

15/08/2007  
0708T6305-N

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
22-08-2007  
נתקבל  
נצרת עילית

תכנית מפורטת מס' ג/15079  
עין השופט – הסדרת אזורי תעשייה ומשק  
הוראות התכנית (תקנון)

2004	ספטמבר	-	ועדה מקומית	:1	מהדורה
2005	מרץ	-	ועדה מחוזית	:2	מהדורה
2005	מאי	-	עדכון לועדה מחוזית	:3	מהדורה
2005	יוני	-	עדכון לועדה מחוזית	:4	מהדורה
2005	ספטמבר	-	לאישור ולקחש"פ	:5	מהדורה
2006	יולי	-	אישור להפקדה	:6	מהדורה
2006	נובמבר	-	עדכון להפקדה	:7	מהדורה
2007	אוגוסט	-	למתן תוקף	:8	מהדורה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשבי"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15079  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 14/08/07... לאשר את התכנית  
הח"ל נדז'  
יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15079  
מחשבה בלשון הפרטומים מס' 5735  
מיום 8.11.07

## מחוז הצפון

נפה : יזרעאל

מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז מגידו

שם ישוב : עין השופט

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית:** תכנית מפורטת מספר ג/15079 - עין השופט – הסדרת אזורי תעשייה ומשק, המהווה שינוי לתכניות מפורטות ג/1651, ג/5577, ג/10647, ג/10909, מק/ז/01/1651, מק/ז/02/1651 ומש"צ 22 (בתוקף).

**1.2 מקום התכנית:** קבוץ עין השופט באזור רמת מנשה

נ.צ. מרכזי:	מזרח: 210000	צפון: 722250
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
11422		2,10
11423		7,8,9,10,15,16,19
11425		2,3
11877		4,9
11926		13,14,15,16
11927		33

**1.3 שטח התכנית:** 399.46 דונם (במדידה ממוחשבת).

**1.4 יח"ד:** קיים בפועל : 16 יח"ד לצעירים ומבנים זמניים לפינוי. תוספת : כ-14 יח"ד סה"כ : כ-30 יח"ד (קיים עפ"י תכניות מאושרות) בעין השופט 120 נחלות מאושרות. 330 יח"ד. (תכנית זו אינה ממצה את מסי יח"ד המותר עפ"י תכניות מתאר ארציות).

**1.5 בעלי ענין:** בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל.: 04-6558211, פקס : 04-6560521

יזם ומגיש התכנית : קבוץ עין השופט עין השופט, ד.נ. חבל מגידו 19237 טל : 04-9895400, פקס : 04-9895403

עורך התכנית : אדריכלית דפנה נבו, רשיון מסי 27022 מוסמכת לארכיטקטורה ובינוי ערים יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מושב יעד, ד.נ. משגב 20155 טל : 04-9902215, פקס : 04-9909990

יועץ תחבורה : תולית תכנון ויעוץ תחבורה  
טשרניחובסקי 35, חיפה 35709  
טל. : 04-8337119, פקס : 04-8334801

יועץ מים וביוב : אריה פולינסקי  
פלגי מים בע"מ  
יוקנעם המושבה 20600  
טל. : 04-9893078, פקס : 04-9893502

**1.6 יחס לתכניות אחרות: תמ"א 35 -** לפי תשריט מרקמים – מרקם שמור משולב. 1.7

בחלק הדרומי מכלול נופי. לפי תשריט הנחיות סביבתיות – רגישות נופית סביבתית גבוהה.  
בחלק הדרום – מערבי שטח לשימור משאבי מים.  
תואם.

תמ"א 22 -

תמ"א 3 - הקלה בקו בנין מכביש 6953.

ת.מ.מ. 2 - התכנית תואמת לת.מ.מ. 2.  
יעוד לפי תשריט יעודי הקרקע: שטח ישוב כפרי.

**תכנית מפורטת מקומית:** התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/1651, ג/5577, ג/10647, ג/10909, מק/יו/01/1651, מק/יו/02/1651 ומש"צ 22 (בתוקף).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

- 1.8 מסמכי התכנית:**
- א. תקנון בן 16 עמודים – מסמך מחייב.
  - ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.
  - ג. נספח תחבורה - מנחה.
  - ד. נספח סביבתי – מסמך מחייב.

