

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
21. 08. 2011	הוראות התכנית
נתקבל תיק מס'	תכנית מס' בר/76/9
שם תכנית: פלמחים / קהילת אלי סיני	

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: שורקות
סוג תכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' בר/76/9 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.7.09... לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, אשר הוכנה בניהול משרד הבינוי והשיכון בשיתוף מינהלת סלי"ע, באה לקבוע מסגרת תכנונית לפיתוח קיבוץ פלמחים וישוב משפחות מפונים מישוב אלי סיני שבגוש קטיף במסגרת תכנית ההתנתקות, עפ"י החלטת ממשלת ישראל מס' 183 מיום 22.6.2006, והכל בהתאם למדיניות הקיבוץ ולהוראות תמ"א 35, וכשינוי לתכניות המקומיות החלות על המקום.

התכנית מפרטת וקובעת ייעודי קרקע ושימושים שונים ובהם מגורים, תעסוקה שרותי ציבור לסוגיהם ותשתיות בתחום רקמה פיסית וחברתית קיימת, אשר חלקה טופח במשך עשרות שנים ע"י דיירי המקום, ולפיכך התכנון נעשה ברגישות הראוייה, על מנת לשמור על נכסיו התרבותיים של המקום ועל מנת לקיים חברה מתחדשת עם איכות חיים וסביבה התואם את חזון הישוב.

התכנית מתחשבת בצורכי אוכלוסיית אלי סיני המיועדים להיקלט בתחומה, לרבות שירותי הציבור הנדרשים לאוכלוסייה זו, בשילוב עם שירותי הציבור הנדרשים בקיבוץ.

פריסת השימושים השונים בתכנית נעשתה תוך התאמה לתנאים הטופוגרפיים המיוחדים למקום ומתוך התחשבות מרבית בנוף ובסביבה, זאת לאחר בחינת חלופות תכנון שונות.

התכנית המוצעת מגדירה מחדש את מתחמי המגורים בישוב וקובעת כללים לפיתוחו והתנהלותו, לרבות קביעת רמות הפרטיות ויחסי גומלין בין יחידות הדיור החדשות והותיקות בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים המשותפים.

חלק מאזור בתי המגורים המיועד לחברי הקיבוץ סומן במתחמי דיור ללא חלוקה למגרשים עם הוראות בינוי ופיתוח, כאשר חלוקת מתחם הדיור למגרשי מגורים נפרדים תיעשה בתכנית נפרדת בסמכות ועדה מקומית, לאחר תאום אישי עם הדיירים בקצב ובעיתוי שייקבע בקיבוץ.

הליך התכנון נעשה בשיתוף נציגי פלמחים ומשפחות מפוני אלי סיני, במסגרת ועדת היגוי בה לקחו חלק נציגי המועצה האזורית גן רווה, לשכת התכנון המחוזית, מינהל מקרקעי ישראל, הועדה המקומית שורקות, משרד החקלאות, המשרד להגנת הסביבה ואחרים.

יצויין כי בסמוך לשטח התכנית נמצא שטח אש פעיל של צה"ל ולתושבים לא תהיה כל עילה לטענה כנגד מערכת הבטחון, כתוצאה מפעילות צה"ל בשטח זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

			יפורסם ברשומות
פלמחים - קהילת אלי סיני	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית	
בר/76/9	מספר התכנית		
802.194 דונם		1.2 שטח התכנית	
תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
30 יוני 2011	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית	יפורסם ברשומות
כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
ל.ד.	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות**
- | | |
|---------|--------------|
| 649,050 | קואורדינטה X |
| 172,300 | קואורדינטה Y |
- 1.5.2 תיאור מקום**
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז מרכז, מועצה אזורית גן רווה, מרחב תכנון מקומי שורקות, קיבוץ פלמחים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית**
מועצה אזורית גן רווה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
יישוב שכונה רחוב מספר בית קיבוץ פלמחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5272	מוסדר		-	16,3,2,1
5273	מוסדר		21,11,9	12-20,10,8,7
5274	מוסדר		25,8-19,5,4,30,27,26	21,20,7,6,3,2,29,28,24,23
5275	מוסדר		13	12,11,5,4,2,1,14-18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
7.5	7.5

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש/תא שטח
7.5	7.5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

7.5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/8/1975		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית בר/61 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/61
20/10/1977	2376		שינוי	בר/76
18/11/1987		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית בר/2/76 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/2/76
09/01/1992	3962	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית בר/בת/4/76 ממשיכות לחול.	שינוי	בר/בת/4/76
12/09/1996	4443		שינוי	בר/5/76
21/08/1997	4561		שינוי	בר/7/76
12/11/2003	5236		כפיפות	תממ/3/21
19/12/95	4363		כפיפות	תמא/22
1/8/2004	5318		כפיפות	תמא/34/ב/2
27/12/2005	5474		כפיפות	תמא/35
31/07/1983		ניתנה הקלה מתמ"א/13 עפ"י החלטת ולנת"ע מיום 27 במאי 2008	כפיפות	תמא/13
5/11/2007	5734		כפיפות	תמא/37/ה/1
18/12/2006	5606		כפיפות	תמא/37/ה
29/1/09	5908		כפיפות	תמא/37/ה/3
18/12/2006	5606		כפיפות	תמא/34/ב/3
16/8/2007	5704		כפיפות	תמא/34/ב/4

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאריך	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קצ"מ	תחולה	סוג המסמך
תאריך התאשור		אדרי' אילן איון, א.ג. איון - אדריכלים ופני ערים. אדרי' אילן איון, א.ג. איון - אדריכלים ופני ערים.	30 יוני 2011	-	34	-	-	מחייב	הוראות התכנית
		אילן סייבני - פרייבנג מתנדבים (2004) בע"מ	2 יוני 2011	1	-	1:1,250	1:1,250	מנחה	ניספת תנועה ותנייה
		מיכאל עזרימין עיצוב ותכנון סביבתי	21 יולי 2009	3	12	1:2,500	1:2,500	מנחה	ניספת נפי
		בנימין זילכה - מתנדס אדרי' יועץ	2 יוני 2011	2	-	1:1,000	1:1,000	מנחה	ניספת מים
		ניסי קליק, יוזמות-תכנון וניהול סביבתי בע"מ	2 יוני 2011	-	33	-	-	מנחה	מסמך סביבתי
		שמואל פולק, הידרומודול בע"מ	2 יוני 2011	1	14	1:1,250	1:1,250	מנחה	ניספת ניקוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המתחייבים לבין המנחים ונפרד המסמכים המתחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

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

מגיש התכנית 1.8.1												
גוש/ חלקת(ים)	דוא"ל	מסמ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
		08-6263698		08-6263611	רח' התקנה 4, נאר שפע		משדד הביטוי והשכון	מתוו דרום				
		03-9624798		03-9538386	פלמחים, ד. ג. עמק שורק 76890		קינוץ פלמחים					

יום נפועל 1.8.2											
דוא"ל	מסמ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
						לר					
						לר					

בעלי עניין בקרקע 1.8.3												
דוא"ל	מסמ	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי/ תואר	מקצוע/ תואר
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 קריית הממשלה החדשה. ת.ד. 7246 תל-אביב 67012		מנהל מקרקעי ישראל- מתוו מרכז	-	-	-	-	-	בעלים
	03-9624798		03-9538386	פלמחים, ד. ג. עמק שורק 76890		קינוץ פלמחים	-	-	-	-	-	חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ר	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר רישוי	מספר זהות	מספר פריט ומשמחה	שם פריט ומשמחה	מקצוע / תואר	יועץ ראשי
arc@ige.co.il	04-8343873	054-311155	04-8348705	רח' זרנובל 5, חיפה		א.ג. איון אדריכלים ונוני ערים	55422	053912499	איון איון	אדריכל ונונה ערים	עורך ראשי	
office@mfogel.co.il	03-5796689	050-5238677	03-6199543	רח' הרב עמיאל 6, בני ברק 51581		משה פול מדידות תוכניות בע"מ	577	52030830	משה פול	מודד	מודד	
eylonf@datama.com	03-7516356	054-2204760	07-7541001	הירקון 67, בני ברק		פרייברג מרחבים (2004) בע"מ	85893	022642169	אילון פרייברג	מרחבים אדריכל	יועץ תנועה	
zelhaen@zaha.v.net.il	03-7521162	054-5600577	03-7514072	אמא חלל 85 רמת גן 52580		ב.זילכה-מתודים אדריכלי יועץ	8272	026058305	בנימין זילכה	מתודים אדריכל	יועץ מים וביוב	
kaplan-@nav.navi.co.il	03-5623788	0544-542254	03-5625063	בית חלל 16 תל אביב		קפלי את נבות מתודים יועצים בע"מ	037519	001335314	משה נבות	מתודים חשמל אדריכל	יועץ חשמל ותקשורת	
	03-5340854	050-4657512	03-6356858	ת.ד. 895 קיראון, קריית אנו 55108		הידרומודול - פולק שמואל בע"מ	18288	016880593	שמואל פולק	מתודים אדריכל	יועץ ניקוז	
oyzerman@bez.eqint.net	03-5290253	050-5471627	03-5241371	הירקון 165 תל אביב		מיכאל עוזרמן עיצוב ותכנון סביבתי	38412	050837392	מיכאל עוזרמן	אדריכל גנים ונוף	יועץ טף	
Yossvl@netvisi.on.net.il	09-8855174	054-4826620	09-8855071	גניבר ישראל 20 בית אלשת, א.ת.דלומי פולק		יוזמות-תכנון וניהול סביבתי בע"מ	27912	31187768	יוסי קליק	מתודים אדריכל	יועץ סביבתי	
drovi@urbanics.co.il	03-7526182	0528-360910	03-6102858	זימבונסקי 1, ר"ג		אורבניקס בע"מ		027907211	איריס דרורי-שילה	מתכנן ערים	יועץ פרונומתי	

