

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17115

קיבוץ גניגר

משרד הפנים
מחוז תל אביב וועדה מחוזית
06-08-2010
ג' תשרי תש"ע

הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17115</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 21/12/09 לאשר את התכנית</p> <p>יוסף כרון סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הדנה על אישור תכנית מס' 17115 פרסמה בלקוטה טונומיסטי מיום</p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית גניגר הסתמכה על תכנית מש"צ-3. תכנית זו לא הגדירה בבירור את זכויות הבניה ועל-כן הוכנה בשנת 2003 תכנית תקנונית חדשה לקיבוץ ג/12279 שאושרה ב-31.08.03.

תכנית זו הסדירה את הקו הכחול של הקיבוץ את זכויות הבניה וכן את יחס תכנית זו לתמ"א 22, לתמ"א 8 ולתמ"א 31 וזאת בהחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה בנדון.

קיבוץ גניגר עבר תהליכי הפרטה וקיבל החלטה על כניסה להליך של שיוך דירות וצמיחה דמוגרפית.

מהלכים אלה חייבו הכנת תכנית מפורטת חדשה לישוב.

בשנת 2004 ניגש הקיבוץ להכנת תכנית אב. תכנית זו לאחר אישורה ע"י הקיבוץ שמשה בסיס פרוגרמתי ותכנוני להכנת תב"ע חדשה לישוב, להליך של שיוך דירות וצמיחה דמוגרפית.

בשנים 2006-2007 עסק הקיבוץ בגיבוש התכנית לשיוך דירות וכן בגיבוש תכנית יעודי שטח הכוללת הרחבה למגורים ולקליטה של משפחות צעירות חזרה לקיבוץ.

התכנית המוגשת בזאת ערוכה ע"פ הנחיות המבא"ת ותמ"א 35 וכוללת תכנית המסדירה את מתחמי אזור הקהילה, התיירות, מערכת הדרכים והחניות, הרחבה למגורים על בסיס חלוקה למגרשים והסדרת אזורי תעסוקה תעשייה ומבני משק.

התכנית מכפילה את מספר בתי האב בישוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תכנית מס' ג/17115

1. זיהוי וסיווג התוכנית		
שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	1.1
קבוץ גניגר.	מספר התוכנית	17115/ג
שטח התוכנית	1.2	834.43 דונם.
מהדורות	1.3	מילוי תנאים למתן תוקף
מספר מהדורה בשלב	מספר מהדורה	7
תאריך עדכון המהדורה	תאריך עדכון המהדורה	ינואר 2009
סיווג התוכנית	1.4	תוכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק היתרים או הרשאות	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. כן לא ועדה מחוזית תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
מקום התוכנית	1.5	

יפורסם
ברשומות

נתונים כלליים	1.5.1	מרחב תכנון מקומי	זרעאליים
		קואורדינטה X	174600
		קואורדינטה Y	730050
תיאור מקום	1.5.2	בתחום הישוב גניגר	
רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	מועצה אזורית עמק יזרעאל. חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4	יישוב	קבוץ גניגר 36580

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17196	מוסדר	חלק מהגוש		6,7,12,14
17197	מוסדר	חלק מהגוש	11,12,17-23	8,10,13-16 24,25,28
17198	מוסדר	חלק מהגוש		8
17199	מוסדר	חלק מהגוש		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות : מק/ז/01/3 – מגרשים 1-55

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24.12.1987		שינוי ביעודי ושימושי קרקע	שינוי	מש"צ/3
31.08.2005	5432	תכנית תקנונית בסמכות מחוזית	שינוי	12279/ג
26.11.2006	5599	תכנית בסמכות ועדה מקומית	שינוי	מק/ז/01/3
13.03.2008	אושרה ע"י השר	תכנית בסמכות מקומית.	שינוי	מק/ז/02/3
22.03.2009	לתוקף	תכנית בסמכות ועדה מקומית	שינוי	מק/ז/03/3
24.12.2005	5474	התכנית היא בתחום מרקם שמור משולב ובתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה.	כפיפות	ע"פ תמ"א 35
30.07.2007	5696	בתחום ישוב כפרי קהילתי, חקלאי נוף כפרי, פיתוח ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	תמ"מ 9/2
19.12.1995	4363	תכנית זו אושרה בולנת"ע בישיבתה מיום 10.06.08 פרוטוקול מס' 364.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית.	תמ"א 22
26.08.1976	2247	תכנית זו אושרה בולנת"ע בישיבתה מיום 10.06.08 פרוטוקול מס' 364.	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית.	תמ"א 3

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך	תקנון
	ועדה מחוזית	אדרי ראובן טרייבר	01/2009	1	34	1:2,500	מחייב	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי ראובן טרייבר	01/2009	1		1:1,250	מחייב	מחייב	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	גיל טובול - אמי מתוס	11/2007	2		1:1,250	מנחה	מנחה	נספח ניקוז
	רשות ניקוז קישון	אברי לבנה - פלגי מים	10/2007	1		1:10,000	מחייב	מחייב	סקר הידרולוגי
	משרד הבריאות	מוטי דיגי - פלגי מים	02/2009	1		1:1,250	מנחה	מנחה	נספח ביוט
	ועדה מחוזית	רותי ארני	11/2007	1					נספח נופי

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	04-6549392	04-6549156	36580 נגיד	קבוץ גניגר		לא רלוונטי	קבוץ גניגר		

1.8.1.1 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04-6549392	04-6549156	36580 נגיד	קבוץ גניגר		לא רלוונטי	קבוץ גניגר		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	04-6860521	04-6888211	רח' חרמון 2 נצרת עילית 17000				מינהל מקרקעי ישראל			
	04-6549392	04-6549156	נגיור 36580				קיבוץ גניור			

