 1:750.
- (31) עבור תא שטח 58 כמסומן בתשריט.
- (32) חריגה בגובה המיבנים מעל 12 מטר לצורך מתקנים לצרכי תפעול יהיה באישור הועדה המקומית. אישור משרד החקלאות ידרש במידת הצורך ובהתאם לשימוש המבוקש.
- (33) קווי בנין של מבני משק לכיוון מגורים יהיו 5 מטר, לשאר התכליות 3 מטר.
- (34) יותרו 300 מ"ר עבור מצללות בלבד. שטח מצללה או קירוי לא יעלה על 100 מ"ר ליחידה..

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 51488/0 "מגדל אושה, ח' (מערב)" י"פ : 7245 עמ' 5062 מיום : 07/04/2016 ; 2465/0 "מגדל אושה, ח' " י"פ : 1091 עמ' 1378 מיום 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבוצעו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.2****איכות הסביבה**

- א. במידה ויוכח כי קיימים מטרדי ריח ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים יינקטו אמצעים על מנת למנוע מטרדי הריח ומטרדים סביבתיים אחרים. זאת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובהנחייתו, ובאחריות הועדה המקומית.
- ב. בקשות להיתרי בניה ביעודים - מבני משק, תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה יידרשו בהגשת פרשה טכנית ונספח למניעת מטרדים ומפגעים סביבתיים לנושאים כגון : ריח, שפכים, רעש, חומרים מסוכנים וכו'. הנספח יכלול פתרונות למטרדים הסביבתיים החזויים. הנספח יועבר לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
- פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ג. מגבלות והוראות לשימושי תעסוקה, מלאכה ותעשייה
  1. זיהום אוויר
  - א. לא יותר שימוש במזוט, פחם או עץ כמקור אנרגיה.
  - ב. לא יותרו פעילויות הדורשות ארובות לצורך פינוי מזהמי אוויר. במידה ותידרש מערכת פינוי מזהמי אוויר, ידרש מציאת פתרון טכנולוגי מתאים שיאפשר פינוי המזהמים מבלי לפגוע בשימושים האחרים שבשטח התכנית ובמגורים הקיימים/המתוכננים בסביבה. כל זאת באישור היועץ הסביבתי.
  - ג. לא יותרו מפעלים עתירי אבק כדוגמת מפעל בטון, מפעל בלוקים, חיתוך שיש וכו'.
  2. שפכים - איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי הרשויות המוסמכות, ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא שפכי תעשייה.
  3. רעש - מפלסי הרעש יעמדו במגבלות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.
- בכל המגרשים הגובלים עם אזורי מגורים או מבני ציבור :

## 6.2

## איכות הסביבה

בחזיתות הפונות לאזורי מגורים או מבני ציבור לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון דיזל גנרטור, מדחסים ומשאבות.

לא תותר פעילות מרעישת בחצר פתוחה.

4. חומרים מסוכנים - יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק "חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993", אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה כי הסיכון מכל חומר מסוכן או רעיל לא יחרוג מתחומי המפעל.

5. ריח - תובטח מניעת מטרדי ריח לסביבה.

6. הוראות ומגבלות מפורטות בנושא מניעת זיהום מי נגר עילי

אחסון חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי תהום - מיכל אגירה לתמיסות או חומרים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר עילי או מי תהום יוקמו בתוך מאצרות המסוגלות לקלוט את כל כמות הנוזלים. המאצרות יהיו אטומות לחלוטין ומקורות כך שתמנע כניסת גשמים לתוכן.

ב. מוסכים - פעילות מוסכים תעשה אך ורק בתוך מבנים סגורים כך שיימנע כל זיהום של נגר עילי. משטחי העבודה ינוקזו למפריד שמן לפני חיבורם למערכת הביוב.

7. הוראות כלליות למתן היתר בניה ביעודי תעסוקה, תעשייה או מלאכה

א. הגדרות - "יועץ סביבתי" להלן המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית.

ב. עמידה בהוראות כל דין - לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור מלאכה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראת דיני איכות הסביבה ובהוראות כל דין.

ג. הועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בניה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף ב' להלן ולאחר קבלת חוות דעת היועץ הסביבתי על אותו המידע.

היועץ הסביבתי רשאי, לאחר שבדק את המידע המפורט בסעיף ב' להלן, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר בניה.

ד. הנחיות למבני משק

בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים. לא ינתן היתר בניה לשימושים אלה טרם השלמת ההתחברות של הקיבוץ למערכת הביוב אזורית המחוברת לפתרון קצה.

בבקשה להיתר בניה למתחם של גידול בע"ח תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב, ניקוז מהמבנים ומסביבתם המידית. פירוט האמצעים שינקטו למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים, ריחות, זיהום אוויר ו/או כל מטרד אחר מהגידול והתשתיות הנלוות לו.