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/א	שטח המיועד למגורים חד משפחתיים.
מגורים ביישוב כפרי	אזור המיועד למגורים בבתים חד-משפחתיים ו/או דו-משפחתיים ו/או משותפים, בצפיפות של כ-2.5 יח"ד לדונם נטו, וכן דרכים, שבילים, חניות, שטחי גינון, קווים ומתקנים הנדסיים, מתקני תשתית ומקלטים.
אזור לשירותים קהילתיים	שטח המיועד למבנים ומתקנים לצרכי הקהילה הקיבוצית, עפ"י הפרוט הכלול בתכנית זו.
מגורים מיוחד	שטח המיועד לדיור זמני - להקמת דירות מעבר לתקופות זמן מוגבלות, המנוהלות ע"י האגודה, בשטח עד 55 מ"ר כל אחת, לשם שמירת הרצף הרב-דורי, המאפיין את הקהילה הקיבוצית והחשוב לשמירת צביונה. דיור זמני לא ייכלל במניין יחידות הדיור ביישוב על פי תמ"א 35.
גובה מבנה	הגובה שבין רום מפלס מעקה בנוי של הגג העליון או רום עליון של גג רעפים - לבין המפלס הקובע של הבית (± 00) אשר ייקבע באישור מהנדס הועדה המקומית.
מעבר ציבורי להולכי רגל	מעבר בתחום רצועת החוף, המסומן בתשריט יעודי הקרקע כ"ציר להולכי רגל", בו מתאפשר לציבור הרחב מעבר חופשי להולכי רגל.

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**

- קביעת מסגרת תכנונית חדשה לקיבוץ פלמחים, על שטחים שיועדו לפיתוח בתכניות מאושרות, הכוללת כדלקמן:
- חלוקת "תחום המחנה" בקיבוץ ליעודי קרקע מוגדרים - מגורים ושטחים ציבוריים, עפ"י תפקודם בפועל, עפ"י הצרכים ועפ"י הרגישות הסביבתית של השטח, לאור הרחבת הישוב.
 - ייעוד שטחים ל-350 יח"ד כולל הקיים, מתוכן 130 יח"ד צמודות קרקע חדשות ברצף לאזור המגורים הקיים, תוך שינוי יעוד חלק מאזור מבני המשק לאזור מגורים.
 - הגדלת זכויות בנייה באזור תעשייה קיים מ-15% ל-50% שטחים עיקריים.
 - שינוי יעוד ממגורים ליער, עפ"י המסומן בתמ"א/22.
 - קביעת יעודי קרקע, שימושים מותרים והוראות בנייה בתחום התכנית.
 - קביעת הוראות והגבלות לרצועת 100 מ' מקו החוף וזכות מעבר לאורך החוף.
 - הוספת שטחים פתוחים לגן לאומי וליער פארק חופי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקת כל שטח הישוב ליעודי קרקע מוגדרים בהתאם לצורכי תפקודו והרחבתו, הכוללת שינויים ביעודי קרקע בתחום התכנית כדלקמן:
 - מאזור מגורים ושירותים קהילתיים - למגורים ביישוב כפרי, למגורים מיוחד ואזור שירותים קהילתיים, למבנים ומוסדות ציבור, לפרטי פתוח, לשירותים קהילתיים ופרטי פתוח, ליער פארק חופי, לגן אירועים, לספורט ונופש, לדרך מוצעת, לדרך משולבת, לשביל, לדרך ו/או טיפול נופי וליער.
 - מאזור מבני משק חקלאיים - למגורים א/א, למבני משק, לפרטי פתוח, לגן לאומי,

- למתקנים הנדסיים ופרטי פתוח, לדרך מוצעת ולדרך משולבת.
- מאזור פרטי פתוח – למבני משק, ליער פארק חופי, לגן אירועים, לחניון, לבית קברות, לגן לאומי, לשטחים פתוחים ולדרך ואו טיפול נופי.
 - מבית עלמין - לבית קברות, לפרטי פתוח, לשטחים פתוחים ולדרך ואו טיפול נופי.
 - מתעשייה זעירה ומלאכה – לתעשייה קלה ומלאכה.
 - מחוף רחצה - לשטחים פתוחים.
 - משטח ללא יעוד בתכנית מפורטת (יעוד חוף רחצה בתמ"א/13) - לחוף רחצה.
 - מדרך מאושרת - למגורים א'2, לפרטי פתוח, לספורט ונופש, ליער פארק חופי, לחניון, לבית קברות.
- ב. הסבת שטח ביעוד מבני משק בתכנית תקפה ליעודי קרקע שונים: מגורים (130 יח"ד), דרכים, מתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום יעוד מגורים בישוב כפרי, כבסיס להוצאת היתרי בנייה וכתשתית לחלוקה למגרשים למגורים (220 יח"ד) בעתיד, בתכנית בסמכות ועדה מקומית.
- ד. דיוק גבולות שטח חוף רחצה הקבוע בתמ"א/13.
- ה. יעוד גבעת הכורכר מצפון לאזור המגורים של הישוב כגן לאומי
- ו. מתן הוראות מיוחדות לשימוש בשטחים פתוחים בעלי רגישות נופית וסביבתית גבוהה.
- ז. קביעת השימושים ההוראות וזכויות הבניה בתחום התכנית.
- ח. התווית דרכים חדשות.
- ט. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: החוק).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם		802.194			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים	מס' יח"ד	לא מוגדר	לא מוגדר	350	
מבני ציבור	מ"ר	120,743	הקטנת זכויות	56,000	
	מ"ר			8,650	
	מ"ר			4,148	
	מ"ר			3,107	
	מ"ר			5,923	
ספורט ונופש	מ"ר				
מגורים מיוחד ואזור שדותיים קהילתיים	מ"ר				
שדותיים קהילתיים ופרטי פתוח	מ"ר				
מבני משק	מ"ר	57,065	צמצום זכויות	17,639	
גן ארועים	מ"ר	0	הגדלת זכויות	2,000	
תעשייה	מ"ר	40,042	הגדלת זכויות	133,446	
תעשייה קלה ומלאכה	מ"ר	26,742	אין שינוי	26,736	
חוף רחצה	מ"ר	לא מוגדר	לא מוגדר	420	
גן לאומי	מ"ר	לא מוגדר	לא מוגדר	170	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות		
	380 - 251	מגורים א'2
21 ו-22 (ראה סעיף 4.2.2 יח)	19-23, 11-15	מגורים ב'שוב כפרי
	711, 707, 706	מגורים מיוחד ואזור שירותים קהילתיים
	702, 701	מבנים ומוסדות ציבור
	705, 704, 703	שירותים קהילתיים ופרטי פתוח
	709	מבני משק
	708	ספורט ונופש
930, 629, 606 ו-632 (ראה סעיפים 4.10.2 ו-6.3)	616 - 612, 607- 602, 632, 629- 618	פרטי פתוח
	631, 630	גן לאומי
	710	מתקנים הנדסיים ופרטי פתוח
	713	בית קברות
	608	חוף רחצה
	610, 609	שטחים פתוחים
	823	דרך ו/או טיפול נופי
	824	שביל
	840, 803, 802	דרך מאושרת
	834, 833, 813-818	דרך מוצעת
	825-832, 822, 821	דרך משולבת
	811	חניון
	601	יער פארק חופי
	712	גן אירועים
901 (ראה סעיף 4.7.2 ז)	904, 903, 902, 901	תעשייה
906 (ראה סעיף 4.8.2 ו)	906, 905	תעשייה קלה ומלאכה

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א/2	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים חד משפחתיים.	
ב.	משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו ושעיסוקו אינו מהווה מטריד לציבור.	
ג.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.	
ד.	דרכים, חניות ושבילים.	
ה.	מרחבים מוגנים.	
ו.	שטחי גינון.	
4.1.2	הוראות	
א.	תכנית בינוי	היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, לתא שטח בשלמות, עפ"י קביעת מהנדס הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, גובה גדרות תומכים, סידורי אשפה ועוד.
ב.	היקף בנייה מותר	בתאי שטח מס' 251-266 ומס' 297-380 יותר לכל יחידת דיור אחת – עד 190 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 40 מ"ר לשרות מעל קומת כניסה ועוד 40 מ"ר לשרות בקומת מרתף. שטחי חניה מקורים יכללו במנן שטחי שירות. בתאי שטח מס' 267-296 יותר לכל יחידת דיור אחת – עד 160 מ"ר לשטח עיקרי ושירות ועוד שטח ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף. ואולם, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, תותר הרחבת זכויות הבנייה לכל יחידת דיור אחת – עד 190 מ"ר לשטח עיקרי ועוד עד 40 מ"ר לשרות מעל קומת כניסה ועוד עד 40 מ"ר לשרות בקומת מרתף.
ג.	שינויים בהוראות עבור תאי שטח באותו יעוד, במסגרת תכנית בינוי	במסגרת תכנית בינוי באישור ועדה מקומית, ניתן יהיה להחליף בין תאי השטח ביעוד מגורים א' המפורטים בסעיף ב' לעיל, ובלבד שמספר תאי השטח הכלולים בכל אחת מהקבוצות הנ"ל לא ישתנה. לא תאושר תכנית בינוי כני"ל אלא אם תכלול את כל תאי השטח ביעוד א' הכלולים בסעיף ב' שלעיל.
ד.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לתחום המגרש. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מפלס 00 של הבית, 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, שעון מים, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.
ה.	מספר קומות	2 + מרתף + מבואת יציאה לגג.
ו.	גגות	לא יותרו גגות רעפים ולא גגות משופעים עם כיסוי רעפים מכל הסוגים.
ז.	פרגולות	הפרגולות לא יחשבו במנין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה מותרים, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה. תותר הצללה על גבי מרפסות פתוחות או מרפסות גג עד 30 מ"ר ליחיד.
ח.	חניות	החניה למגורים תיקבע לפי 2 חניות ליחיד בתחום המגרש. חניות מקורות ימוקמו בתחום קווי הבניין של בית המגורים או 0 מ' מגבול קדמי של המגרש, 0 מ' מגבול השכן. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ'. לא תותר חניה מקורה במבנה שאורכו עולה על 6.5 מ'. לא יותר ניקוז גגות החניות לכיוון דירת השכן. לא יותר קירווי חניות ברעפים.
ט.	תשתיות ציבוריות בתחום השטח למגורים	יותר מעבר תשתיות ניקוז וביוב בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה - זאת רק מאילוצים טופוגרפיים מיוחדים ובתפר בין מגרשים בלבד.

