

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17417

תוכנית מפורטת קיבוץ הזורע

צפון
יזרעאלים
מפורטת

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17417 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 07.10.10 לאשר את התוכנית סמנכ"ל לתכנון יו"ר העירייה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 17417 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6255 מיום 26.6.11</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ הזורע הממוקם בדרום מערב עמק יזרעאל, בצד דרך מס' 66.
הזורע נוסד בשנת 1936.
הבסיס הכלכלי היסטורי היה חקלאות ותעשייה והבסיס החברתי – שיתופי מלא.
בשנים האחרונות חלו שינויים באשר לשני עיקרים אלה, החקלאות נשחקה, עובדה שהביאה לפיתוח
מקורות תעסוקה ופרנסה נוספים/ חלופיים.
הקיבוץ עומד בפני הפרטת/ שיוך יחידות המגורים לזכאים.
תוכנית זו נערכה ברוח השינויים ומתוך מחשבה כיצד להתאים את התכנון הפיסי שיעמוד במבחן
הזמן והאירועים הצפויים להתרחש בעתיד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	תוכנית מפורטת – קיבוץ הזורע
1.2	שטח התוכנית	1182.68 דונם
1.3	מהדורות	שלב לתוקף
		מספר מהדורה mf 68
		תאריך עדכון 1/11, 8/10, 12.09, 9/09, 5/09, 4/09, 28.09.08
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • סוג איחוד וחלוקה • תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. • התוכנית מכילה הוראות של תכנית מפורטת • תוכנית כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

727750 קואורדינטה X
211650 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ הזורע**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית מ"א מגידו**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ הזורע ד.נ. הזורע 30060**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11088	• מוסדר	• חלק מהגוש		2
11089	• מוסדר	• חלק מהגוש		58
11090	• מוסדר	• חלק מהגוש		56,59
11104	• מוסדר	• חלק מהגוש		102,105
11411	• מוסדר	• חלק מהגוש	9-21,23,30	22,24,25,31
11412	• מוסדר	• חלק מהגוש	3,6	2,4,5
11413	• מוסדר	• חלק מהגוש		3-6
11414	• מוסדר	• חלק מהגוש		5,7
11442	• מוסדר	• חלק מהגוש		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים – 11105,11076,11441,11443**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**
מגרש 100 (מתוכנית ג/7996),
מגרש 27 (מתוכנית 2989)**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

התוכנית אינה גובלת במרחב תכנון אחר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/3	• אישור עפ"י תמ"א	הקלה מקו בניין דרך-66		
תמ"א/35	• כפיפות	מרקס כפרי, שמורת טבע וגנים, רגישות נופית סביבתית גבוהה ושימור משאבי מים.		27.11.05
תמ"א 3/ב/34	• כפיפות		5606	18/12/06
תמ"א 4/ב/34	• כפיפות			12/7/07
תמ"א 22	• אישור עפ"י תמ"א	גריעת יער נטע אדם קיים החלטת ולנת"ע מה-13.1.09		1/11/95
תמ"מ 9/2	• כפיפות	שטח ישוב כפרי קהילתי ללא מגבלות	5696	30.7.07
ג/690	• שינוי	שינוי ופרוט יעודים במחנה	1915	3.5.73
ג/2989	• שינוי	הסדרת יעודים נקודתיים	2826	10.6.82
ג/3657	• שינוי	הסדרת הגבול עם יוקנעם	3409	18.12.86
ג/5347	• שינוי	קביעת הוראות ותחימת יעודים	3585	12.10.88
ג/12635	• כפיפות	כפיפות לתוכנית יערות מנשה	4420	20.6.96
ג'11701	• שינוי	שינוי ודיוק יעודי קרקע וזכויות	5075	15.5.02
ג'/1389	•			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ ק"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי דני קידר	(mf-68)	10/09	1		1:2500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	מתכנתת מיכל הלוי		10/09		36		מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	אינג' גדעון חיל		10/09	1		1:2500	מחייב	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	פלגי מים		8/08				מנחה	נספח ניקוז ומי נגר
	ועדה מחוזית	פלגי מים		8/09				מנחה	נספח ביוב