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
izrael@abt.co.il	04-6444039	04-6444036	קטובץ יפעת 30069	א.ב.מתכננים, העמקים	71681	9262296	ראובן טרייבר	אדריכל
iris_m@abt.co.il	04-6444039	04-6444036	קטובץ יפעת 30069	א.ב.מתכננים, העמקים	17593/ה		איריס מרקין	הנדסאית
modeday@017.net.il	04-9931277	04-9835292	ת.ד. 792 א.ת. רמת ישי 30095	מורדי טבעון	640		משה מריין	מודד
ta-office@amymetom-ta.co.il	03-5370012	03-5370010	ינאל אלון 55 א' תל-אביב 67891	אמי מתום	00110688	025284134	ערן רייספלד	יועץ תנועה
moti@palgey-maim.co.il	04-9893502	04-9893231	יקנעם המושבה 20600	פליג מיס			מוטי דייגי	יועץ ביוב
p_maim@palgey-maim.co.il	04-9893502	04-9893231	יקנעם המושבה 20600	פליג מיס		52355872	אברי לבנה	יועץ ניקוז
arany@012.net.il	04-9991778	04-9991777	מצפה יובלים י.ד. משגב 20142				רותי ארני	יועץ נוף

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

- 2.1 מטרת התכנית**
תכנון מחדש של שטח "המחנה" קיבוץ גניגר והרחבת שטח למגורים.
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית**
- 2.2.1 הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- 2.2.2 התווית מערכת התנועה והחניה.
- 2.2.3 קביעת יעודי קרקע תכליות ושימושים מותרים.
- 2.2.4 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.
- 2.2.6 הנחיות בנושא ניקוז.
- 2.2.7 הוראות בדבר העתקת חשמל מתח גבוה.
- 2.2.8 אישור הקלה בקו בניין מכביש 73 במקום 100 מ' 60 מ' מציר הדרך עבור הרחבת אזור תעשייה קיים.
- 2.2.9 ע"פ החלטת הולנת"ע:
- לעניין תמ"א 3:**
- לאשר את קווי הבנין הבאים לדרכים המקומיות לגבי מבני משק – אישור רק למבנים הקיימים כיום בפועל.
- א. קו בנין של 36 מ' מציר דרך ראשית מס' 73 (16 מ' מקצה זכות הדרך) עבור דרך מוצעת.
- ב. קו בנין של 30 מ' מציר דרך ראשית מס' 73 (10 מ' מקצה זכות הדרך) עבור מבני משק (קו בניין מאשור בתכנית ג/12279), עבור המבנים הקיימים כיום בפועל.
- ג. קו בנין של 70 מ' מציר דרך ראשית מס' 73 (50 מ' מקצה זכות הדרך) עבור דרך מוצעת ממערב לצומת הכניסה לשוב.
- לעניין תמ"א 22:**
- א. לאשר הקלה לשינוי יעוד משטח יער טבעי לשימור בתחום יער 1104 בהיקף של 58 ד' בהתאם לסעיף 9א' להוראות התמ"א.
- ב. לאשר את תכנית מש"צ 3 החודרת ל-171 דונם יער מקבוצה א' בתחום יער 1004 – בהתאם לסעיף 7ב' להוראות התמ"א.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	834.43
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (1)	ערך	סוג נתון כמותי
מגורים קיים + הרחבה למגורים.	56,100	15,235 (מגורים + ציבור)	92,250 (מגורים + שטחי ציבור) ע"פ תכנית מאושרת משי"צ 3, ג/12279	מ"ר	מגורים א'
	288	+ 128	160	יח"ד	
בנוסף כוללת התכנית 100 יח' דיור זמניות (70 + 30 יח' בשטח האירוח)					
תוספת 10% לקיים	20,915	כני"ל	כלול בסעיף מגורים	מ"ר	מבני ציבור
	1,335	-	-	מ"ר	מסחר מבנים ומוסדות ציבור
כולל תעשייה	40,958	+ 10,958	30,000	מ"ר	תעסוקה
יח' אירוח כפרי	2,400			מ"ר	תיירות ומלונאות
דיור זמני בשטח זה נרשם במגורים	60			יח"ד	

(1) בתכנית בתוקף משי"צ 3 היו כלולים תחת יעוד מגורים כל המגורים, שטחי הציבור, הדרכים, שירותי הקהילה ועוד.
לכן לא ניתן לחשב את השינוי (+/-) בנפרד.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	137-144,148-151,156	מגורים א 2 (קיים)
	145-147	מגורים א 2 (זמני)
117-122 – גבול עתיקות	115-136,152-155	מגורים א 3 (תוספת יח"ד)
	186-191	מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים
	111-114	מבנים ומוסדות ציבור
	255-256	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	260-261	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
	210	תעשיה
	245	מסחר, מבנים ומוסדות ציבור
תא שטח 229 – מגבלות איסור בניה למבנים לגידול בע"ח 150 מ' ממגורים.	228-231	מבני משק
	205	מגורים ואירוח כפרי
	240	תעסוקה
	270-282	דרך מאושרת
	40-69	דרך מוצעת
	170-176	דרך משולבת
	1-36	חניון
גבול עתיקות	84-109	שטח ציבורי פתוח
	200-202	ספורט ונופש
הנחיות מיוחדות	75-76,78	ק.חקלאית
	300	בית קברות
שטח שמור לתכנון מפורט להסדרת צומת גבול עתיקות	250-251	יעוד ע"פ תכנית מאושרת
	77	יער

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 מגורים א2 (קיים): 149 יח"ד (תאי שטח: 137-144,148-151,156)

4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חד, דו או רב משפחתיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.

ביחידות המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון.

אפשר שמתחם תכנון יחולק למגרשים.

▪ החלוקה למגרשים תעשה למתחם שלם עפ"י תשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

▪ המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).

במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים נקבע – עפ"י טבלה נספח א'. הערכים הבאים: לכל מתחם – קיבולת יח"ד במתחם באוריינטציה ועל בסיס חלוקה למגרשים, היקף החניות עפ"י התקן (על בסיס מס' יח"ד).

אישור תשריט חלוקה יותנה במתן מענה לנושאים הבאים: סימון תשתיות גריבטיציוניות ואחרות קיימות ומוצעות, אפשרות נגישות לכל מגרש, שבילים שרוחבם לא יפחת מ- 3 מ', שיוך מקום חניה עפ"י התקן, תוכנית בינוי כוללת.