י.	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.
יא.	מתקנים משולבים בבניין	דוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיווג אויר, צלחות לווין וכ"י יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
יב.	גדר	גובה מרבי לקיר גדר בגבול מגרש יהיה 110 ס"מ מפני מפלס הפיתוח הגבוה הגובל בקיר.
יג.	הריסת מבנים הכוללים חומרים מסוכנים	הריסת מבנים המסומנים בתכנית זו להריסה הכוללים מוצרי אסבסט צמנט, ייעשו כמפורט בסעיף 6.3.5.
יד.	תנאים להיתר בנייה	<p>1. טרם הוצאת היתר בניה יוגש תשריט חלוקה אנליטית לאישור הועדה המקומית.</p> <p>2. התרי בנייה במגרשי מגורים חדשים יינתנו לאחר שהוועדה המקומית השתכנעה כי פתרון התנועה בצומת הכניסה לשוב מניח את דעתה, וכי הוא מתואם עם משרד התחבורה.</p> <p>3. לא יוצא היתר בניה במגרשי מגורים מסי 328-333 ומסי 353-356 הנמצאים בתחום 70 מ' מקצה השטח המיועד למתקן התפלה, עד לאישור תוכניות ו/או היתרים לניצול מלוא התפוקה המתוכננת באתר ההתפלה עפ"י נספח 2 להוראות תמ"א/34/ב/2 וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי לא צפויות חריגות במפלסי הרעש המותרים למגרשים אלה ממגרש 903.</p> <p>4. תנאי למתן היתרי בנייה במגרשים מסי 357-380 יהיה נטיעת עצים בוגרים גבוהי צמרת בתחום שפ"פ 616, בחלק הפונה למתקן ההתפלה.</p> <p>5. תנאי להיתר בנייה במגרשים 296-251 יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בין דרכים מסי 10, 21 ו-23. תנאי להיתר בניה במגרשים 330-343 יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום מגרשים אלו ליד דרך מסי 22. תנאי להיתר בנייה במגרשי 377-357 יהיה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום מגרשים אלו, ממזרח לדרך מסי 21.</p> <p>6. עמידה בדרישות לעניין רעש בלתי סביר, עפ"י המפורט בסעיף 6.2.8 שבהוראות התכנית.</p> <p>7. הסרת האנטנה הסלולרית מעל גג מגדל המים.</p>

4.2	שם ייעוד: מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
א.	מגורים בבתים חד משפחתיים ו/או דו-משפחתיים ו/או משותפים, בהיקף של עד 220 יח"ד בכל תאי השטח ביעוד זה.
ב.	משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו ושעיסוקו אינו מהווה מטרד לציבור. שימוש זה לא יותר בשטח המצוי במרחק של פחות מ-100 מטר מקו החוף.
ג.	לא יותר כל מסחר בתחום יעוד זה.
ד.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.
ה.	מקלטים ומרחבים מוגנים.
ו.	דרכים, חניות, תחנות הסעה ושבילים.
ז.	שטחי גינון ומתקני משחק.
4.2.2	הוראות
א.	תכנית בינוי
	היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי לשטח, בהיקף שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מיקום מבנים, מפלסי כניסה לבתים (0.00), מפלסי פיתוח, ניקוז, חניות, סידורי אשפה ועוד.

ב.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לחצר הגובלת בבית, עד 5 מ' מגבול המבנה, או לשטח מגרש מוגדר. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מעקות, גבהים סופיים של פיתוח החצר, שיפועי ניקוז ונקודת חיבור הבית למערכות תשתית.
ג.	היקף בנייה מותר	לכל יחידת דיור אחת – עד 160 מ"ר לשטח עיקרי ושירות ועוד שטח לממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף. ביחיד הממוקמות בתחום רצועת 100 מטר מקו החוף תותר בנייה עד 160 מ"ר שטח עיקרי ושירות, כולל ממ"ד - בגבולות קו הבניין המסומן בתשריט.
ד.	מספר קומות	3 קומות + מרתף.
ה.	גובה מבנה	גובה מרבי נתון בטבלת הזכויות והוראות הבנייה, ואולם במקרים בהם קיים מבנה ביום אישור תכנית זו, החורג מהקבוע בטבלה, בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר גובה מבנה שונה, על מנת לאפשר התאמת הבנייה ו/או התוספת לחזות האסתטית של המבנה.
ו.	יחס לדירה צמודה	במקרה של קו בניין 0 בין שתי דירות, אורך הקטע הצמוד לשתי דירות לא יפחת מ-4 מטר. לא יותרו חלונות הפונים לדירה הצמודה, אם הם במרחק 0 עד 3.0 מ' מגבול המגרש הגובל, אלא בהסכמת השכן.
ז.	קווי בניין ומרחק בין מבנים	1. מרחק בין שני מבני מגורים יהיה 0 או 6 מטר לפחות. 2. במקרה של חלוקת תא שטח למגרשי מגורים, יהיו קווי בנין למבני המגורים כמפורט בטבלת הזכויות, ואולם מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבניין הנייל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו. 3. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת מרתף, ו/או קומה עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הראשונה ולמעט גרם מדרגות חיצוני ובלתי מקורה המוביל אל הקומה העליונה. קווי בניין לבתי מגורים שבתחום 100 מטר מקו החוף יהיו כמסומן בתשריט.
ח.	גגות	לא יותרו גגות רעפים ולא גגות משופעים עם כיסוי רעפים מכל הסוגים. ואולם גגות רעפים במבנים קיימים, לרבות שיפוצם ככל שיידרש, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו. למרות האמור לעיל, בתאי שטח מס' 18 ו-19 יותרו גגות רעפים.
ט.	פרגולות	הפרגולות לא יחשבו במניין השטחים הנמדדים כשטחי בנייה מותרים, ובלבד שיענו על דרישות תקנות חישוב השטחים שבחוק התכנון והבנייה. תותר הצללה על גבי מרפסות פתוחות או מרפסות גג עד 30 מ"ר ליחיד. גובה פרגולת צל לא יעלה על 2.5 מטר.
י.	חניות	עפ"י תקן חניה. לא תותרנה חניות מקורות. מיקום החניות ייקבע בתכנית הבינוי.
יא.	תשתיות ציבוריות בתחום השטח למגורים	לא תחויב העתקת תשתיות קיימות כתוצאה מחלוקת תא שטח למגרשים בעתיד. יותר מעבר תשתיות חשמל, ניקוז, כיוב וכ"ו בתחום מגרש המגורים שייקבע בעתיד גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה.
יב.	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. עיצוב חזיתות שונה של בתים קיימים ביום אישור תכנית זו לא ייחשב כסותר תכנית זו.
יג.	מתקנים משולבים בבניין	זוודים וקולטי שמש יותקנו בצורה מוסתרת. מסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיוג אויר, צלחות לוויין וכ"ו יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
יד.	גרם מדרגות עלייה לגג	גרם מדרגות חיצוני ובלתי מקורה ברוחב עד 120 ס"מ הצמוד אל מישור חזית הבית והמשמש עלייה לגג, לא ייחשב במניין שטחי השירות.
טו.	גדר	לא תותר הקמת גדר בנויה או גדר קלה בגבול מגרש, למעט גדרות לצורכי בטיחות.

טז.	מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו	על אף האמור בסעיפים 4.2.1 ו-4.2.2 שלעיל, מבנים שנבנו בהיתר לפני אישור תכנית זו, והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו, גם במקרה של איחוד דירות לדירה אחת בבית משותף קיים.
יז.	חלוקה למגרשים	חלוקת תא שטח למספר מגרשי מגורים ללא תוספת זכויות בנייה, תיעשה בתכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית.
יח.	תאי שטח 21 ו-22	בתחום שטח הכלול ברצועת 100 מטר מקו חוף הים, המסומן בתשריט כשטח עם הוראות מיוחדות, תאסר כל בנייה למעט עבודות פיתוח וגינון. הרחבת הבינוי למגורים בתחום תאי שטח אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
יט.	תנאי להיתר בנייה	תנאי להיתרי בניה בתחום יעוד זה, הגשת תכנית בינוי כמפורט בסעיף א' שלעיל.