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04- 9899010		04- 9899118	ד.ג. הזורע 36581	קיבוץ הזורע	570002089		קיבוץ הזורע	
										מגיש התוכנית

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	04- 9899010		04- 9899118	ד.ג. הזורע 36581	קיבוץ הזורע	570002089		קיבוץ הזורע		

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	ממייז בעלים (בחכירה לקיבוץ הזורע)
	04- 6560521		04- 6558211	חרמון 2 נצרת עלית	מינהל מקרקעי ישראל					

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Danny_k@abt.co.il	04- 6751166	050- 5280711	04- 6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	א.ב. מתכנים	35-223	052786902	דני קיזר	אדריכל	
abz@abt.co.il	04- 8334801		04- 8337119	טשרניחובסקי 35 חיפה 35709	תוית	8826	006962070	גדעון חיל	אינג'	
abz@abt.co.il	04- 6751166		04- 6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	א.ב. מתכנים		0564912-4	מיכל הלוי	מתכנתת	
			04- 6751960	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	א.ב. מתכנים	79712	310875935	אדרי לילי פישר	שרטוט	
	03- 7516356		03- 5759681	רחי היצירה 14 רמת גן	דטה מפ	593		יחזק בן יוסף- דטה מפ	מודד	
	04- 9899751		04- 9899750		אדריכלות הזורע			אילנא פרייס	אדריכל	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 2.1.1 תכנון מחדש של שטח הישוב - קיבוץ הזורע
2.1.2 הרחקת אזורי גידול בעלי-חיים ממגורי אדם

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בשרטוט התכנון
2.2.2 הסדרת והרחבת שטח המגורים א ומקורות התעסוקה, וקביעת יעודי קרקע חדשים
2.2.3 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע
2.2.4 קביעת הוראות בנייה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
2.2.5 אישור קו בניין 0 (25 מ' מציר הדרך) מדרך ראשית מס' 66 עבור שינוי יעוד מדרך ומשטח חקלאי למתקן הנדסי
2.2.6 אישור קו בניין 0 (25 מ' מציר הדרך) מדרך ראשית מס' 66 עבור בריכות הדגים הקיימות ומתקניהן (ביעוד חקלאי)
2.2.7 אישור שינוי יעוד 52 דונם יער נטע אדם קיים (י"ק 69, י"ק 70) בתחום יער 3410, בהתאם לסעיף 9 א לתמ"א/22.
2.2.8 אישור שימוש במבנה שירותי יער בהיקף 50 מ"ר בשטח המיועד ליער (תא שטח 63) כשימוש מעבר לשימושים הקבועים בסעיף 13 לתמ"א/22, עבור תחנת מידע ושירותים סניטריים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1182.68 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים א'	267.05	450 יח"ד + 100 יח"ד	- 13,780	280.83	דונם	
קטנות (לא נחשב במנין יח"ד)	86960		-- 11,330	98290	מ"ר/ עקרי יח"ד	
	450		+190	260		
מגורים מיוחד	6.57		+6.57		דונם	
	1971		+1971		מ"ר/ עקרי	
מבנים	29.02		+6.12	22.9	דונם	
ומוסדות	5800		-2215	8015	מ"ר/ עקרי	
ציבור לחינוך						

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
מבצב קיים רוב השטח היה מגורים. כיום בנוי כ- 12500 מר' (על פי פרוגרמה מצורפת)	33.93	+26.59	7.34	דונם	מבנים
	13572	+9902	3670	מ"ר/ עקרי	ומוסדות ציבור
מצב קיים לפי ג/11701 : מלאכה ואחסנה, תעשיה, מסחר ומלאכה.	47.28	-30.72	78	דונם	תעסוקה
	23,265	-20773	44038	מ"ר/ עקרי	ותעשיה
	12.02	-3.05	15.07	דונם	מסחר
	4808	-767	5575	מ"ר/ עקרי	
יעוד חדש	12.97	+12.97		דונם	תיירות
	5188	+5188		מ"ר/ עקרי	