**1.9 תאריך הכנת התכנית:**

תאריך	הכנה
ספטמבר 2004	עדכון 1
מרץ 2005	עדכון 2
מאי 2005	עדכון 3
יוני 2005	עדכון 4
ספטמבר 2005	עדכון 5
יולי 2006	עדכון 6
נובמבר 2006	עדכון 7
אוגוסט 2007	

1.10 **הגדרות ומונחים:** משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**תכנית בינוי:**  
תכנית הכוללת העמדת הבניינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבן, חתכי הדרכים ומפלסיהן הכלליים, סימון שטחי החניה, מרחק בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, כללים לפיתוח הכללי של השטח כגון קוי ניקוז, קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מסלעות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וכל דבר הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן – כל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה המקומית.  
לא תבוצע כל עבודה בשטח עליו חלה הכנת תכנית בינוי, אלא בהתאם לתכנית הבינוי, לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית.

1.11

באור סימני התשריט:	
1. אזור מגורים	צהוב
2. אזור מגורים מיוחד	כתום
3. מוסדות קהילה	חום עם קווים אלכסוניים מצולבים בירוק
4. אזור מבני צבור	חום תחום בחום
5. אזור תעשייה ומלאכה	סגול
6. אזור אחסנה	ירוק זית בהיר עם קוים אלכסוניים בחום
7. אזור מבני משק	חום תחום בירוק
8. אזור לולים	פסים אלכסוניים לסרוגין בירוק וכתום
9. שטח ספורט	ירוק תחום בחום
10. שטח ציבורי פתוח	ירוק
11. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי	ירוק זית
12. מתקנים הנדסיים	צהוב עם קוים מצולבים בשחור
13. אזור חקלאי	פסים אלכסוניים ירוקים ולבנים לסרוגין
14. דרך קיימת / מאושרת	חום בהיר
15. דרך מוצעת	אדום
16. דרך גישה	פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסרוגין
17. אזור חניה	אדום עם קוים אלכסוניים מצולבים בשחור
18. דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדומים
19. מספר דרך	מצוין ברבע עליון של עיגול
20. קו בנין משמאל/מימין לדרך יימדד בדרך מקומית מגבול הגדרת הדרך, בכביש 6953 מציר הדרך	מצוין ברבע שמאל/ימני של עיגול
21. רוחב הדרך	מצוין ברבע תחתון של עיגול
22. גבול גוש ומספרו	קו עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום
23. גבול חלקה ומספרה	קו ומספר בצבע ירוק
24. גבול מגרש ומספרו	קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
25. גבול התכנית	קו כחול עבה
26. גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
27. אתרי עתיקות	תחום בקו שחור עבה מקווקו
28. מבנה קיים	היקף המבנה מסומן בקו שחור
29. מבנה להריסה	צהוב, היקף המבנה ואלכסונים בקו שחור מקווקו
30. מבנה לשימור	כוכבית בצבע שחור.

1.12 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		מצב קיים לפי מש"צ 22		יעוד השטח
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	
4.19	16.74	6.55	26.18	14.87	59.38	אזור מגורים / מגורים מיוחד
3.82	15.27	0.97	3.86	0	0	אזור מבני צבור / מוסדות קהילה
16.77	67.00	9.34	37.30	9.33	37.27	אזור תעשייה ומלאכה
1.94	7.76	0	0	0	0	אזור אחסנה
31.15	124.44	37.42	149.46	33.61	134.25	אזור מבני משק
10.99	43.88	3.53	14.10	0	0	אזור לולים
5.13	20.50	3.21	12.84	4.05	16.18	שטח ספורט
1.26	5.04	0.08	0.33	1.46	5.84	שטח פרטי/ציבורי פתוח
6.77	27.04	0	0	0	0	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
0.02	0.09	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים
1.63	6.50	25.64	102.42	26.97	107.73	אזור חקלאי
6.87	27.44	13.26	52.97	8.39	33.52	דרך קיימת / מאושרת
8.26	32.98	0	0	0	0	דרך מוצעת
0.29	1.14	0	0	0	0	דרך גישה
0.91	3.64	0	0	0	0	אזור חניה
0	0	0	0	1.32	5.29	חורשת קק"ל
<b>100.00</b>	<b>399.46</b>	<b>100.00</b>	<b>399.46</b>	<b>100.00</b>	<b>399.46</b>	<b>סה"כ:</b>

## פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

### 2.1 מטרות התכנית:

- 2.1.1 הסדרת שימושי הקרקע של תעשייה ומלאכה, ספורט, מבני משק, לולים, מגורים, מבני ציבור ודרכים לפי המצב הקיים בפועל, והוספת הוראות בניה וזכויות לפיתוחם.
- 2.1.2 תוספת שטח ליעודים הנ"ל לצורך פיתוחם והרחבתם. הגדלת איזורי התעשייה מיועדת לפיתוח מפעלי התעשייה הקיימים בלבד.
- 2.1.3 תוספת שימושים לאחסנה, מוסדות קהילה, משרדים וסדנאות, מתקנים הנדסיים וחניה.
- 2.1.4 הסדרת דרכי הגישה לאזורי התעשייה והמשק.

### 2.2 עיקרי הוראת התכנית:

- שינוי יעוד קרקע מחקלאי לתעשייה, מבני משק, לולים ודרכים וחילופי קרקע בין היעודים השונים.
- קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה וזכויות בניה.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת הנחיות לטיפול השטחים הפתוחים.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת התניות למתן היתרי בניה ולביצוע.

### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים מיוחד	3,840	30 יח"ד
מוסדות קהילה	6,108	
מבני משק	49,776	
לולים	21,940	
מבני מלאכה ותעשייה	מברג צפון	- 4,635
	אלתם	- 7,542
	מברג / מאג	- 18,546
	סה"כ	- 30,723
	מתוך זה עד 900 מ"ר למסחר	
אחסנה	4,268	
ספורט	3,075	

בעין השופט: 120 נחלות מאושרות.  
330 יח"ד.

### פרק 3 - הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 3.1.1 אזור מגורים מיוחד:

- א. בתי מגורים חד, דו ורב-משפחתיים ושטחי השרות שלהם.
- ב. תעסוקה כדלהלן: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים וסדנאות אומנים. כל זאת בתנאי שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים מטרד לשכנים או הפרעה לתנועת כלי רכב והולכי רגל. שטח זה יחשב כשימוש עיקרי.  
כל בקשה להיתר בניה הכוללת שטחי שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל הכרוך בה וכן תכלול פתרון חניה בהתאם לתקן החניה התקף.
- ג. מגורים מיוחדים כגון מגורים זמניים (מתנדבים, מועמדים לישוב, חיילים, בניי חוזרים), מגורי קשישים ודיר מוגן.
- ד. דרכים, שבילים, שטחי חניה, מקלטים, מתקנים למשחקים, גינות, טיילת נוף, נקודות תצפית ופינות ישיבה, מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
- ה. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

##### 3.1.2 מוסדות קהילה:

- א. שרותי מנהלה וארגון (מזכירות, ריכוז משק, הנה"ח, ועדות וכו').
- ב. שרותים תומכים בפרט (מרכולים, מספרה, תחזוקה, תדר כושר, מוסדות חינוך ותרבות).
- ג. מבנה לשימור.

##### 3.1.3 אזור תעשייה ומלאכה:

- א. מיועד למפעלי תעשייה, מבני מלאכה, שטחי מסחר לתוצרת המפעלים, בנייני משרדים, מבני אחסנה, תחנת תדלוק פנימית לצרכי הקיבוץ בהתאם להוראות תמ"א 18 ומתקנים הנדסיים, כולל מבני עזר, שטחי חניה, דרכים רחבות וגינות המשרתים את התעשייה והמלאכה.
- ב. תותר חלוקה למגרשים, עפ"י גודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ד. הבניה באזור זה תהיה בהתאם לנספח הסביבתי.
- ה. הרחבת אזור התעשייה מיועדת אך ורק לתעשייה הקיימת ולא לפיתוח תעשיות חדשות.

**3.1.4 אזור אחסנה:**

- א. מיועד למבני אחסנה כולל מבני עזר ומתקנים הנדסיים, שטחי חניה, פריקה וטעינה, דרכים, רחבות וגינון.
- ב. תותר חלוקה למגרשים, עפ"י גודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

**3.1.5 אזור מבני משק:**

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים, מכון חליבה, מבני עזר כגון מרכז מזון, מחסנים, סככות ומיכלי תערובת אשר יידרשו לצורך גידול בעלי החיים. המרחק בין ריכוזים של בעלי חיים וביניהם לבין מגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת החקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון תוצרת ואחסון אריות.
- מבנים ומתקנים למלאכות: נגריה, מסגריה, נפחיה, חשמליה ומוסך לכלים חקלאיים. כמו כן יותרו דרכי גישה, שבילים, חניות ומתקנים הנדסיים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. תותר חלוקה למגרשים.
- ד. הבניה באזור זה תהיה עפ"י הנספח הסביבתי.