4.3	שם ייעוד: מגורים מיוחד ואזור שירותים קהילתיים	
4.3.1	שימושים	
א.	דיור זמני - עד 67 יחידות בשטח של עד 55 מ"ר כל אחת כולל שטח עיקרי ושטח שרות.	
ב.	מבנים לבנייני שלטון, מבנים ומתקנים לצרכי קהילה בנושאי חינוך, תרבות, בריאות, סיעוד, דת, רווחה ושירותים לרבות מוזיאונים, בית אוכל לצורכי חברי הקיבוץ, צרכניה לשימוש מקומי, מכבסה, חדרי קיטור ושימושים נלווים אחרים. המאפיינים את הקהילה הקיבוצית.	
ג.	שטחים לגינון ונטיעות	
ד.	מתקני משחק	
ה.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית	
ו.	חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים	
4.3.2	הוראות	
א.	גובה המבנה נתון בטבלה, כולל מערכות טכניות.	
ב.	קווי בניין ומרווח בין מבנים	קווי בנין למבנים יהיו כמפורט בטבלת הזכויות ומרחק בין שני מבנים יהיה 0 או 6 מטר לפחות. ואולם מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבניין הנ"ל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת מרתף, ו/או קומה עליונה וגרם מדרגות המוביל אליה, אשר יותרו בגבולות הקומה הראשונה.
ג.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בהיקף ובקניימ שייקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, שטחים מרוצפים, גבהים סופיים של פיתוח החצר, שיפועי ניקוז ונקודת חיבור המבנה לקווים ומתקני תשתית.
ד.	גגות	לא יותרו גגות רעפים ולא גגות משופעים עם כיסוי רעפים מכל הסוגים. ואולם גגות רעפים במבנים קיימים, לרבות שיפוצם ככל שיידרש, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו.
ה.	מגורים	לא יותר שימוש למגורים למעט לדיור זמני כמוגדר בהוראות תכנית זו.
ו.	מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו	על אף האמור בסעיפים 4.3.1 ו-4.3.2 שלעיל, מבנים שנבנו בהיתר לפני אישור תכנית זו, והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו.
ז.	חלוקה לתת מגרשים	לא תותר חלוקת תאי שטח מס' 706, 707 ו-711 לתת מגרשים.
ח.	מיקום יחידות מעבר	יחידות המעבר יהיו בבינוי קיים בלבד במבנים המסומנים בתשריט יעודי הקרקע באותיות א' - ו בתאי שטח מס' 706, 707 ו-711.

4.4 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
א.	מבנים לצרכי חינוך ותרבות
ב.	מבנים לצרכי בריאות, רווחה וסיעוד
ג.	מבנים לצרכי דת
ד.	מבנים ומתקנים לצרכי ספורט
ה.	מבנים לצרכי ניהול הישוב
ו.	צרכנייה
ז.	שטחים לגינון ונטיעות
ח.	מתקני משחק
ט.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית
י.	חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים
4.4.2	הוראות
א.	גובה מבנה
ב.	קווי בניין
ג.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה
	גובה מרבי של המבנה נתון בטבלה, ללא מערכות טכניות. כמפורט בטבלת הזכויות. בכל מקרה, מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.
	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 או בקני"מ אחר כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית. 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 קווים ומתקני תשתית.

4.5 שם ייעוד: שירותים קהילתיים ופרטי פתוח	
4.5.1	שימושים
א.	מבנים לבנייני שלטון, מבנים ומתקנים לצרכי קהילה בנושאי חינוך, תרבות, בידור, בריאות, ספורט, סיעוד, דת, רווחה ושירותים, לרבות מוזיאונים, בית אוכל לצורכי חברי הקיבוץ, צרכייה לשימוש מקומי, מכבסה, חדרי קיטור ושימושים נלווים אחרים המאפיינים את הקהילה הקיבוצית.
ב.	שטחים לגינון ונטיעות
ג.	מתקני משחק וסככות צל
ד.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית
ה.	חניות, דרכים ושבילים
ו.	מקלטים ציבוריים
ז.	גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.
ח.	לא יותר שימוש ביעוד זה למטרות מגורים.
ט.	בתא שטח 704 לא יותר שימוש לגני אירועים וצרכניה. שימושים כאמור יהיו סטייה ניכרת מתכנית.
4.5.2	הוראות
א.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה
ב.	גובה מבנה
ג.	קווי בניין ומרווח בין מבנים
	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בהיקף ובקני"מ שיקבע ע"י הועדה המקומית. 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 קווים ומתקני תשתית.
	גובה המבנה נתון בטבלה, כולל מערכות טכניות. מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מהגובה המותר בתכנית זו, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו.
	קווי בנין למבנים יהיו כמפורט בטבלת הזכויות ומרחק בין שני מבנים יהיה 0 או 6 מטר לפחות, ואולם מבנים קיימים ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבניין הנ"ל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו. כל

		בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו תהיה בגבולות קווי הבניין המטרטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת מרתף, ו/או קומה עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הראשונה.
ד.	גגות	לא יותרו גגות רעפים ולא גגות משופעים עם כיסוי רעפים מכל הסוגים. ואולם גגות רעפים במבנים קיימים, לרבות שיפוצם ככל שיידרש, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו.
ה.	מבנים קיימים בעת אישור תכנית זו	מבנים שנבנו בהיתר לפני אישור תכנית זו, והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו.
ו.	מגרש 704	בתא שטח זה לא תותר תוספת בנייה מעבר לשטח המבנים הקיים בהיתר ביום אישור תכנית זו (כ-600 מ"ר). לא יותרו פעולות הנדסיות לייצוב מדרונות מצוק הכורכר הפוגעות באופיו ובמראהו הטבעי. כיסוי צומח במתלול המצוק הפונה לים יהיה בצמחי בר מקומיים בלבד. כל תאורה בשטח זה לא תופנה לכיוון החוף.

4.6	שם ייעוד: מבני משק	
4.6.1	שימושים	
א.	בתי אריזה.	
ב.	סככות לכלים חקלאיים.	
ג.	מחסנים לצורכי הקיבוץ.	
ד.	מבנים לתעסוקה בתחום החקלאות שלא מהווים מטרדים סביבתיים.	
ה.	מבנים ומתקנים לגידול ואחזקת סוסים ודגי נוי. לא יותר גידול בעלי חיים אחרים.	
ו.	מוסכים לכלי רכב חקלאיים וכלי רכב של הקיבוץ ותושביו.	
ז.	חממות ובתי צמיחה לסוגיהם.	
ח.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.	
ט.	דרכים, שבילים וחניות	
י.	גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.	
4.6.2	הוראות	
א.	תכנית בינוי	1. התרי בנייה בתחום מבני משק ינתנו על סמך תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית זו, בקני"מ 1:500 או בקני"מ אחר שיידרש ע"י הועדה המקומית תכלול העמדת מבנים נגישות תחבורתית, מיקום חניות, שבילים, גדרות, קירות תומכים ושיפועי ניקוז. 2. תכנית הבינוי תתואם בהנחיית הועדה המקומית עם תכנית הפיתוח של אזור התעשייה הגובל, לאור הפרשי מפלסי הקרקע הקיימים ביום אישור התכנית. תכנית הבינוי תותאם ככל האפשר למפלסי הקרקע הטבעיים של השטח.
ב.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 או בקני"מ אחר כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.
ג.	קווי בניין	קווי הבנין בתחום יעוד מבני משק יהיה כמסומן בתשריט.
ד.	גישה למבני משק	הגישה לאזור מבני המשק תהיה מדרך מסי 21.
ה.	תנאי להיתר בנייה	1. תנאי לאישור בקשה ראשונה להיתר בנייה למבנים בתחום אזור מבני משק, הינו הכנת נספח ניקוז מפורט בתחום אזור מבני משק, באישור רשות הניקוז, אשר יכלול התייחסות למניעת זיהום מי תהום. 2. בכל בקשה להיתר למבנה חדש יש לסמן את כל המבנים בסביבה במרחק של עד 50 מטר ממעטפת המבנים המבוקשים וכן לציין את השימוש בהם.

4.7	שם ייעוד: תעשייה
4.7.1	שימושים
א.	עפ"י המותר בתכניות מאושרות בר/76/2, בר/בת/4/76 ו- בר/5/76 החלות על המקום.
ב.	מסחר נלווה לשירות עובדי אזור התעשייה - בהיקף ובתנאים המפורטים בהוראות סעיף 4.7.2 ט' שלהלן.
4.7.2	הוראות
ב.	כללי
ג.	קווי בניין
ד.	תנאים לאישור בקשות להיתרי בנייה.
ב. ככל שיש אי התאמות בין הוראות תכנית זו לבין ההוראות הקבועות בתכניות בר/76/2, בר/5/76 ו- בר/בת/4/76, תגברנה הוראות תכנית זו.	קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלת הזכויות, למעט המפורט להלן:
1. במקרה של חלוקה, קווי בניין בין מגרשים ו/או בין תאי שטח שיעודם תעשייה, יהיה 3 מטר.	2. בכל מקרה מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.
1. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה למבנים חדשים ו/או תוספות בנייה, הינו עמידה בתנאים הבאים:	א. הכנת מפת מזדה מעודכנת - לכל אזור התעשייה הכלול בתכנית זו. ואולם, לאחר היתר בנייה ראשון, בסמכות מהנדסת הועדה לדרוש מפת מזדה מעודכנת רק לחלק מאזור התעשייה, עפ"י קביעתה.
ב. תכנית בינוי כללית בקני"מ 1:5,000 הכוללת את המתחמים לבינוי קיים ומוצע, לרבות דרכי הגישה לאותם מתחמים - באישור מהנדסת הועדה המקומית.	ג. הכנת נספח ניקוז מפורט בתחום אזור התעשייה, באישור רשות הניקוז, אשר יכלול התייחסות למניעת זיהום מי תהום.
ד. עמידה בתנאי הבנייה בתחום רדיוסי מגן ממתקן קידוח מים, כמפורט בסעיף 6.2.9 שבהוראות התכנית.	ה. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים ולשימושים ו/או פעילות בקרקע בתחום אזור התעשייה העלולים לזהם את מי התהום - יהיה הכנת נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים, ורק אם הוכח כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי התהום. נספח זה, לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי תהום יוגשו לאישור המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.
2. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה ראשון למבנים חדשים ו/או תוספות בנייה, לאחר אישור תכנית זו, הינו הכנת סקר מצאי השטחים המבונים הקיימים, כולל היתרים.	3. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה ראשון למבנים חדשים ו/או תוספות בנייה, לאחר מיצוי זכויות בנייה בהיקף שמעל 15% מהשטח הכולל המיועד לתעשייה, הינו עמידה בתנאים הבאים:
א. תוכן לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ שייקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תגדיר חלוקת השטח למתחמים לשימושים שונים ותכלול העמדת מבנים, מיקום דרכים, חניות, שבילים, שטחים מרוצפים, גדרות, קירות תומכים, מפלסי פיתוח, שיפועי ניקוז, קווים ומתקני תשתית, גינון (ובכלל זה נטיעת עץ אחד לפחות על כל שתי חניות) וכו'.	ב. הכנת מסמך נופי סביבתי לאישור הועדה המקומית אשר יראה את השתלבות המבנים בתחום אזור התעשייה ובסביבתו הקרובה, יכלול גם בחינת השפעות סביבתיות ואמצעים למניעת מטרדים סביבתיים, לאישור איגוד ערים לאיכה"ס.
ג. אישור תכנית הסדרי תנועה בצומת הכניסה לאזור התעשייה על ידי משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים. תנאי לקבלת טופס 4 באזור התעשייה יהיה ביצוע בפועל של התכנית הניל להסדרי תנועה.	