4.1.2 הוראות

הוראות אדריכליות

תכנית למתחם תציג את גבולות המגרשים, שבילים, דרכי גישה וחניות (במידה ותהיינה בתחום המתחם).

המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.

תכנית הבינוי העקרונית והמנחה למתחם תציין את מיקום המבנים, פתרונות החניה (גם אם מחוץ למתחם), שבילים, דרכי גישה, מעבר תשתיות קיימות ומתוכננות.

מחסנים:

עבור כל יח"ד, למעט יח"ד קטנות, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה לתחום המגרש

נגישות וחניה:

תשריט חלוקה למתחם יציג את פתרונות החניה בכפוף לתקן החניות, פתרונות הנגישות העתידית למגרשים שיווצרו. תתאפשר חניה מרוכזת פריפריאלית, ללא בינוי מבני חניה. במגרשים שיש אליהם גישה לרכב ממונע תתאפשר חניה בתחום המגרש.

מיקום מבנה החניה יצויין בבקשה להיתר בניה.. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין צידי בהסכמת השכן הגובל ובכתב. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת המחסן – בין אם החומר קל או קשיח. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.4 מ' (גג משופע) ושטחו לא יעלה על 30 מ"ר.

מקומות חניה נוספים- היתר בניה/ רישוי עסק למשרד, סדנא קליניקה או אטליה יותנה בכך שמבקש היתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הנדרשים ליחידת הדיור לפי התקן, הכל בהתאם לשימוש הלקוחות ובאישור ועד הישוב.

גדרות:

תיחום המגרשים אם וכאשר יוקם אפשר שיעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדר החזיתית הבנויה לא יעלה על 60 ס"מ. במגרשים בהם חזית המגרש משופעת תותר גדר בנויה גבוהה יותר בהתאם לטופוגרפיה בשטח. תיחום בין המגרשים אפשרי לגובה 1.5 מטר. מתחם יחוייב בגידור חזיתי אחד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. בשטחים משופעים ידרשו קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות. אלו יסומנו בבקשה להיתר בניה. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד בגבולות המגרש ע"פ פרטי עיצוב חזית הרחוב כפי שיאושרו בוועדה המקומית.

מתקני אשפה:

בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י נוהלי והנחיות הרשות המקומית.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- * המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
- * המתקנים יהיו ללא גג.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

תשתיות:

התוויית וביצוע תשתיות – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/ או שטחים ציבוריים פתוחים ו/ או שטחים ציבוריים, ו/ או בגבולות מגרשים, וזאת בהתאם לתשריט חלוקה.

מתקני תשתית – ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/ או שטחים ציבוריים ובתנאי שבתשריט החלוקה יהיו כל אחד מהם מגרש בפני עצמו, כולל נגישות.

פינוי בינוי

קטע ממתחם 2 המיועד לפינוי בינוי למגרשים חדשים ע"פ תכנית מק/ז/03/03 בסמכות מקומית המופקדת בחלקו המזרחי של המתחם בגין התחדשות מגורים – יחוייב בתשריט בינוי הכולל עמידה בקיבולת יח"ד המיועדת ועמידה בהיקף כלל יח"ד בישוב, ובהיקף החניות הנדרשות עפ"י התקן.

גבולות המגרשים וגדרות:

כללי: קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לכביש / או לשצ"פ / או למעברי ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1.10 מטר /או הגבהת הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ.

הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל:

1. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
2. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהייה באמצעות צמחיה במידה. ותותקן גדר מתכת יהיה גובה מינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
3. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
4. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזותיים.

4.1.3 הנחיות ניקוז ע"פ המפורט בתכנית הניקוז**4.2 יעוד – מגורים א2 (זמני) – 70 יח"ד (תאי שטח: 145-147)****4.2.1 שימושים מותרים**

אזור המיועד ליח"ד קטנות ושטחן אינו עולה על 55 מ"ר והמשמשות לאוכלוסיה זמנית מתחלפת. שטח זה אינו מיועד לחלוקה וע"פ הבינוי הקיים ויח"ד זמניות אינן מיועדות לשיוך.

4.2.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

ע"פ הקיים באזור מגורים זה.

4.3 מגורים א3 (תוספת יח"ד): 139 יח"ד (תאי שטח: 115-136,152-155)**4.3.1 שימושים מותרים**

אזור זה מיועד למגורים חד משפחתיים.

בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת.

יתאפשר קווי בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים.

יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות – הכל בכפוף לתוכנית הבינוי.

כמו כן יותרו קליניקות, משרדים וסדנאות לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

שטח הסדנאות/משרדים/קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות וההגבלות, ובתנאי הבטחת מקומות חניה בהתאם לשימוש. הפעלת השימושים הנ"ל תותר רק לדיירי הבית, לא ניתן להשכיר עסקים אלו.

4.3.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

חומרי הבניה יהיו באיכות טובה, בעלי קיום ארוך טווח ובעיצוב ארכיטקטוני מגובש. הקירות יטויחו או יצבעו בצבעים בגווני פסטל ובמבחר מוגדר של צבעים שיקבעו ע"י ועדת הבניה המקומית. יותר שימוש מוגבל באבן מקומית לעיצוב פתחים ופרגולות.

יותר להקים פרגולה מעץ, מתכת, בטון /או כל חומר אחר, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. הפרגולה תהווה חלק אינטגרלי מבית המגורים.

קו הבנין הקדמי, האחורי והצידי המינימאלי לפרגולות בלבד יהיה 1.5 מטר מגבול המגרש באורך שלא יעלה על 6 מטר בחזית אחת ובאורך שלא יעלה על 4 מטר בכל אחת מהחזיתות במצב של פרגולה בפנינת המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה. אין לאשר קירוי של פרגולה או סגירה של פרגולה בקירות מחוץ לקוי הבנין.