## 6.3

## חלוקה ו/ או רישום

לאחר אישור תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

## 6.4

## חשמל

א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו





חשמל	6.4
<p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו-: 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
שימור	6.5
<p>אתרים, מבנים ומתחמים לשימור:</p> <p>1) רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לשימור בתכנית זו הם:</p> <p>אתר [1] חדר האוכל החדש תא שטח 481</p> <p>אתר [2] בית ד' ומגדל השמירה תא שטח 485</p> <p>אתר [3] בית ברוך תא שטח 485</p> <p>אתר [4] בנין א' תא שטח 400</p> <p>אתר [5] בנין ב' תא שטח 400</p> <p>אתר [6] גן שקד (גן חוי) תא שטח 400</p> <p>אתר [7] המטבח וצריף חדר האוכל תא שטח 480</p> <p>אתר [8] חדר הקיטור תא שטח 480</p> <p>אתר [9] בנין ג' תא שטח 486</p> <p>אתר [10] בנין ז' תא שטח 486</p> <p>אתר [11] בנין ח' תא שטח 486</p> <p>אתר [12] בית השימוש הציבורי תא שטח 482</p>	

- אתר [13] מקלחת ציבורית ומכבסה תא שטח 482
- אתר [14] מבנה המאפיה ומתחם המזכירות תא שטח 482
- אתר [15] בית הנוטרים תא שטח 483
- אתר [16] האסם - סילו תא שטח 151
- אתר [18] שיכוני ותיקים ראשונים תא שטח 486
- אתר [19] שיכוני ותיקים ראשונים תא שטח 486
- אתר [24] בית הצעירים תא שטח 487
- אתר [30] סככת טרקטורים תא שטח 430
- אתר [34] הצריף השבדי תא שטח 487
- מתחם לשימור כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- (2) האתרים, המבנים והמתחמים לשימור המופיעים לעיל ושסומנו בתשריט מצב מוצע ובתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו, הם לשימור ולא תותר הריסתם.
- (3) תנאי להיתר בניה למבנה לשימור וכל התערבות בו, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר ולמבנה לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו, תוך פירוט אופן ההשתלבות של תוספת הבניה, ככל שתוצע, בסביבת המבנה ולא למנטים להריסה במידה וקיימים.
- (4) תנאי להיתר בניה במתחם לשימור יהיה הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי מפורטת ובה רכיבי המתחם, פיתוחו והשתלבות תוספת הבניה המוצעת או הבניה החדשה במתחם לשימור על מרכיביו ומאפייניו. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור המקומית או מי מטעם מהנדס הוועדה הבקיא בענייני שימור. זאת להוציא תאי שטח מס' 52 ו-125.
- (5) תנאי להיתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיה דיון בוועדת השימור המקומית, פרוטוקול הוועדה והמלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.
- (6) חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד המלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.
- אתרים ומבנים לבדיקה :
- (7) רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לבדיקה בתכנית זו, והמסומנים בתשריט נספח השימור הם :
- אתר [27] רפת א' תא שטח 151
- אתר [28] חלק מרפת א' תא שטח 151
- אתר [29] האורווה הראשונה תא שטח 460
- אתר [31] בריכת השחייה תא שטח 471
- אתר [32] בית ילדים ופעוטון תא שטח 400
- אתר [33] בית תינוקות תא שטח 400
- (8) תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיעוד מקדים.
- (9) ככל שימצא כי המבנה ראוי לשימור יושלם עבורו תיק תיעוד מלא על בסיס התיעוד המקדים





## 6.5

## שימור

שהוכן, וייקבעו הנחיות שימור. התיעוד המקדים יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע הבקיא בתחום השימור, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו.

הבקשה להיתר תובא לדיון בוועדת השימור המקומית. פרוטוקול הוועדה ובו המלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.

מתחמים וצירים לשימור נופי:

10) רשימת המתחמים והצירים שנקבעו לשימור נופי בתכנית זו וסומנו בתשריט נספח השימור (על פי נספח נוף מורשת המנחה המצורף לתכנית זו):

א. ציר ראשונים ורחבת המרכולית

ב. שדרת העצים בכניסה המזרחית לקיבוץ ושדרת הפיקוסים

ג. דרך היקפית אזור הבריכה

ד. שדרת העצים בכניסה המזרחית לקיבוץ ושדרת הפיקוסים

ה. חורשת עצי אלה וחורש

ו. גן הזיכרון (מדרום ל"בית ברוך")

ז. גינת הקקטוסים

ח. מרכז הקיבוץ, אזור "חדר האוכל החדש"

11) לא תותר כריתה/עקירה של עצים בוגרים במתחם או ציר לשימור נופי.