**3.1.6 אזור לולים:**

- א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי כנף, מבני עזר כגון מרכז מזון, מחסנים, סככות ומיכלי תערובת וכל מבנה שידרש לצורך היצור החקלאי.
- ב. דרכי גישה, שבילים, חניות, המרחק בין ריכוזים של בעלי חיים וביניהם לבין מגורים ייקבע לפי הנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ד. תותר חלוקה למגרשים.
- ה. הבניה באזור זה תהיה עפ"י הנספח הסביבתי.

**3.1.7 אזור ספורט:**

- א. מתקנים ומבנים לפעילות ספורט ונופש כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מגרשי ספורט פתוחים (כדורגל, כדורסל, כדור עף, טניס), מזנון, מבני מלתחות ושרותים, מחסנים, דרכי גישה, חניות, שבילים להולכי רגל, גינון, מתקני גן ומשחקים, ומתקנים הנדסיים.
- ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל אם אין הן מהוות מטרד אחת לשניה.
- ג. תותר חלוקה למגרשים.



**3.1.8 שטח ציבורי פתוח:**

- א. גנים ונטיעות.
  - ב. טיילת נוף, נקודות תצפית ופינות ישיבה.
  - ג. מתחם פתוח לארועים קיבוציים.
  - ד. מתקנים הנדסיים ותחנות טרנספורמציה.
  - ה. דרכי גישה למתקנים הנדסיים.
- בשצ"פ 14 הצמוד לדרך 6953 תאסר כל בניה.

**3.1.9 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי:**

מיועד לשמירת האופי הקיים של השטח במינימום התערבות.

- א. נטיעת חורשה / בוסתן.
- ב. שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה ומתקני נופש בחיק הטבע.

**3.1.10 מתקנים הנדסיים:**

- א. מתקנים המשמשים לטיפול בביוב של הקבוץ והנדרש להפעלתם כגון מבנה משאבות, מרכזית חשמל, מחסן ציוד וכדומה.
- ב. דרכי גישה, חניות וגינון.

**3.1.11 דרכים וחניות:**

א. שטח מיועד לדרכים כמשמעותן בחוק, לרבות כבישים, חניות, מדרכות, מתקני ריהוט, תאורת רחוב, נטיעות, גינון וגדר מערכת.

- ב. אסורה כל בניה או שימוש בקרקע המיועדת לדרך, מלבד סלילתה ואחזקתה. מותר להניח קוי תשתיות על תת"ק לסוגיהן, להקים מפרצי חניה, סככות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות עפ"י כל דין, באישור הועדה המקומית.

בכל היעודים תותר הקמת מרכיבי בטחון : גדר, דרך בטחון ותאורה עפ"י מפרט פקוד העורף.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

סח"כ יח"ד / יח"א	צפיפות מס' יח"ד למגרש מונימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בנין (מ')				גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מ' *	מס' קומות	סך הכל	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה **	בין מבנים	אחורי	צדדי	קדמי			
30 יח"ד	1	7.5 לגג שטוח 9 לגג משופע למגורים	2 קומות	4,800 מ"ר	4,800 מ"ר	32 מ"ר ליח"ד = 30 X 960 מ"ר מתוך זה מקסי' 15 מ"ר למבנה עזר	128 מ"ר ליח"ד = 30 X 3,840 מ"ר	-	160 מ"ר ליח"ד = 30 X 4,800 מ"ר	6 מ'	4	3 או 0	4	16,740	מגורים מיוחד	
			2	50%	40%	10%	40%	50%	6	3	3	5	1,500	מוסדות קהילתי		
			3	60%	40%	17%	43%	60%	6	5	5	5	10,000	תעשייה ומלאכה		
			****	60%	45%	15%	45%	60%	6	5	5	5	10,000	1. מברג צפון		
				60%	40%	13%	47%	60%	6	5	5	5	10,000	2. אלתם		
				60%	40%	13%	47%	60%	6	5	5	5	10,000	3. מברג מאג		
				מתוך זה מקס 1000 מ"ר למסחר		מתוך זה מקס 100 מ"ר למסחר	מתוך זה מקס 900 מ"ר למסחר									
			2	60%	60%	5%	55%	60%	6	5	5	5	2,500	אחסנה		
			1	50%	50%	10%	40%	50%	5	5	5	5	3,000	מבני משק		
			1	60%	60%	10%	50%	60%	5	5	5	5	10,000	לולים		
			2	20%	20%	5%	15%	20%	5	5	5	5	1500	ספורט		
			1	100 מ"ר	100 מ"ר	--	100 מ"ר	100 מ"ר	5	3	3	3	300	ש.צ.פ. ****		
			1	50 מ"ר	50 מ"ר	--	50 מ"ר	50 מ"ר	3	3	3	3	300	מתקנים הנדסיים		