יותר לקרות את שטח יציאת השירות בכל מגרש בצד אחורי או צידי של המגרש עד מרווח של 1.5 מטר מגבול המגרש. אורך החריגה בקו הבנין לשם קירוי שטח יציאת השרות ע"פ תכנית זו לא יעלה על 3 מטר לכל המגרש. גובה קירוי שטח יציאת השירות לא יעלה על 2.5 מטר.

פיתוח המגרש :

בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100, בתוכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים. שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ- 1.0 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתוכנית הבינוי, יהיו לשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית "יזרעאליים".

קירות גדרות ומעקות בגבולות המגרשים יותרו בהתאם לתוכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.

תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני :

היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את הפרטים : מפלסי פיתוח עקרוניים, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דודים וקולטי שמש, אנטנות.

גגות :

תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים / או משופעים בחלקם, קירוי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר שיקבעו ע"י ועדת הבניה המקומית.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי – 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) או כחלק אינטגרלי מן המבנה. בחיפוי גג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר. חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חניה :

חניות יוקצו לכל מגרש בתחום המגרש ע"פ תקן. מיקום החניה וחומר הבניה יצוינו בבקשה להיתר. מבנה החניה יהיה בקווי בניין קדמי – 0 מ' וצידי – 0 בהסכמת שכן גובל. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. החניה תעוצב כחלק מעיצוב חזית הרחוב. מבנה חניה הכולל גג משופע גובהו לא יעלה על 3 מ' גובה פנימי 2.2 מ'. החניה לא יעלה על 30 מ"ר. אין לאשר סגירה בקירות של השטח המקורה לחניה.

דרך גישה :

הגישה לאזור ההרחבה תהיה אך ורק מהדרך המוצעת בתכנית ולא מדרך היער הנמצאת מערבית להרחבה.

מיגון אקוסטי

באם יידרש מיגון אקוסטי מדרך מס' 73 המאושרת כיום, יהיה הדבר באחריות ועל חשבון היזם.

צירי תנועה פנימיים :

יהיו בעיקרם רחובות המשלבים תנועת הולכי רגל, רכב ממונע, חניות וגינון. הצירים יתוכננו בחומרי גמר מתאימים כמו : אבן משתלבת, אדניות גינון, פינות ישיבה, ספסלים, תאורה שכונתית ושילוט הכוונה שיעוצב בהתאם.

גבולות המגרשים וגדרות :

כללי : קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לכביש ו/ או לשצי"פ ו/ או למעברי ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, תותר גדר מתכת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1.10 מטר ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה. קירות בנויים יהיו לתימוך בלבד. ע"ג קירות בנויים שאינם בחזית המגרש תותר גם הקמת גדר רשת שגובהה לא יעלה על 110 ס"מ.

הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל :

5. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/או אבן לבנה.
6. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהייה באמצעות צמחיה במידה. ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה מינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
7. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
8. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזותיים.

מתקני אשפה :

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות :

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מיכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר.

מתקני חצר :

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו : מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים :

- משטחים ורחבות – יותר להקים מהחומרים : אבן משתלבת, בטון, טוף, דומיהם ואחרים - לפי בחירה.
- המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו : בריכת נוי ריהוט גנני, פסלים.
- המתקנים יהיו במרחק של לפחות 1 מטר מגבול המגרש.
- המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, אבן או עץ נסמכת על עמודים ו/ או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

4.4 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור לחינוך (תאי שטח: 255-256)**4.4.1 שימושים מותרים**

אזור זה ישמש למרכז חינוך – ביי"ס אזורי.
יותר להקים: מבני כיתות, ספרייה, אולמות התכנסות, משרדים, חדרי ומתקני ספורט, מחסנים, שטחי גינון וחניות, וכן כל המבנים והמתקנים הדרושים להפעלתו התקינה של מרכז החינוך.

4.4.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.
תוצג העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250

תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית

4.5 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור לבריאות (תא שטח: 260-261)**4.5.1 שימושים מותרים**

יותר להקים מרפאות, חדרי טיפולים, חדרי חולים, חדרי דיור סיעודיים, מחסנים, משרד, חניה, סככות, שטחי גינון ושבילים – ובאישור משרד הבריאות.

4.5.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.
תוצג העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה.
יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי.

תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:100 או 1:250

תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית

4.6 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 114-111)

4.6.1 שימושים מותרים

באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור, השימושים המותרים: מבנים ומוסדות חינוך, בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות ומבנים לשרות הקהילה, מוסדות רווחה, מוסדות תרבות, קליניקות, שירותי צריכה, שירותי מזון והסעדה, שירותים טכניים, שטחים פתוחים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, שבילים וחניות.

4.6.2 הוראות

עיצוב אדריכלי

המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך. תוצג העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:250 של האזור המבוקש לבניה. תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, מערכות דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.

4.7 יעוד – מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים (תאי שטח 191-186)

4.7.1 שימושים מותרים

מיועד למבנים שישמשו לשירותים ציבוריים, אישיים ורווחה. יותר להקים: משרדים, אולמות תרבות, קליניקות, שירותי צריכה קמעונאיים, שירותי מזון, הסעדה, שירותים טכניים ושירותי רווחה, שטחים פתוחים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, שבילי גישה ושירות, וחניה. יותרו שימושים למסחר 250 מ"ר נטו (מתוך 1,000 מ"ר נטו מאושר לכל התכנית).

4.7.2 הוראות

עיצוב אדריכלי

המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך. תוצג העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח תוך התייחסות והשתלבות במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה. החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי וימוקמו בבקשה להיתר הבניה. יצוינו דרכי הגישה והמדרכות כחלק מתכנית הפיתוח הסביבתי. תצורף תכנית פתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 1:250 של האזור המבוקש לבניה. תכנית הפיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, גובה כניסות למבנים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.

4.8 יעוד – תעסוקה (תא שטח 240)

4.8.1 שימושים מותרים

אזור זה מאופיין בשימושים מעורבים. השימושים המותרים: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סדנאות ובתי מלאכה למלאכות נקיות, בתי מלאכה כמו: חשמליה, מסגריה, מוסך, נגריה וכו'. חדרי תצוגה למוצרים מקומיים – 250 מ"ר נטו שטחים למסחר (סה"כ 1,000 מ"ר למסחר בתכנית).