הערות:

צמצום שטחי התעסוקה ותעשיה על פי הנחיית הוועדה המחוזית המאפשרת תוספת של 10% בלבד לבינוי
הקיים. סה"כ שטח בניה מותר 26,265 מר'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	עתיקות	125,126,131,133,134 , 1-30	מגורים א
	עתיקות	37	מגורים מיוחד
	עתיקות	39,98	תעסוקה
	עתיקות, קו חשמל מתח גבוה	44 ,48,49	מבני משק
	נחל/ תעלת מים	31-35	מבנים ומוסדות ציבור
	דרך 66	46	מסחר
	עתיקות, קו חשמל מתח גבוה	41-43	תעשייה ואחסנה
		401,400 ,66 ,55 ,50-53	חקלאות
		67-77,80-91,97, 257-260 ,255 ,108-110	שטח ציבורי פתוח
	עתיקות	47	ספורט ונופש
	עתיקות	165 ,164 ,195,196,200-205 ,207-225,228 ,230,231,233-237,240-250 307 ,263 ,262 ,256 ,382	דרך מוצעת
		173-179 ,180-192,194,402 403	דרך מאושרת
		,115 ,117-124,127-130 300,302	שביל
		303,304,306 ,92-96,135-158	חניון
		160	מתקנים הנדסיים
	עתיקות	57 ,58	בית עלמין
	נחל, תעלת מים	36	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
	עתיקות	54	תיירות
		166-168	דרך משולבת
		100-107,111-113	רצועת נחל/ תעלה/ מאגר מים
		45	תחנת תידלוק
	עתיקות	59-64	יער
		265	דרך / טיפול נופי

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 א

4.1.1 שימושים

אזור זה מיועד להקמת או לשימוש של מבנים למגורים, חד, דו ו/או רב משפחתיים, חדרי שירותים טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה.

- אזור המגורים מחולק למתחמים כמסומן בתשריט התוכנית. אפשר שמתחם יחולק למגרשים עפ"י תשריט חלוקה, ושיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) ו/או מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).
- במתחם מגורים המיועד לחלוקה למגרשים למגורים יבוטאו הנושאים המצויינים בסעיף 5 בתוכנית זו- טבלת זכויות והוראות בנייה, והנושאים הבאים:
- סימון תשתיות גרויטציוניות
- שבילים ועורקי מעבר ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר.
- תכנון המתחם יציג נגישות למגרשים ופתרונות חניה- הן בתחום המתחם והן מחוצה לו (במרכזי חניה).
- הנחיות נופיות חזותיות ועיצוביות- כולל פיתוח השטח
- במתחם מגורים הכולל חדרי שירותים טכניים, מתקנים הנדסיים, מקלטים וכו' יסומן מיקומם במסגרת מגרש העומד בפני עצמו.
- לא ינתן היתר בניה למגורים בתאי שטח 27, 125-126, 131, 133-134 אלא רק לאחר פינויים בפועל של המבנים המשמשים למשק, המלאכה והאחסנה.
- במתחם 9 – תא שטח 22 מבנה לשימור מגדל שמירה וצרף מגורי ראשונים. על מבנה זה יחולו הוראות סעיף 6.29 – מבנים לשימור.
- מתחמי תכנון 10, 12 מיועדים ליח' דיור זמניות ובמבנים קיימים בשטח של עד 55 מר' ליחידה.

4.1.2 הוראות

עם אישור התוכנית על הועדה המקומית לפעול עפ"י הוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה (שימוש חורג).

א. **תנאי למתן היתר בניה** – אישור תוכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם ותשריט חלוקה – ע"י הועדה המקומית. מתן היתרי בניה במתחמי מגורים המתוכננים בשטחי תעשייה ומבני משק, יותנו בפינוי השטח ממבנים.