ה.	תכנית קרקע	שיעור תכנית הקרקע בכל מתחם לשימושים מוגדרים, אשר יסומן בתכנית הבינוי בהתאם לסעיף ג'2 (א) שלעיל, יהיה עד 50%.
ו.	מבנים קיימים	מבנים ודרכים שנבנו כדין לפני אישור תכנית זו והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו.
ז.	גובה מבנים	גובה המבנים יהיה כקבוע בטבלת זכויות והוראות הבנייה. במקרים מיוחדים בהם תידרש הקלה בגובה בסמכות ועדה מקומית, יוצג אופן השתלבות המבנה בסביבתו הנופית (לרבות חתכים, נצפות וכו') לשביעות רצון הועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
ח.	פיתוח שטח	תכנית הפיתוח של אזור התעשייה תתואם בהנחיית הועדה המקומית עם תכנית הפיתוח של אזור מבני המשק הגובל, לאור הפרשי מפלסי הקרקע הקיימים ביום אישור התכנית.
ט.	מתקן התפלה	על תא שטח מס' 901 יחולו הוראות תמ"א/34/ב/2.
י.	תנאים לשימושי מסחר	תותר הקצאה לבניה של עד 1,000 מ"ר שטח עיקרי למסחר בסה"כ בתחום איזור התעשייה בתנאים הבאים: 1. הקצאת השטחים המסחריים תעשה במפוזר על פני אזור התעשייה כולו, למעט השטח הכלול בתחום תמ"א/34/ב/2 (מתקן ההתפלה). מיקום השימושים למסחר יוצג בתכנית הבינוי המצויינת בסעיף 4.7.2 ג/1/ב. 2. המסחר יהיה נלווה ומיועד לשירות של עובדי אזור התעשייה. 3. הקצאת 1,000 מ"ר תיעשה על חשבון שטחים עיקריים ושטחי השירות ביעוד זה ולא בנוסף להם.
יא.	יחס לתכניות קודמות	מובהר בזאת כי הוראות הנוגעות למניעת מטרדים ופגיעה סביבתית הכלולות בתכניות בר/76/2 ו-בר/בת/76/4, עומדות בתוקפן ויתווספו להוראות תכנית זו.

4.8	שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה	
4.8.1	שימושים	
א.	עפ"י המותר ביעוד "תעשייה זעירה ומלאכה" בתכנית מאושרות בר/76/2 ובתכנית מאושרת בר/76/5 החלות על המקום.	
4.8.2	הוראות	
א.	כללי	ככל שיש אי התאמות בין הוראות תכנית זו לבין ההוראות הקבועות בתכניות בר/76/2 ו-בר/76/5 המתייחסות ליעוד תעשייה זעירה ומלאכה, תגברנה ההוראות שבתכנית זו.
ב.	קווי בניין	קווי הבניין יהיו כמצויין בטבלת הזכויות, למעט המפורט להלן: 1. במקרה של חלוקה, קו בניין בין מגרשים ואו בין תאי שטח שיעודם תעשייה, יהיה 3 מטר בלבד. 2. בכל מקרה מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מטר לפחות. 3. קו בניין בין תאי שטח מס' 905 ו-906 יהיה 0. 4. קו בניין דרום מערבי בתא שטח 906, הגובל בתא שטח 603, 618 ודרך מס' 22, יהיה 16 מטר.
ג.	תכנית קרקע	שיעור תכנית הקרקע בכל מתחם לשימושים מוגדרים, אשר יסומן בתכנית הבינוי, יהיה עד 50%.
ד.	מבנים קיימים	מבנים שנבנו כדין לפני אישור תכנית זו והם חורגים מהוראותיה, לא יחשבו כסותרים תכנית זו.
ה.	גובה מבנים	גובה המבנים יהיה כקבוע בטבלת זכויות והוראות הבנייה. במקרים מיוחדים בהם תידרש הקלה בגובה בסמכות ועדה מקומית, יוצג אופן השתלבות המבנה בסביבתו הנופית (לרבות חתכים, נצפות וכו') לשביעות רצון הועדה המקומית, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
ו.	פיתוח שטח	תכנית הפיתוח תתואם בהנחיית הועדה המקומית עם תכנית הפיתוח של אזור מבני המשק הגובל, לאור הפרשי מפלסי הקרקע הקיימים ביום אישור התכנית.
ז.	מתקן התפלה	על תא שטח מס' 906 יחולו הוראות תמ"א/34/ב/2.
ח.	תנאים להיתרי	1. תנאי לאישור בקשה ראשונה להיתר בנייה למבנים בתחום

	בנייה	אזורתעשייה קלה ומלאכה, הינו הכנת נספת ניקוז מפורט בתחום אזור זה, באישור רשות הניקוז, אשר יכלול התייחסות למניעת זיהום מי תהום.
		2. תנאי להיתר בנייה בתחום יעוד זה, קיום סעיף 4.7.2 ג'.
ט.	יחס לתכניות קודמות	מובהר בזאת כי הוראות הנוגעות למניעת מטרדים ופגיעה סביבתית הכלולות בתכניות בר/76/2 ו-בר/בת/4/76, עומדות בתוקפן ויתווספו להוראות תכנית זו.

4.9	שם ייעוד: ספורט ונופש	
4.9.1	שימושים	
א.	מגרשים ומתקני ספורט	
ב.	אולם ספורט וחדרי חוגים, מלתחות וחדרי אימון	
ג.	בריכות שחיה פתוחות ומקורות.	
ד.	מוזון עד שטח של 40 מ"ר ומתקני שרות נילוים	
ה.	משרדים עד שטח 60 מ"ר.	
ו.	גינות וחורשות, מתקני משחק, סככות צל ופינות ישיבה.	
ז.	מקלטים ציבוריים	
ח.	תחנות טרנספורמציה	
ט.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית	
י.	מרכיבי בטחון ובטיחות.	
יא.	מתקנים למיגון אקוסטי	
יב.	חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים	
4.9.2	הוראות	
א.	גובה מבנה	גובה המבנה נתון בטבלה, כולל מערכות טכניות.
ב.	קווי בניין	כמפורט בטבלת הזכויות.
ג.	תכנית בינוי	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

4.10	שם ייעוד: פרטי פתוח	
4.10.1	שימושים	
א.	גינות וחורשות	
ב.	מתקני משחק, פינות ישיבה ומצללות	
ג.	פסלים, מוצגים ארכיאולוגיים ומתקנים נילוים.	
ד.	מבנים ומתקנים קיימים בהיתר בלבד המשמשים לשירותי חוף - בתא שטח 607 בלבד. מבנים קיימים ללא היתר ומסומנים להריסה בתשריט, יהרסו כתנאי למתן תוקף לתכנית.	
ה.	מקלטים ציבוריים שאינם בתחום 100 מ' מקו החוף.	
ו.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית	
ז.	שטחי השהיית מי נגר עילי לחילחול למי תהום.	
ח.	חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים	
ט.	מרכיבי ביטחון ובטיחות.	
י.	תחנות הסעה.	
4.10.2	הוראות	
א.	כללי	על תאי השטח ביעוד פרטי פתוח יחול כמפורט בסעיף 6.3 בהוראות תכנית זו.
ב.	היקף בניה מותר	תותר בנייה בשטח של עד 1% לסככות צל בלבד בכל השפייפים, למעט שפייפ מס' 606, 607 ו-607, ובלבד שאינם בתחום 100 מטר מקו החוף.
ג.	תנאי להיתרי	תנאי להיתר בנייה לסככות הצל - אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה

בנייה	המקומית.	
.ד	תא שטח 616	בנוסף לקבוע בתכנית זו, ועל מנת לחצוץ בין שכונת המגורים לבין האזור למבני משק ומתקן ההתפלה, יינטעו בשטח זה עצים בוגרים גבוהי צמרת במרווחים של 5 מטר.

4.11	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים ופרטי פתוח	
4.11.1	שימושים	
.א	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית וכן כל המותר ביעוד פרטי פתוח.	
4.11.2	הוראות	
.א	היקף בנייה מותר	השטח המותר לבנייה לא יעלה על 350 מ"ר כולל הקיים, לכל המבנים והמתקנים גם יחד.
.ב	תנאי לפיתוח	כל פיתוח ייעשה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית, בליווי אדריכל נוף, תוך התייחסות למגדל המים המיועד לשימור שסימונו 2001 עליו יחולו הוראות כמפורט בסעיף 6.5.1 בתכנית זו.