- 4.8.2 הוראות**
- א עיצוב אדריכלי**
- המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיותו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.
- ב בקשה להיתר בניה**
- בבקשה יצוינו מערכות תשתיות, מרכז לאיסוף אשפה, עבודות פיתוח, כולל קירות תומכים במידת הצורך.
- 4.9 יעוד – מבני משק**
- 4.9.1 שימושים מותרים**
- השטח למבני משק כולל: מבנים ומתקנים נלווים לגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, מחסנים, סככות אחסנה, שירותים טכניים, בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכו', מבנים ומתקנים הנדסיים, גנרטור, חדרי טרנספורמציה, רמפה לריכוז אשפה, מבנים לגידול צמחים, מערכי אריזה, חדרי קירור, ומבנים לשירותים נלווים, רחבות, חניות משטחי פריקה והטענה. לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-150 מטר לבנייני מגורים, כמצויין בתשריט. הקלה בקו בנין מכביש 70 חלה על מבנים קיימים בפועל בשאר השטח אסורה בניה בתחום קו בנין.
- 4.9.2 הוראות**
- עיצוב אדריכלי**
- המבנים יבנו מחומרים איכותיים וארוכי טווח שימצאו מתאימים. השטח יפותח כך שיותו שבילים ושטחי גינון להפרדה בין הפונקציות השונות.
- לאזור מבני המשק תוכן תכנית בינוי מנחה ובה יצוינו מתחמים ע"פ השימושים. תנאי למתן היתר בניה – אישור הבינוי ע"י הועדה המקומית. קבלת היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה, בכפוף לנספח איכות הסביבה.
- איכות הסביבה:**
- * כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
 - * למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.
 - * פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
 - * פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סינטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 - * מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
 - * ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 - * שפכים – תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים לאיכות הסביבה ובריאות.
 - * פסולת מוצקה (גושית) – יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - * איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
 - * חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 - * אחסון דלקים – משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

4.10 יעוד – תעשיה (תא שטח 210)**4.10.1 שימושים**

אזור המשמש למבני תעשיה ומלאכה, לרבות תשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות משרדים, מחסנים, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, זאת עבור מפעלים קיימים במקום והרחבתם. רחבות, חניות משטחי הטענה ופריקה. בשטח זה לא תוכנסנה תעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה כמו: אסבסט, פסדים, תעשיות כימיות, חומרי הדברה ודישון, צבעים, דבקים מצברים ומחזור אשפה. כמו-כן לא יתאפשרו שימושי קרקע העלולים לגרום לזיהום מי-התהום כמפורט בסעיפים 28-29 לתמ"א 34 ב' 4. המרחק בין מבני תעשיה ומבני מגורים וציבור יקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה המרחק לא יפחת מ-50 מטר.

4.10.2 הוראות**א. תנאי למתן היתר בניה**

אישור תכנית בינוי מנחה ע"י הועדה המקומית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הגנת הסביבה

על אזור התעשיה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשיה (בתכנית מפורטת / מתאר מקומי) יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

לא תותר הקמת מפעלים באזור התעשיה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ- 50 מ' מגבול אזור התעשיה.

ישמר אזור חיץ בין אזור התעשיה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה. במידת הצורך יסומנו בהיתר הבניה חיץ דקורטיבי וחיץ אקוסטי.

במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.

הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשיה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

4.11 יעוד – מגורים ואירוח כפרי: 60 יח' אירוח ו-30 יח"ד זמניות (תא שטח 205)**4.11.1 שימושים מותרים**

תותר הקמת מבני אכסון ומבני שירות, שירותי מזון והסעדה לאורחי המקום, משרד וקבלה הנדרשים לשירות הנופשים בכפוף לתקנים של משרד התיירות, פיתוח השטחים הפתוחים, התווית שבילים ומקומות חניה, ריהוט גן ומתקני שעשועים. בנוסף תותר באזור זה הקמה של יח"ד מגורים לזמניים שאינן מיועדות לשיוך לאוכלוסיה זמנית מתחלפת שגודלן לא יעלה על 55 מ"ר ליח"ד.

4.11.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

תערך תכנית בינוי מנחה שתציג את הצבת המבנים בשטח, את חומרי הבניה והגמר שיבנו מחומרי גמר איכותיים ובעלי עמידות לטווח ארוך וכן את תכנית פיתוח השטח.

(תאי שטח 202-200)**4.12 יעוד – ספורט ונופש****4.12.1 שימושים מותרים**

שטח ספורט ונופש ישמש להקמת מתקני ספורט כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה או מקורה, בריכת ילדים, מתקני משחק וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט כולל מזנון.

4.12.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

העמדת המבנים בשטח ותכנית הפיתוח יהיו תוך התייחסות והשתלבות מקסימלית במצב הקיים על מנת למנוע פגיעה בסביבה.

תוכן תכנית בינוי עקרונית / מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
לא תותר הקמת מחסנים כמבנים נפרדים.

החניות ישולבו בפיתוח הסביבתי, יצויינו דרכי גישה, מדרכות ומקומות החניה.

(תא שטח 76,78-75)**4.13 יעוד – ק. חקלאית****4.13.1 שימושים והוראות**

כל פעילות ביעוד קרקע זה תהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.
קרקע חקלאית המסומנת בהוראות מיוחדות - בשטח זה לא יבוצעו פעולות ריסוס ו/או פעולות העלולות לגרום למטרדים לאזור המגורים, למעט טיפול ואחזקה כמקובל בגידולים אורגניים.
כמו-כן תאסר בניה בשטח זה.