- \* הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה.
- \*\* בסמכות הועדה המקומית להתיר העברה של אחוזי בניה ממעל אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת של המבנה בשל צורך תכנוני הנובע מתנאים טופוגרפיים ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל יישמרו.
- \*\*\* עפ"י הקיים בפועל. בבניה חדשה - עפ"י הטבלה. תותר בניה בקו בנין צדדי 0 בצד אחד או שניים (דו משפחתי או טורי).
- \*\*\*\* ניתן להקים ארובות, אנטנות ומתקנים אחרים בגובה עד 25 מ' עפ"י צרכי התפעול - בתנאי אישור הועדה המקומית.
- \*\*\*\*\* שטח בניה מותר לשה"כ שטחי השצ"פ.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. הוראות והנחיות נוספות:

1. תנאי למתן היתרי בניה – הכנת תכנית בינוי לאזור המבנה/ים נשואי ההיתר, עפ"י דרישות הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתרי בניה באזור משקי, אזור לולים ובאזור תעשייה ומלאכה:
  - (א) בקשות להיתר יוגשו עפ"י הנספח הסביבתי.
  - (ב) תכנית הבינוי תכלול הוראות בדבר סוג חומרי הגמר, מניעת זיהום מים ואוויר, סילוק פסולת מוצקה, מניעת מטרדי תנועה, רעש, ריח, סכנת שריפות וכו'.
  - (ג) התכנית תפרט פתרונות ניקוז, ביוב, גינון.
  - (ד) אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
באזור משקי ולולים – בנוסף אישור משרד החקלאות.
3. בקשות להיתר-בניה יכללו פירוט של חומרי הגמר עבור כל חלקי המבנים נשואי ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה יכללו תכנית פיתוח המפרטת מפלס העמדת המבנה, מפלסי קירות תומכים ומסלעות, מיקום חניות, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת, שבילים וכדומה.
5. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדאגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה והסתרתם באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית.
6. תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע הסדרי התנועה עפ"י כל דין ובתאום עם הגורמים המוסמכים.
7. מבנה לשימור:
  - (א) **הוראות תיעוד**: כל פעולה הטעונה אישור עפ"י כל דין במבנה לשימור תחויב בהגשת תיק תיעוד שיהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.  
התיעוד יכלול: מצב קיים בצילומים ובתכניות של המבנה, תיעוד היסטורי של המבנה, תכניות (שיחזור) של המבנה המקורי.
  - (ב) **איסור הריסה**: לא תותר הריסה של מבנה לשימור או חלק ממנו למעט תוספות כשההריסה חיונית מבחינה תפקודית וחזותית לשילובה של התוספת.  
תותר הריסת חלקים של מבנה לשימור כתוצאה מסכנה ליציבות המבנה או להתפוררות חלקים ממנו. מהנדס המועצה יהיה רשאי לדרוש שיחזור החלקים המקוריים שנהרסו.
  - (ג) **שינויים במבנה לשימור ודרישות לאחזקתו**: כל פעולה חיצונית ופנימית המשפיעה על מעטפת המבנה או משנה את חומרי הגמר או הפרטים היחודיים תעשה באישור הועדה המקומית, לאחר קבלת תווית דעת ממהנדס המועצה.  
תותר הקמת מתקנים טכניים בצורה נסתרת מבלי לפגוע בשמור המבנה. במבנה לשימור תחול חובת שיפוץ ואחזקה עפ"י דרישת מהנדס המועצה.
  - (ד) **שימושים**: הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימושים השונים מאלה שנקבעו בתכניות התקפות או בהיתר, בהליך של שימוש חורג ובלבד שהשימושים שיתרו יהלמו את אופי המבנה והאזור ולא יפגעו במטרות השימור.