4.12	שם ייעוד: בית קברות	
4.12.1	שימושים	
.1	שטח קרקע לצרכי קבורת בני אדם	
.2	פינות ישיבה ומצללות.	
.3	חניות, דרכים ושבילים	
.4	גינון	
.5	גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.	
.6	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית	
4.12.2	הוראות	
.א	תנאי לפיתוח	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
.ב	מצוק הכורכר הגובל	בתכנית הבינוי לבין העלמין יפורטו האמצעים המתאימים למניעת פגיעה במצוק הכורכר הגובל בבית העלמין.

4.13	שם ייעוד: חוף רחצה	
4.13.1	שימושים	
.א	שהיית מתרחצים ונופשים בחוף הים וכן פעילות ספורט וספורט ימי	
.ב	סוכת מציל ומקום אחסנה לציוד הצלה	
.ג	מתקני תברואה, מלתחות ומתקני שירות למקלחות	
.ד	סככות צל	
.ה	מחסן תפעולי	
.ו	מבנה לסירות ושירותים לספורט ימי	
.ז	לא תותר הקמת קיוסק.	
4.13.2	הוראות	
.א	כללי	על יעוד חוף רחצה יחולו הוראות כמפורט בסעיף 6.3 בהוראות תכנית זו.
.ב	תנאי לפיתוח	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
.ג	היקף בינוי	לא תותר תוספת מבנים וסככות מעבר למיקום ולהיקף המבנה והסככה הקיימים, או המסומנים בתשריט.

4.14 שם ייעוד: דרך מאושרת / מוצעת / משולבת	
שימושים	4.14.1
א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה.	
ב. משטחים מרוצפים או סלולים.	
ג. שטחי גינון ונטיעות.	
ד. פינות ישיבה ומשחק.	
ה. קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים.	
ו. שערים ומרכיבי ביטחון וביטוחות.	
ז. תחנות הסעה.	
הוראות	4.14.2
א. תנאים לפיתוח	הפיתוח ייעשה על פי תכנית סלילה ופיתוח באישור הועדה המקומית.
ב. מרכיבי בטחון	תותר התקנת מרכיבי בטחון וביטוחות לסוגיהם, לרבות שערים, מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.
ג. תנאים להיתר	תנאי להיתר סלילה – פרוק והריסת מבנים קיימים המסומנים להריסה בתכנית זו, הממוקמים על דרכים מוצעות.

4.15 שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי / שביל	
שימושים	4.15.1
א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצד המסעה במקומות המסומנים בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.	
ב. משטחים מרוצפים או סלולים.	
ג. שטחי גינון ונטיעות.	
ד. פינות ישיבה ומשחק.	
ה. קווי תשתיות עיליים קיימים וכן קווי תשתית חדשים מכל הסוגים - תת קרקעיים בלבד.	
הוראות	4.15.2
א. תנאים לפיתוח	הפיתוח ייעשה על פי תכנית פיתוחי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית, תוך הקפדה על היבטים נופיים ייחודיים למקום.
ב. מעבר ציבורי	תינתן זכות מעבר חופשי לציבור בתחום ציר המעבר הציבורי להולכי רגל המסומן בתשריט. בתחום זה לא יוקמו גדרות, שערים ומחסומים להולכי רגל הן בתחום 100 מטר מקו החוף והן בתחום המעבר הציבורי החופשי להולכי הרגל.

4.16 שם ייעוד: יער פארק חופי	
שימושים	4.16.1
א. שטח המיועד לטיפוח בוסתנים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של האזור.	
ב. פעולות לחידוש וטיפוח היער שיכללו בין היתר נטיעות עפ"י צורך של צומח ממין מקומי, סילוק צמחייה מתחרה, פעילות למניעת שרפות.	
ג. דרכי יער למעבר רכבי שרות וכיבוי ולצרכי העבודה השוטפת ביער.	
ד. שבילי טיול לקהל המבקרים במקום.	
ה. נקודות תצפית לנוף הכוללות שבילי גישה, טרסות וקירות תמך מאבן מקומית, מקומות ישיבה, הצללה, שילוט.	
הוראות	4.16.2
א. תנאים לפיתוח	כל פיתוח ייעשה בתאום עם קק"ל, תוך הקפדה על היבטים נופיים ייחודיים למקום.

4.17 שם ייעוד: גן ארועים	
שימושים	4.17.1
א. מבנים המיועדים לקיום אירועים, כנסים ושמחות.	
ב. מבני עזר, מתקנים, סככות, מטבחים, משרדים, וכל פונקציה אחרת הנדרשת להפעלת ארועים לפי זכויות הבניה המפורטות בטבלת זכויות הבניה.	
ג. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחילחולם.	
ד. פיתוח נוף, לרבות רחבות מרוצפת שבילים ומדרכות, עבודות גיטון ונטיעות, מגרשי חניה ודרכי שרות. התקנת מתקנים כגון: ספסלים וריהוט רחוב, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.	
ה. מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל ותקשורת לסוגיה.	
ו. שערים, גדרות ומרכיבי ביטחון ובטיחות.	
ז. מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים, מתקנים לאצירת אשפה, מקלטים וכיו"ב.	
4.17.2 הוראות	
א. תכנית בינוי ופיתוח	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, תוך הקפדה על היבטים נופיים ייחודיים למקום.
ב. גובה מבנה	רום גג המבנה בנקודה הגבוהה ביותר לא יעלה על גובה 28.00 מטר מעל מפלס פני הים. לא תותר הקלה ו/או תוספת גובה מעבר לקבוע בטבלת זכויות הבניה. כל תוספת גובה תהווה סטייה ניכרת.
ג. מרכיבי בטחון	תותר התקנת מרכיבי בטחון ובטיחות לסוגיהם, לרבות מחסומים וביתני שמירה, באישור הועדה המקומית.
ד. חנייה	יוקצו מקומות חנייה בכמות עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 ובהתאם לשימוש בקרקע. יותר שימוש באזור החנייה הגובל לצורך חישוב כמות החנייה הנדרשת. מקומות החניה יסומנו בבקשות להיתרי בניה.
ה. דו"ח אקוסטי	תנאי למתן היתר בניה – הכנת דו"ח אקוסטי ואישורו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.

4.18 שם ייעוד: שטחים פתוחים	
שימושים	4.18.1
א. טיפוח, שיקום ושימור המצב הטבעי של שטחי חוף הים וגבעות הכורכר.	
ב. טיולים רגליים להנאת הציבור.	
4.18.2 הוראות	
א. כללי	על ייעוד שטחים פתוחים יחולו הוראות כמפורט בסעיף 6.3 בהוראות תכנית זז.
ב. איסור בנייה	לא תותר בשטח זה כל בנייה ופיתוח למעט הפעולות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 1. עבודות עפר לשיקום פני שטח שהופרו כתוצאה מהתמוטטות המצוק. 2. הסדרת נגישות לתנועת הולכי רגל. 3. שילוט הכוונה. 4. אמצעי תאורה למטרות בטחון ובטיחות. התאורה לא תופנה כלפי שטחים טבעיים מחוץ לישוב. 5. דרך מצעים בתא שטח 610 הצמודה לתא שטח 606, לצורך גישה למתקן הנדסי מס' 1002.

4.19 שם ייעוד: גן לאומי	
שימושים	4.19.1
א. שימושים המותרים בגן לאומי כמשמעו בתמ"א 8/ ובחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה - התשנ"ח 1998.	

ב. בתא שטח 631 יותרו בנוסף שימושים המותרים בתכנית בר/61 החלה על השטח.		
ג. בתא שטח 631 יותרו שיפור והרחבת מתקן הנדסי קיים מסי 1002 המסומן בתשריט.		
הוראות		4.19.2
א. בתא שטח 631 תותר הרחבת המתקן ההנדסי הקיים עד ל-50 מ"ר במבנה עילי ועוד עד 120 מ"ר במבנה תת-קרקעי. כל הרחבה ו/או שיפור המתקן ההנדסי ייעשו בתאום עם רטי"ג ובאישורה.		
ב. בתא שטח 630 בשטח זה יאסרו כל בנייה ופיתוח למעט הפעולות הבאות: 1. עבודות עפר לשיקום פני השטח שהופרו כתוצעה מעבודות פיתוח בעבר, באמצעות אדמה מקומית בלבד. 2. שיקום הצומח והתאמתו למינים טבעיים מקומיים בלבד. 3. התאמת שבילים קיימים והסדרתם לתנועת הולכי רגל בלבד. 4. התקנת אמצעי בטיחות למניעת סכנה להולכי הרגל, לרבות אמצעי חסימה לכניסה בלתי מבוקרת של כלי רכב. 5. שילוט הכוונה. כל פעולות שיקום וטיפול, לרבות פעולות הדברה של צמחייה פולשנית בתחום תא שטח זה, ייעשו עפ"י הנחיות רטי"ג. לא יותר גידור לכיוון הגן הלאומי.		

שם ייעוד: חניון		4.20
שימושים		4.20.1
א. שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה ושבילים		
ב. גינות		
ג. פינות ישיבה ומצללות		
ד. קווי תשתית		
הוראות		4.20.2
א. הנחיות פיתוח	הפיתוח ייקבע עפ"י תכנית בינוי באישור ההועדה המקומית.	
ב. תשתיות	העברת תשתיות מכל סוג שיידרש, תהייה תת-קרקעית.	
ג. כללי	בחניון שבתא שטח 811 לא ייגבה תשלום עבור החנייה. יותר שימוש באזור החנייה הגובל לצורך חישוב כמות החנייה הנדרשת בגן הארועים הגובל.	
ד. ניקוז	ייעשה שימוש בחומרי ריצוף מחלחלים והפניית ניקוז המשטח לשטחים מחלחלים.	