יעוד – דרכים: מאושרות ומוצעות וחניות / חניון

4.14 (דרך מאושרת כולל דרכי יער ע"פ מש"צ 3 תאי שטח 270-282; דרך מוצעת תאי שטח 40-69;
דרך משולבת תאי שטח 170-176; חניון תאי שטח 1-36)

4.14.1 שימושים

* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו.
כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים משולבות, שבילים, דרך נופית, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

* דרך משולבת – רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת. כולל תשתיות גינון וחניות כמפורט להלן.

הגישה להרחבת הישוב תהיה אך ורק מהדרך המוצעת בתכנית ולא מדרך היער הנמצאת ממערב להרחבה. באם ידרש מיגון אקוסטי מדרך מס' 73 המאושרת כיום יהיה הדבר באחריות ועל חשבון היזם.

* דרך יער – דרך מאושרת בתא שטח 283 תשמש כדרך יער.

* מגרש חניה – מיועד לחניית כלי רכב ויותר בו שילוב גינון.

4.14.2 הוראות**תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

4.15 יעוד – שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 109-84)**4.15.1 שימושים מותרים**

מיועד כשטח פתוח לא מבונה.
העברת תשתיות כמו: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת, התווית שבילים, מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה ומתקן הנדסי.

4.15.2 הוראות

פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.
לקטעים באזורי הקהילה תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.16 יעוד – מסחר, מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 245)**4.16.1 שימושים מותרים:**

יותר להקים מבנים לשימושים: מבני תרבות, מועדון/פאב, משרדים, שירותים אישיים וציבוריים, מזנון/קפיטריה, שימושים מסחריים.
יותר להקים שירותי אחזקה, שבילים, חניות ופיתוח סביבתי.
500 מ"ר נטו שטחים למסחר (סה"כ 1,000 מ"ר למסחר בתכנית).

4.16.2 הוראות**עיצוב אדריכלי:**

הבניה תהיה באופי כפרי, תואם את אופי הבניה הכללי בישוב:

- המבנים יבנו מחומרי גמר עמידים לטווח ארוך ותואמים את חומרי הבניה של מבני הקיבוץ.
- לתא שטח שביעוד קרקע זה תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה שתהווה מסגרת למתן היתרי בניה.

4.17 יעוד – בית קברות (תא שטח 300)**4.17.1 שימושים מותרים:**

אזור המיועד לקבורה ושירותים נלווים – מחסן, סככת אבלים, מתקנים כמו: תאורה, ברזיה, מיכלי אשפה, גידור, התווית שבילים וחניות.
תוגש תכנית בינוי מפורטת – בהתאם למפורט בתמ"א 19.

4.18 יעוד – יעוד ע"פ תכניות מאושרות (תא שטח 251-250)**שימושים והוראות**

המצולע המסומן בחיבורים כביש 73 מיועד כשטח שמור לתכנון מפורט להסדרת הצומת.
בשטח זה אסורה כל בניה או סלילה וזאת עד אישור תכנון מפורט להרחבת הצומת שיבוצע ע"י החברה הלאומית לדרכים ויאושר ע"י משרד התחבורה.

4.19.2 הוראות

בשטח זה אסורה כל בניה או סלילה וזאת עד אישור תכנון מפורט להרחבת הצומת שיבוצע ע"י החברה הלאומית לדרכים ויאושר ע"י משרד התחבורה.

4.19 יעוד – יער (תא שטח 77)**4.19.1 שימושים מותרים:**

ביעוד שטח זה ישמר החורש הטבעי הקיים.
ותר הקמת מתקני צל, פרגולות, מתקני ישיבה ותצפית.

4.19.2 הוראות

כל פעולה בשטח היער מחיבת תיאום עם הקק"ל.
יש לקבל היתרי כריתה כחוק.
קק"ל בתיאום עם הקיבוץ רשאית לבצע פעולות ממשק יערניות בשטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צדדי-שמאלי (7)		צדדי-ימני (7)		קווי בנין (מטר)		(6) קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר) (4) (2)	צמיפות לדונם (ח"ד) (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר) (5)				גודל מגרש/ מזערי/ דונם (9)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי (7)	צדדי-ימני (7)	קדמי	מתחת לתחנת	מעל לתחנת	מתחת לתחנת	מעל לתחנת	שירות								עיקרי	שירות	עיקרי				
3	3	3	3	1	3	12	5.1	ע"פ טבלה	149	45	5.1	37250	7450	29,800	ע"פ טבלה	137-144 148-151,156	מגורים 2א (קיים) (5) (2) (1) (10) (9) (6) (11)					
3	3	3	3	1	2	8.5	6	70	40	30	3,850	350	3,500	כמסומן בתשריט	145-147	מגורים 2א (זמני) (11) (8)						
3	3	3	3	3	2	8.5	2.5	139	40	60	34,750	6,950	27,800	0.4 (מירבץ)	115-136 152-155	מגורים 3א (תוספת) (יח"ד) (5) (2) (1) (11) (7) (6)						
3	3	3	3		2	8.5		30 זמני 60 אירוח	40	34.3	1650 2700	150 300	1500 2400	כמסומן בתשריט	205	מגורים ואירוח כפרי						
3	3	3	3		2	10.0			35	30.6	2,662	133	2,529	כמסומן בתשריט	111-114	מבנים ומוסדות						
3	3	3	3		2	10.0			35	41.5	1,078	54	1,024	כמסומן בתשריט	260-261	מבנים ומוסדות						
3	3	3	3		2	10.0			35	29.5	5,918	296	5,622	כמסומן בתשריט	186-191	מבנים ומוסדות						
3	3	3	3		2	10.0			60	80	13,648	3,412	10,236	כמסומן בתשריט	255-256	מבנים ומוסדות						
3	3	3	3		2	10.0			70	70	1,134	113	1,021	כמסומן בתשריט	240	תעסוקה						
3	3	3	3		2	10.0			70	161.5	1,405	70	1,335	כמסומן בתשריט	245	מסחר, מבנים ומוסדות						
3	3	3	3		3	12			70	80	64,320	6,432	57,888	כמסומן בתשריט	228-231	מבני משק						