12) ככל שיידרש להחליף עץ בוגר או עץ שנפגע בתחום מתחם או ציר לשימור נופי יינטע עץ בוגר מאותו סוג ובעל אותם מאפיינים במקומו על מנת לשמור, ככל הניתן, על מאפייני המתחם או הציר. זאת בהתאם לאישור יועץ נופי, אדריכל נוף או אגרונום.

אתרים ומבנים שנסקרו ולא נקבעו לשימור:

13) אתרים ומבנים אלה מפורטים בנספח השימור המנחה המצורף לתכנית.

14) תנאי להריסת מבנים שנסקרו ולא נקבעו לשימור יהיה תיעוד צילומי ואישורו על-ידי ועדת השימור המקומית טרם ההריסה.

## 6.6

## חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

א. ייעשה ניסיון לשלב את כל העצים המשמעותיים הקיימים בתכנון המפורט.

ב. בנספח עצים בוגרים מחייב - תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של

"עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות שבסעיפים הבאים (כולן או חלקן)

ג. עצים לשימור:

לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הוועדה

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

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 וגידורם.

ד. 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.

עצים אשר יעקרו משטחי המגרשים והדרכים ואשר מהווים אילוצים לביצוע עבודות בניה והסלילה לפי תוכנית העקירות יועתקו ככל הניתן לשטחים ציבוריים פתוחים.

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

ו. בתאי שטח שאינם כלולים בתחום שטח שנסקר בנספח העצים הבוגרים ואינם כלולים במתחמים וצירים לשימור נופי יסקרו העצים הבוגרים ויבחן שילובם בתכנון המפורט.

ז. הנחיות לטיפול בעצים בוגרים -

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



## 6.8

## פסולת בניין

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
  - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
  - 1.2 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).
  - 1.3 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
  - 3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
  - 3.2 בהעדר איזון -
    - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
    - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
    - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר



פסולת בניין	6.8
<p>התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לבניה חדשה ו/או הרחבה ניכרת של בנין קיים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח על תא שטח שלם/מבנין שלם/מתחם שלם על ידי הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תוגש בקנה מידה של 1:250 או 1:500 לפי הנחיית מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת מבנים, גבהים, שימושים, דרכי גישה ונגישות, חניה, מתקנים, מתקנים לריכוז אשפה, כיבוי אש, תשתיות וניקוז עד לעורק ניקוז קיים, גינון והכל על רקע מפה מצבית ועל בסיס מדידה. במידת הצורך התכנית תועבר לקבלת חוות דעת רשות הניקוז.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ליחידת דיור חדשה יהיה התחברות לתחנת שאיבה B1 וביטול תחנת השאיבה הזמנית B.</p> <p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה יהיה בכפוף לקבלת התייחסות משרד הבריאות.</p> <p>4. קבלת היתר בניה להקמה של מבנים בתאי שטח המצויים בתחום השפעה של רדיוסי מגן מקידוחים מותנה בהכנה של תכנית בינוי ותכנית פיתוח ובביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>5. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה באזורי תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה ותעסוקה יהיה קבלת התייחסות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. פיקוד העורף - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום השטח הדרום-מערבי של התכנית, בו קיים חשד להגברת שתית חריגה, יהיה הבטחה כי הבניה תעמוד בסיכוני רעידות אדמה. לתכנית זו מצורף נספח סיכונים סיסמיים מנחה הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה.</p> <p>8. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה עבור שכונת ההרחבה - יהי עריכת סקרי ריח ורעש ממרכז המזון הקיים. הסקרים יבוצעו בהתאם לנהלי המשרד להגני"ס ויצעו פתרונות נדרשים ואת ביצועם, לצורך עמידה בתקנות ובנהלים הרלבנטיים. הסקרים יועברו להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה במתחם לשימור ותנאי להיתר בניה במבנה לשימור יהיו כמפורט בסעי' 6.5.</p> <p>10. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח 151 עבור דיור מוגן/בית אבות סיעודי יהיה עריכת סקרי ריח ורעש ממרכז המזון הקיים. הסקרים יבוצעו בהתאם לנהלי המשרד להגני"ס ויצעו פתרונות נדרשים ואת ביצועם, לצורך עמידה בתקנות ובנהלים הרלבנטיים. הסקרים יועברו להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתא שטח 151 יהיה עמידה בדרישות משרד הבריאות ותקניו.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה ביעוד תעסוקה - תכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה וברזי שריפה. כמו כן תוכן תכנית פיתוח סביבתי.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה ביעוד תעשייה קלה ומלאכה - עבור בנייה חדשה והרחבה, אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה בבקשה להיתר בניה תכלול ציון מערכות התשתית, כיבוי אש, איסוף אשפה, תכניות הפיתוח ועוד.</p>	