תכנית מס' בר/76/9

מבואית 2006

יעד	מס' תא שטח	גודל מגוש (מ"ר)	שטחי בנייה מיוזמים			גודל מגוש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד			
			מטרת לכניסה הקובעת	מטרת לכניסה הקובעת	מטרת לכניסה הקובעת						
גן ארבעים	712	כמסדרט בתשריט	500	ע"י שטח	ע"י שטח	2,000	901	גן ארבעים			
									ע"י שטח	ע"י שטח	902
									ע"י שטח	ע"י שטח	904
תעשייה	906	כמסדרט בתשריט	10%	קומת	קומת	50%	1,000	תעשייה			
									קומת	קומת	902
									קומת	קומת	904
תעשייה קלה ומלאכה	906	כמסדרט בתשריט	10%	ע"י שטח	ע"י שטח	80%	1,000	תעשייה קלה ומלאכה			
									קומת	קומת	902
									קומת	קומת	904
תוף רחצה	608	כמסדרט בתשריט	-	-	-	420 מ"ר	1,000	תוף רחצה			
									ע"י שטח	ע"י שטח	708
									ע"י שטח	ע"י שטח	630
סדרט נופש	708	כמסדרט בתשריט	40%	-	-	420 מ"ר	1,000	סדרט נופש			
									ע"י שטח	ע"י שטח	630
									ע"י שטח	ע"י שטח	631
גן לאומי	710	כמסדרט בתשריט	-	-	-	170 מ"ר	120	גן לאומי			
									ע"י שטח	ע"י שטח	710
									ע"י שטח	ע"י שטח	710

הערות:

- א. בכפוף להוראות סעיף 4.1.2.2-1-4.1.2.2.
- ב. חשימוש למגורים יותר אך ריבוק לדיור זמני - בשטח מרבי של עד 55 מ"ר ליחידת דיור זמני (עיקרי + שדרת).
- ג. במקרה של אי התאמה בין קווי הבניין הדרושים בלוח הדימויות והוראות הבניה ו/או בדרושות שבמשרד, לאלו המופיעים במשרד, יקבעו אלו המופיעים במשרד.
- ד. גובה מבנה המגוון בלבד לא כולל מערכות טכניות ופרטולות על והוא מרוד מפני מפלס ±00.
- ה. בכפוף לסעיף 4.7.2 ב.י.
- ו. תחת קומת הת קרקעית על חשבון קומה מעל בניית הקרקע. סה"כ 3 קומות.
- ז. בכפוף לסעיף 4.8.2 ב.י.
- ח. על יחיד שבמחנה רועות 100 מטר מחוץ הים יחולו הוראות סעיף 4.2.2-1-4.2.2-1 יחי.
- ט. ראה סעיף 4.5.2 י' להוראות התכנית.
- י. ראה סעיף 4.8.2 ב.י.
- יא. גובה המבנה ומספר הקומות היום מרביים. גובה המבנה המבוקש ייקבע בהתאם לפעילות החקלאית המבוקשת ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- יב. בכפוף לסעיף 4.17.2 ב.י.

01/07/2011

עמוד 26 מתוך 34

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

6.1.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

6.1.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה באזור מגורים אי'2 יהיה הבטחת ניקוז כל השטח ביעוד זה שבתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

6.1.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה באזור מגורים אי'2 ובגן האירועים יהיה אישור תכנית הביוב של הישוב ע"י משרד הבריאות ושידרוג תחנת השאיבה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.1.4 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 על 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.

בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.

קווי מתח על-עליון, במידה ויעברו בתחום התכנית, יאושרו ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה כתנאי להיתר בנייה לכל סוג של מבנה או מתקן.

6.1.5 טלפון ותקשורת:

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.

6.1.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית.

6.1.7 תוואי צינור גז טבעי

- בתוואי המסומן לגז טבעי יחולו הוראות תמ"א/37/ה, תמ"א/37/ה1 ותמ"א/37/ה3.
- המתקן ההנדסי המסומן בתשריט במספר 1002 לרבות הרחבתו כמוצע בתכנית זו, יותר בתחום קווי הבניין מרצועת צינור הגז, ע"פ סעיף 9.4 בהוראות תמ"א/37/ה ו-תמ"א/37/ה1 וסעיף 6 בהוראות תמ"א/ה3.
- בכפוף לני"ל ועם קבלת הסכמת רטי"ג ורשות הגז כנדרש בסעיפים 9.4 ו-20.2 בהוראות תמ"א/37/ה, ו-סעיף 6 לתמ"א/37/ה3, תותר הרחבה מיידית של המתקן ההנדסי הני"ל המסומן בתכנית זו.

6.2 הנחיות סביבתיות**6.2.1 שפכים**

- שפכי מבנים שבתחום התכנית יחובו למערכת ביוב מרכזית קיימת. עם פיתוח השטח, יותאם חלק ממכוני השאיבה לכמויות הנדרשות.
- איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה.
- בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.
- כל האמור לעיל, ייעשה תוך מגיעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

6.2.2 ניקוז

- תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי גר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו.
- עקב מספר רב של מוצאי מים מתחומי תאי השטח הכוללים בתכנית, יתוכנן ניקוז עילי גרוויטציוני, ורק במקומות בודדים (מחוסר ברירה) תתוכנן מערכת תיעול מינימלית. במספר מקומות לאורך דרך 4311 יתוכננו שטחי השהיית מי גר עקב חוסר מוצא מים.
- ניקוז המגרשים בשטח התכנית יעשה ע"פ עקרונות של בניה משמרת גר. בכל תא שטח ייועד שטח שגודלו לפחות 20% מהיקף תא השטח לצורך החדרת מי גשם וגר, למעט באזור תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה בו ייועד שטח שגודלו לפחות 10% מהיקף תא השטח לצורך החדרת מי גשם וגר.
- כלל פתרון הניקוז ייעשה עפ"י עקרונות בנייה המשמרת גר כמפורט לעיל, ואולם במקרה של שינוי פתרון הניקוז ומעבר לשימוש בקידוחי החדרה, תיחדש כתנאי למתן היתר בניה, עמידה בהוראות סעיף 28 לתמ"א/34/ב4, לרבות אישור נספח הניקוז לפי חוק המים ע"י נציב המים או השר להגנת הסביבה בהתייעצות עם שר הבריאות.
- תנאי לקבלת היתר בניה לשימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום - עמידה בסעיפים: 4.7.2 ד'1 ג, ו-4.7.2 ד'1ה.
- במקרה של אילוצים טופוגרפיים מיוחדים, ובאישור הועדה המקומית, יותר מעבר תשתיות ניקוז בין מגרשי מגורים סמוכים.

6.2.3 פסולת ואשפה באזור תעשייה

- אצירת פסולת ודרכי טיפול בפסולת, יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- חדרים לאצירת ביניים של פסולת ומערכות דחיסה במבני ייצור לסוגיהם, יוצבו בתחומי המגרשים וייבנו כחלק אינטגרלי של המבנה. גודל השטח הנדרש לאצירת פסולת יהיה בהתאם לסוג ולכמות הפסולת הנובעים מן המבנה.
- פסולת בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר.
- יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מחזור ודחיסה.
- המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לדין.

6.2.4 זיהום אויר באזור התעשייה

- ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים עולה על 1%, תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים ברמה מעולה למניעת פליטה לאווירה של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. ייקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות תקינה בהתאם לנ"ל.
- למניעת פליטת מזהמים לאוויר, יותקנו אמצעים למניעת זיהום אויר מכל מקור שהוא (תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, שינוע ותנועת כלי רכב וכו'), לרבות התקנת מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, באישור המשרד להגנת הסביבה, הרטבת דרכי עפר ועוד.

6.2.5 חומרים מסוכנים:

- לא יותר שימוש בחומרי אסבסט צמנט לבנייה.
- עבודות בנייה, פרוק ו/או הריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים קיימים, יעשו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאמצעות קבלן מורשה.

6.2.6 קרקע:

- לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

6.2.7 קרינה אלקטרומגנטית:

- תנאי להיתר בניה במגרשי מגורים ביעוד א'2 יהיה הסרת האנטנה הסלולרית על גג מגדל המים בתא שטח 710.
- כל אנטנות השידור בתחום התכנית יעמדו בתקנים הבריאותיים ובתנאים הסביבתיים המחייבים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.2.8 רעש:

- הרעש ממתקן ההתפלה בכל שטח התכנית לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- תנאי להיתרי בנייה למגורים ביעוד מגורים א'2 יהיה סיום ביצוע בפועל של המיגונים האקוסטיים במתקן ההתפלה הקיים לעמידה בתקן למפגעי רעש, לפי הנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה, ועריכת מדידות רעש עם סיום ביצוע המיגונים האקוסטיים באישור המשרד להגנת הסביבה.

6.2.9 רדיוסי מגן ממתקן קידוח מים:

- בתחום רדיוס מגן א' לא תתאפשר כל בנייה.
- בתחום רדיוס מגן ב' לא יתאפשר שימושי קרקע מזהמים הכוללים יצור, אחסנה, שינוע וטיפול בחומרים מסוכנים לרבות דלקים ושמונים.
- לא תתאפשר העברת קווי ביוב בתחום רדיוס מגן ב', אלא באישור משרד הבריאות ו/או מי מטעמו. קווי ביוב העוברים ברדיוס מגן ג' ימוגנו לצורך מניעת זיהום בעת תקלה.