אזורי	צדדי- צדדי- (7) שמאלי (7)		קווי בנין (מטר) (6)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (4)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר) (5)		גודל מגרש/ מזערי/ דונם (9)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לבניסה הקובעות	מעל לבניסה הקובעות	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי											
3	3	3	3	3	16					70	80	46,984		7,047	39,937	210	תעשייה (4)
3	3	3	2	2	10					30	30	7,611		761	6,850	200-202	ספורט ונופש
3	3	3	1	1	3.0							250			250	84-109	שצ"פ (3)
												150			150	77	יער

הערות:

- הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו. יש להתייחס למסקנות נספח הניקוז (נספח 7.3) לענין צמצום הנגר במגרשים 29-39, 118-113.
- גובה מבנה ימדד מפני קרקע טבעית.
- שטחי שצ"פ בתכנית זו יותר לבנות בשיעור שלא יעלה על 250 מ"ר או כפי שקיים.
- גובה מקסימאלי – מבני תעשייה ובמבני משק אינו כולל סילוסים ומגדלים תעשייתיים הנדרשים להליך היצור.
- שטחי יחיד יהיה עד 250 מ"ר (200 מ"ר עיקרי ו-50 מ"ר שירות).
- מרחק מינימאלי בין מבנים – 6 מטר.
- במבנים צמודים במגרשים שכנים יותר קו בנין צדדי – 0 – בהסכמת השכן.
- גודל יח' דיור זמני לא יעלה על 55 מ"ר. יח"ד זמניות אינן מיועדות לשיוך – כולל יח' זמניות ביעוד "מגורים ואירוח כפרי".
- באזור מגורים אי מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבנין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבנין המצויינים ברוזטות שבתשריט.
- פירוט מגורים 2א – ראה טבלת מתחמים נספח א'.
- באזור מגורים 3א – גודל מגרש מירבי לא יעלה על 400 מ"ר ליח"ד.
- סה"כ שטחים למסחר בכל התכנית 1,000 מ"ר. ניתן לנייד שימושים מסחריים לעודדים בהם מותר שימוש מסחרי בתנאי שלא יחרגו מ-1,000 מ"ר נטו לכלל התכנית.

נספח א': פירוט אזור המגורים ע"פ מתחמים

הערות	צפיפות ממוצעת (טו)	שטח בניה מירבי/מ"ר (250 מ"ר לוח"ד) (2) 200 - עיקרי 50 - שריות	יח' דיוור זמניות (55 מ"ר לוח"ד) (2)	סה"כ יח"ד (1)	קיבולת מגורים		גודל מגרש מינימלי/מ"ר (3)	תאי שטח	שטח מגורים נטו	שטח מתחם/ד' ברוטו	מס' מתחם
					מגרש לא מבונה	מגרש לא מבונה					
לשיוך	2.5	3000		12	-	12	300	148	3.65	5.93	1
לשיוך	2.5	4000		16	6	10	300	149	6.90	8.90	2
דירות זמניות - לא לשיוך	4.7	(1705)	31				300	145	-	6.32	3
בפעלות האגודה	2.5	4250		17	-	17	300	143	6.33	7.53	4
לשיוך	2.5	3000		12	-	12	300	150	4.46	6.84	5
לשיוך	2.5	4500		18	-	18	300	137	9.08	9.70	6
לשיוך	2.5	2750		11	6	5	300	142	4.87	6.78	7
לשיוך	2.5	2250		9	-	9	300	151,140	3.36	3.80	8
לשיוך	2.5	3000		12	-	12	300	138	5.18	5.55	9
לשיוך	2.5	4250		17	-	17	300	144,156	7.37	11.40	10
לשיוך	2.5	2000		8	-	8	300	139	3.13	3.69	11
לשיוך	2.5	4250		17	-	17	300	141	5.52	6.90	12
דירות זמניות - לא לשיוך	5.2	(770)	14					147	-	2.71	13
בפעלות האגודה	11.1	(1375)	25					146	-	2.25	14
הרחבה למגורים	2.5	6750		27	-	-	350	152-155	(מגורל 3A) 10.8		15
הרחבה למגורים	2.5	28000		112	-	-	350	115-136	(מגורל 3A) 44.8		16
מגורים קיים	2.5	(3850) + 37,250	(70)	149	12	137			59.85	88.3	סה"כ מגורים 2A
הרחבה למגורים	2.5	34,750		139					55.56		סה"כ מגורים 3A

1. המספר הסופי של יח"ד למתחם יקבע בתכנית בינוי בתכנית מס' 17115 ו. מקומית בתנאי שלא יחרוג מסה"כ יח"ד המאושרות בתכנית זו.
2. שטח יח"ד דיוור קטנה - זמנית 55 מ"ר (50 עיקרי + 5 שרות).
3. במגרשים בהם בניה קיימת לא מאפשרת מגרש מינימלי של 300 מ"ר יותר מגרש קטן יותר ובתנאי שלא ייקטן מ-150 מ"ר. במגרשים אלו תותר הכסית של 45%.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

לא ינתנו היתרי בניה ע"פ תכנית זו אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית הרלוונטית, לוח-זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"פ תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח-הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

תנאי להיתר בניה תיאום עם מע"צ לגבי הסדרת התחברות מערכת הניקוז לתעלת כביש מס' 73 ואישור רשות ניקוז, בתיאום עם מחלקת התחזוקה של מע"צ ובאישור רשות ניקוז קישון.

לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למט"ש מגדל העמק.

ביצוע ההרחבה יותר בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים במידה ויידרש ע"פ העניין.

6.2 מים

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.3 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית והתחברות למערכת האזורית ובכפוף לתכנית הניקוז המהווה חלק ממסמכי התכנית בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מוצאי הניקוז לתעלה המאספת לאורך כביש 73 יבוצעו ע"פ המפורט בתכנית הניקוז, בתיאום עם מחלקת התחזוקה של מע"צ ובאישור רשות ניקוז קישון ובתיאום עם הרט"ג בקשר לשמירת הצמחיה בשולי התעלה.

הדרכים הפנימיות שלאורך צירי הניקוז ישמשו גם לשרות ואחזקה של צירי הניקוז.