**ב. תשתיות:**

**1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הצגת נספח ניקוז מסודר המאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ואישור מהנדס הועדה המקומית.

**3. ביוב:**

(א) תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

(ב) לא ינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר הקמת מתקנים לטיפול קדם בשפכי הרפת לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה. יותקן מד זרימה למדידת כלל שפכי הישוב.

**4. חשמל, תקשורת וטל"כ:**

(א) כל הרשתות, ההתקנות והחיבורים למבנים בהתקנות חדשות בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

(ב) תחנות טרנספורמציה חדשות תהיינה פנימיות ותותקנה בשטחים פתוחים ובאזורים בהם מותרת הקמת מתקנים הנדסיים.

**ג) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

(1) 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/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	-	2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	-	1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5.0 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	25 מ'.

הערה:

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

(2) אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

(3) המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות המגיש לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. חלוקה:

- (א) תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- (ב) חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
- (ג) התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות. חלוקה זו תאושר ע"י הועדה המקומית בתכנית איחוד וחלוקה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

(א) על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.

5. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6. מבנים להריסה:

מבנה המסומן להריסה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה/ביצוע הדרך.

7. תנאים לביצוע התכנית:

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

8. היטל השבחה:

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

9. חניה:

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

10. עתיקות:

- (א) השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2415/0 "גבעת נוח" י"פ: 1091 עמ' 1387 מיום: 18.05.64 הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- (ב) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
- (ג) במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- (ד) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- (ה) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

11. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא לפי הוראות פיקוד העורף.

12. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

13. סידורים לנכים:

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

14. עבודות פיתוח:

- (א) פיתוח הישוב יבוצע באופן המשמר במידה מקסימלית את ערכיו הטבעיים/נופיים של המקום והעצים הקיימים בו.
- (ב) כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאשור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול: מיקום הבנין, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות ציבוריות, גובה מפלסים סופיים לרבות פתרון ניקוז נגר עילי, קירות, גדרות וחמרי גמר מקומות לתלית כביסה, מיקום מיכלי דלק וגז, הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ומהנדס המועצה האזורית.
- (ג) גובה קירות תומכים לא יעלה על 3 מ'. אם נדרשת בנית קירות מעבר לכך יש לדרג את הקיר.
- (ד) ארונות הסתעפות לחשמל ותקשורת, מוני גז ומים ימוקמו ויבנו לפי הצורך במשולב עם קירות תומכים וגדרות אבן שבפיתוח המגרשים.
- (ה) תכניות כבישים וביוב בקטעים שאינם צמודים למגרשים, יוגשו, יאושרו ויבוצעו אך ורק בצמוד לתכניות שיקום נופי אשר יהוו חלק בלתי נפרד מהתכניות ההנדסיות. אם תכנית הביוב תכלול תחנת שאיבה, התכנון המפורט של התחנה יכלול פתרון אדריכלי / נופי לשילוב בסביבה. יוזם תכנית הביוב יהיה אחראי לביצועה.
- (ו) אם ידרש לבנות תחנות טרנספורמציה - התכנון המפורט יכלול פתרון אדריכלי ונופי כנ"ל.
- (ז) בשטחים הפתוחים יישמרו הקרקע הטבעית והחורש הקיים, למעט במקומות בהם יפותחו שבילים, משטחי משחק והתכנסות ופינות ישיבה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 שלבי בצוע:

התכנית תבוצע בשלבים עפ"י צרכי הגידול של הקיבוץ. לכל שלב בפיתוח יובטחו הדרכים והתשתיות הנחוצים.

4.2 תקפות התכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע

\_\_\_\_\_ :

**קבוץ  
עין השופט**

יזם ומגיש התכנית

\_\_\_\_\_ :

יעד אדריכלים  
ומחכמי ערים ונוף

15.8.04

~~בע"מ~~

עורך התכנית

\_\_\_\_\_ :