## 6.9

## תנאים למתן היתרי בניה

13. תנאי למתן היתר בניה ביעוד מבני משק - 1. אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למרכז מזון או מחלבה הינו הכנת מסמך סביבתי בנושא ריח, שפכים, רעש וכו' כמפורט בסעיף 6.2, בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס ובאישורו.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנים או שימושים הדורשים תאום עם משרד החקלאות, בכפוף למרחקי ההצבה של משרד החקלאות ובתאום איתו.
14. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: הגשת תכנית בינוי ופיתוח לבניה חדשה ו/או הרחבה משמעותית של מבנה קיים כמפורט בסעיף 1 לעיל.
15. תנאי למתן היתר בניה ביעוד ספורט ונופש: 1. תכנית בינוי מנחה לתא השטח שתאושר על ידי הוועדה המקומית 2. בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לבדיקת רמות הרעש הצפויות - תועבר לקבלת התייחסות איגוד ערים לאיכה"ס.

## 6.10

## תשתיות

שמירה על תשתיות מים:

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.

תנאי להגשת היתר בניה ו/או פיתוח בשטח הנמצא בדופן הדרומית של התכנית בלבד - לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים, ו/או העתקת הקו, יהיה קבלת התייחסות ותיאום עם חברת "מקורות". תיאום ואישור תכניות מול חברת "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.

כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים:

ביוב:

1. שפכי הקיבוץ יוזרמו דרך מערכת הביוב המקומית לפתרון קצה במט"ש זבולון ו/או חיפה, מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, חיבור למערכת הביוב האזורית באישור משרד הבריאות בהתאם לתכנית ביוב.
2. מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.
- א. הנחת הקווים והשוחות תעשה בפיקוח מהנדס מוסמך.
- ב. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים ובאישור משרד הבריאות - ויעמדו בדרישות והנחיות של משרד הבריאות להנחת קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתיה.
- ג. העברת קו ביוב בדופן הדרומית של התכנית תהיה בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות".
- ד. עם גמר העבודות תבוצע בדיקת אטימות של קווי הביוב ע"י חברה מוסמכת וצילום קווים.
3. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
4. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לשפכים בתחום אזורי מגן.

מים:

אספקת מים בשטח תכנית זו תהיה מספק המים המקומי.

ניקוז:

- א. במסגרת הסדרת דרכים ושטחי חניה ברחבי הקיבוץ מוצע להסדיר תעלות ניקוז במקביל למספר דרכים מרכזיות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78



תכנון זמין  
מונה הדפסה 78

6.10	תשתיות
	<p>ב. בדרום מערב הקיבוץ יש להסדיר את תעלה ז' - 5 המנקזת את הנגר המרכזי והדרום מערבי של הקיבוץ ותהווה תעלת הגנה לשכונה המתוכננת.</p> <p>ג. הסדרה ופתרונות ניקוז יהיו כמפורט בנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ד. מי נגר עילי -</p> <p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת לתכנית/למתחם בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>2. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>3. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.</p> <p>5. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>7. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>
6.11	חלוקה לתאי שטח
	<p>חלוקה לתאי שטח ושינוי בחלוקה לתאי שטח שנקבעה בתכנית זו, תתאפשר בתשריט חלוקה ובתנאי שלא יפחת מגודל מגרש מזערי כפי שנקבע בסעיף 5 להוראות התכנית. תשריט החלוקה יאושר בוועדה המקומית ועל פי פרק ד', סימן ז', לחוק התכנון והבניה.</p>
6.12	שימושים חורגים
	<p>מבנים ושימושים הקיימים כדין ערב אישורה של תכנית זו, ואשר אינם מהווים מטרד ו/או זיהום לסביבתם, ואשר לאחר אישורה של תכנית זו יעמדו בסתירה לקבוע בה, יחשבו כשימוש חורג שהותר.</p>
6.13	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.</p> <p>הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י,</p>

<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	תנאי להוצאת היתר בניה במתחם/תא שטח יהיה: ביצוע הריסה למבנים המסומנים להריסה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	ביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה
--	-----------------------------------





16-12-2019



## דברי הסבר – בשפה הערבית

## شرح المخطط

کیبوتس کفار ماکابي هو کیبوتس متجدد ، يبلغ عدد سكانه الآن 368 شخصًا. يقع الکیبوتس في وادي زفولون ، على بعد حوالي 2 كيلومتر جنوب کريات آتا وينتمي إلى תק"ם (حركة جماعية موحدة תנועה קיבוצית מאוחדת).

وفقا لمخطط الهيכלي القطري (تاما 35)، کیبوتس کفار ماکابي لديه حصة 350 وحدة سكنية بكثافة 3 وحدات سكنية لكل دونم.



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

في منطقة کیبوتس هناك مواقع، مباني ومجمعات معده للحفظ وللحفاظ على المناظر الطبيعية الخلابة.



يتناول المخطط تنظيم القضايا السكنية ويتناول أيضًا:

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



ترגم לערבית

סמי סעיד אדר'