6.4 שימור נגר עילי

ניתן להחדיר באזור זה לקרקע רק חלק ממי הנגר העילי (השיפועים התלולים) מומלץ על האפשרויות הבאות:

- א. בערוצים במעלה השכונה חפירת בריכת שיקוע תוך ביצוע בורות ואו קידוחים לעידוד החלחול.
- ב. במגרשים המורדים קרי 29 עד 39 ו-113 עד 118 סה"כ 17 יח' יבוצעו קידוחי חדור בחצר לצמצום הנגר.

6.5 ביוב

א. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב אלא לאחר ששפכי הישוב יחוברו בפועל למט"ש מגדל העמק.

ב. תכנית כללית לשדרוג קווי ביוב בישוב הקיים תועבר לאישור ועדת משנה לביוב ולתשתיות עד תום 3 שנים ממועד אישור תכנית זו. השלמת שידרוג מערכת הביוב בישוב עפ"י תכנית ביוב מאושרת כנ"ל תהיה עד תום 10 שנים ממועד אישור תכנית ביוב כנ"ל.

6.6

הוראות חשמל

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.

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

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

מתח עליון:

- קו המתח העליון הקיים לא יועתק ויוסב לקו מתח גבוה בתוואי הקיים.
- עם אישור התכנית ישונו מגבלות הבניה החלות על קו זה (קרי 20 מ' לכל צד) למגבלות בניה לפי קו מתח גבוה (קרי 5 מ' מתיל קיצוני).
- אם וכאשר תחליט חב' החשמל על בניית קו מתח עליון חדש הוא יסלל ברצועת התכנון (40 מ' רוחב) כמסומן בתשריט מדרום לכביש 73.

6.7

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.8

אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה. מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

6.9

איחוד וחלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, ע"פ סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.11

רישום

תוך שנה 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.

- 6.12 מבנים קיימים**
- מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה או קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.13 מבנים להריסה**
- הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 6.14 היטל השבחה**
- הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.15 חניה**
- החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
- 6.16 הוראות בנושא עתיקות**
- א. השטח המסומן בתשריט (גוש 17115, חלקי חלקות 17,21,22 מגרשים 1-33) נמצא בתחום אתרי העתיקות: 27820/0 "גניגר צפון" י.פ. 4918 עמ' 4741 מיום 11.09.2000 ו-"גניגר" י.פ. 1091 עמ' 1387 מיום 18.05.1964 – הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. כל היתר פיתוח/בניה, הכשרת מגרשים, ביצוע תשתיות וכיוצא בזה יינתן רק לאחר אישור רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שיקבעו.
- ד. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ר וע"פ תנאי רשות העתיקות.
- ה. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ו. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.17 פיקוד העורף**
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא אישור מפקדת העורף בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.18 שירותי כבאות 6.18
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.19 סידורים לנכים 6.19
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

6.20 רעש 6.20
באם יידרש מיגון אקוסטי מדרך 73 המאושרת כיום יהיה הדבר באחריות ועל חשבון היוזם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע 7.1
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התכנית

7.2 מימוש התכנית 7.2
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה – יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית	הול כרמל	055857189 57-0000463	קבוצת מלגה	[Handwritten Signature]	26/5/2010
יזם בפועל	הול כרמל	055857189 57-0000463	קבוצת מלגה	[Handwritten Signature]	26/5/2010
בעלי עניין בקרקע					
עורך התכנית	אדרי' ראובן טרייבר	09262296 רשיון מס': 71681	א.ב.מתכננים בע"מ	ראובן טרייבר - אדריכל	26.5.2010

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

תחום הבדיקה	סעיף בנהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
	• בתי קברות	✓		
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓		
רדיוסי מגן (2)		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחזירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	✓		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (אן נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	✓	
מסמכי התוכנית		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: תנועה, ניקוז ביוב, נופי.		
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	✓	
תשריט התוכנית (3)	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.4.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓		

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
 (4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		√
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	√	
		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבאיית – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' ראובן טרייבר, מספר זהות 9262296, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17115 ששמה תמ"מ ברמה מפורטת - גניגר (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 71681
3. אנני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. זין רייסלב - א"ח מג"מ - נספח א/א -
 ב. סאג מיק - נספח אים, ד"ר, נק"ס -
 ג. אהר מרין - מרצו לבדין - מנובל .
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ראובן טרייבר - אדריכל
 רשיון מס' 71681
 ת.ד. 09262296

חתימת המצהיר

25.10.08
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה רון רייב (שם), מספר זהות 025284734 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 11151 ששמה אני יצא חופשי (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום כב'ש"ס ואנליזה ויש בקי תעודה מטעם (ש"ס אג"ד) ס'ס-מ ש רז אג"ד (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00110688 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אנליזה 1800 בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמד בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמו, החתימה, דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רון רייב
חתימת המצהיר

77/08/08
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אבדי ליבנה מספר זהות 52355272, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17115 ששמה תמ"מ ברמה מפורטת - גניגר (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הניקוז, ויש בידי תעודה מטעם ה"ש"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398 א לחילופיו (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום ה"ש"מ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אנא 512 בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי חשם דלעיל הוא שמו, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

20/11/08
תאריך

פלפלגי מים בע"מ
ש"ס ש"ר סכני העסקים

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטעם מיוסד דיגיטלי מספר זהות 058742214, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17115 ששמה תמ"מ ברמה מפורטת - גניגר (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום הביוב ויש בידי תעודה מטעם בט"א (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום מ"מ - מ"א שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מ"מ מ"א בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

20/11/08
תאריך

פלגי מים בע"מ
משרד טכני העסקים

הצהרת המחזי

מספר התוכנית: 17115/ג

(בעת המדידה המקורית)

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

שם המודד המוסמך מיכאל אלישיב מספר רשיון 169 חתימה _____

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 7/4/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שם המודד המוסמך משה מריין מספר רשיון 840

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

שם המחזי המוסמך משה מריין מספר רשיון 840 חתימה _____

חומר:

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

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

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

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

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

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