6.2.10 הנחיות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי**מסמכים נלווים לתכניות:**

תכניות הכוללות עבודות חפירה ומילוי בהיקף העולה על 100,000 ממ"ק ילוו באומדנים על היקפי חפירה ומילוי ובחלופות לפתרונות לטיפול בעודפים ו/או בחוסרים, כמפורט להלן. רצוי כי נתונים אלה יוצגו ברמת פירוט מירבית ובשלב תכנון מוקדם ככל הניתן.

א. מאזן כמויות חומרי חפירה ומילוי:

חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים, ובחינת אפשרויות השימוש בהם. המאזן יתבסס על המידע המקיף ביותר שניתן להפיק בכל שלב, תוך התבססות על סקרים וקידוחים בשטח, וכן על מיפוי טופוגרפי עדכני עליו מוצגים מפלסי הפיתוח (קו אדום במידה ונקבע) ודוח גיאולוגי שיוכן לתכנית.

ב. הצגת פתרונות:

בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת דרכי הובלה לשינוע והצגת מסמך המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים וההשפעה על הקרקע החקלאית בתחום הפרוייקט ובשטח הגובל.

6.3 הנחיות נופיות

6.3.1 חוף הים (תאי שטח מס' 608, 609, 610) :

- תשמר זכות מעבר לציבור לאורך חוף הים ובציר הולכי רגל המסומן בתשריט התכנית ובתשריט מס' 4 בנספח הנופי.
- לא תותר תנועת כלי רכב בחוף וזאת כדי שבתו הגידול הטבעיים הקיימים של החי והצומח לא ייפגעו.
- לא תותר הצבת תאורה כלפי חוף הים בכלל, ובפרט לא מהטיילת הנופית ולא מרכס הכורכר בתא שטח 704.

6.3.2 שימור מצוק הכורכר :

- סימון מתלול / מצוק כורכר בנספח הנופי בתשריט מס' 4, מסמל מצוק כורכר המיועד לשימור. השימור יהיה משולי המצוק בחלקו העליון ועד לתחתית המדרון במפגש בין מצוק הכורכר וחוף הים.
- לא יותרו בשטח מתלול מצוק הכורכר ושוליו כל בניה ופיתוח, למעט פעולות ייצוב הנדסיות. כל אלה יעשו בצורה שלא תפגע באופיו ובמראהו הטבעי של מצוק הכורכר. יובהר כי בתא שטח 704 תותר שמירת קיר התמך הקיים ביום אישור תכנית זו.
- בשוליים עליונים ותחתונים יינקטו אמצעי בטיחות נדרשים, למניעת סכנה לשוהים במקום, מבלי לפגוע במצוק וללא הקמת גדרות חדשים מעבר לקיים.
- במתלול מצוק הכורכר ובשוליו לא יותרו שתילת דשא, נטיעת עצים או גינון בצמחי נוי, למעט שיקום הצמחייה הטבעית, ולא תותר השקיה.
- מצוק הכורכר הדרומי בתא שטח 609 נמצא בסכנת התמוטטות ולכן יש להגביל תנועת אנשים לאורכו בחלקו העליון ובחלקו התחתון ע"י הצבת שילוט מתאים.
- בתא שטח 704 יוגבל הגינון ברצועה ברוחב של כ- 2 מטר לפחות מגבולו הצפוני הנושק לשוליים הגבוהים של מצוק הכורכר.
- מצוק הכורכר הצפוני בתא שטח 630 יישמר במצבו הטבעי ללא כל פיתוח.

6.3.3 שימור ושיקום צמחיה טבעית:

- בתא שטח 601 המוגדר יער פארק חופי, טיפוח בוסתנים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח. יש להדביר בתא שטח זה צמחיה פולשנית בעיקר שיטה מכחילה ולשקם צמחיה טבעית. תותר בתאום עם קק"ל שתילת עצים ושיחים מצומח מקומי המתאימים לסביבה החופית.

6.3.4 שמירת שטחים פתוחים מיוחדים:

- לא יותר גידור בגבעת הכורכר לכיוון הגן הלאומי בתאי שטח 606 ו-602.
- בתאי שטח 606 ו-632 יישמר האופי הטבעי של המקום וייאסרו כל בנייה ופיתוח למעט הפעולות הבאות:
 1. כל הפעולות המותרות בתא שטח 630.
 2. אמצעי תאורה למטרות בטחון ובטיחות. התאורה לא תופנה כלפי שטחים טבעיים מחוץ לישוב.
 3. קווי תשתית סמויים ותת קרקעיים, לרבות תיעול וניקוז, תוך איסור חציית מצוק הכורכר המערבי בתא שטח זה.
 4. סוללות עפר למיגון אקוסטי בצמוד לאזור התעשייה בלבד.
 5. דרך מצעים בתא שטח 606 ליד תא שטח 610, לצורך גישה למתקן הנדסי מס' 1002.

הנחיות אלו יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לשטח זה ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בנייה ופיתוח.

6.3.5 טיפוח שטחים פתוחים מגוננים:

- יש לשמור ולטפח עקרונית הגיזון הקיימים הכוללים מרחבי דשא ובתוכם מקבצי עצים, שדרת עצים לאורך צירי תנועה, ערוגות מגוננות ליד מבני ציבור.
- יש לשמור על פרוזדורים נופיים בין בתים ולאורך צירי תנועה קיימים ומתוכננים.
- בכל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יש להימנע מתיחום המגרשים בגדרות בנויים החוסמים את הרצף הנופי הפתוח, למעט במקומות בהם יידרשו אלמנטים בטיחותיים.
- יש לשמר ככל האפשר עצים בוגרים קיימים בדרכים קיימות ומוצעות על ידי מתן פתרונות תכנוניים/הנדסיים מתאימים.

6.3.6 ציר תנועת הולכי רגל לאורך חוף הים:

- תשמר זכות חופשית לציבור לטייל לאורך חוף הים בתוואי המסומן בתשריט כ"ציר מעבר ציבורי להולכי רגל".
- לא תותר חסימת תוואי זה למניעת מעבר הציבור.
- בתחום שפ"פ מס' 606, 629, 630 תותר סטייה במיקום הציר המסומן בתשריט בגבולות של עד 10 מטר לכל צד.

6.4 מבנים לשימור

6.4.1 הוראות כלליות

- בתחום התכנית סומנו מבנים בעלי ערך היסטורי התורמים לשימור מורשת הישוב הכפרי.
- מבנים אלו אסורים להריסה ויש חובה לשמרם ולשומרם על פי רוח המבנה הקיים.
- במבנים לשימור לא תותרנה תוספות בנייה, אלא למטרות השימור עפ"י הנחיות תיק תיעוד.

6.4.2 תנאי להיתר בנייה למבנים לשימור

- תנאי להיתר בנייה במבנה המיועד לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד עפ"י מסמך הנחיות מינהל התכנון במשרד הפנים.

6.4.3 השפעה על מבנים גובלים

- על מגיש הבקשה לבניה חדשה הגובלת במגרש עליו מבנה לשימור, להתחשב תיכנונית, במבנה שלידו, כדי לבטא נוכחותו וערכו של המבנה לשימור ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5 הוראות כלליות

6.5.1 תאסר כל בנייה חדשה ופיתוח בחוף הים (בתחום 100 מטר מקו החוף), למעט הרחבת בתי המגורים, ולמעט המותר בסעיפים 4.12 ו-4.13.

6.5.2 חלוקה

1. הוראות בדבר חלוקת הקרקע עפ"י תכנית זו ייקבעו בתשריט חלוקה באישור הועדה המקומית.
2. הקרקע הכלולה בתחום התכנית תחולק עפ"י תקנות המודדים באותן סטיות הנובעות ממדידות מוסמכות באישור הועדה המקומית.

6.5.3 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי ממי"י.

6.5.4 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.5.5 חניה

1. היקף החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983).
2. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
3. בתא שטח שיועדו ציבורי כגון: "מבנים ומוסדות ציבור", "פרטי פתוח", "שירותים קהילתיים ופרטי פתוח", יותר שימוש לצורכי חנייה גם בתא שטח ציבורי גובל, כחלק מחישוב מכסת החנייה הנדרשת, לרבות חישוב בהתאם לשימושי קרקע מעורבים.

6.5.6 עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ד.	פיתוח אזור מגורים א/2	הסדרת דרכי גישה לרכב

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 15 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
8.8.11		משרד הבינוי והשיכון - מחוז דרום			
		קיבוץ פלמחים			
		מנהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז			בעלי עניין בקרקע
		קיבוץ פלמחים			
		א.ג. איזון אדריכלים ובני ערים	53912499	אילן איזון	עורך התכנית

אילן איזון-אדריכל ובונה ערים
 תש"ן מס' 33422
 רח' ז'רובבל 5, חיפה 34671
 טל. 04-8348705 פקס. 04-8343873

אין לנו רחוקות עניינות לתיכנית מס' זו שנו תהיה מת' אמת עם רשויות המבטח המוסמכות.

חתימתנו הינה כפוף המעורבות, ואין לנו מעורבות כלשהי לממש התכנית. גישתנו הינה או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית. כל עוד לא הוסדרה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ונאו כל השות' מוסמכת, לפי כל חוקה ועניין זה.

דוד אמודי

אדריכל המחוז

01/07/2011

עמוד 34 מתוך 34

אין לנו רחוקות עניינות לתיכנית מס' זו שנו תהיה מת' אמת עם רשויות המבטח המוסמכות. חתימתנו הינה כפוף המעורבות, ואין לנו מעורבות כלשהי לממש התכנית. גישתנו הינה או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית. כל עוד לא הוסדרה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ונאו כל השות' מוסמכת, לפי כל חוקה ועניין זה. **דוד אמודי** **אדריכל המחוז**

011-7088200

תאריך