- ← **מיגון אקוסטי**: במידה ויידרש מיגון אקוסטי במתחמים 15, 18 הוא יהיה באחריות ועל חשבון היזם.
- ← **תנאי להיתר בניה במתחמים 13-15** הינו אישור תוכנית לביצוע הסדרת נחל השופט ע"י רשות ניקוז קישון והסכם על ביצוע ההסדרה.
- ← מפלסי הבתים במתחמים 14, 15 יתוכננו בהתאם להנחיות נספח הניקוז, על מנת למנוע הצפות הבתים.

ב. הוראות אדריכליות

- ← המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף..
- ← **מחסן:** במידה ואפשר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, גודלו לא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת שכן גובל. שטח המחסן יהיה כלול בשה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום המגרש
- ← **חניה:** מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. יותר להקים מבנים לקירוי החניות. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר בהסכמת שכן גובל. ניקוז המבנה יהיה אל תחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר מסך שטחי השירות המותרים.
- ← **גדרות:** אין חובה לתחום את המגרש בגדר. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" צמחיה, או גדר בנויה. במידה ותוקם גדר ו/ או קיר תמך גובהם לא יעלה על 2 מ'. גובה הגדרות החזיתיות לא יעלה על- 70 ס"מ. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מ'. כל מתחם בנוי יחוייב בגידור אחיד עפ"י בקשה להיתר לקירות תומכים לכל אזור המגורים ולשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. בשטחים בהם הפרש הגובה בין מגרשים שכנים ו/או מגרשים לבין שטחי ציבור/ כבישים/ שבילים יעלה על 30 ס"מ ידרשו מסלעות או קירות תומכים.
- קירות שיתנשאו לגובה 2 מ' ומעלה יחוייבו בפתרון נופי, לרבות דירוגם.
- ← **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, ע"י קיר או צמחיה מתאימים.
- ← **דודי שמש:** בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והזדוד 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.

4.2 יעוד – מגורים מיוחד**4.2.1 שימושים**

מיועד להקמת ו/או לשמוש של מבנים קיימים בגדלים שונים ועל- פי הצרכים לאוכלוסייה סיעודית בהיקף של עד 24 מיטות סיעודיות.

יותר להקים מתקנים נילווים המתחייבים מהטיפול והפעילות שהאוכלוסייה הסיעודית נזקקת להם, כמו: חדרי טיפולים, חדרי התכנסויות, מחסן, משרד.

תנאי למתן היתר בניה – אישור תוכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו – ע"י הועדה המקומית. תיאום ואישור משרד הבריאות.

- 4.2.2 הוראות**
- א אדריכלות**
- המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.
- ב סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות**
- לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות, ובהתאם לתקנות העדכניות.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור

- 4.3.1 שימושים מותרים**
- באזור זה תותר הקמת בניינים ושימושים המיועדים לצורכי הציבור, השימושים המותרים: בנייני מינהל ומשרדים, מוסדות – בריאות, דת, מבנים קהילתיים, מבנים לשירותים אישיים כמו: חדר אוכל, מטבח, מחסנים, מחסן בגדים, מכבסה, מרכולית לצרכי תושבי ההזורע, מוסדות חינוך וחינוך משלים כולל תרבות, ספריה, מועדונים, אולם מופעים, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות.
- לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכלות ועפ"י דין.
- בתא שטח 34 – בית וילפריד מוזאון.
המבנה לשימור בהתאם להנחיות סעיף 6.29.

- 4.3.2 הוראות**
- א תנאי למתן היתר בניה**
- תוכנית בינוי מנחה לתא השטח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- ב אדריכלות**
- מבני הציבור ייבנו מחומרים באיכות גבוהה וכאלה המשמשים להקמת מבני ציבור.
- תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים – הגשת תוכנית בינוי לתא שטח לאישור הועדה המקומית שתכלול את חומרי הבניה, הצבת המבנים, מיקום חניות ומתקנים, פיתוח סביבתי כולל דרכים, שבילים ורחבות, פתרונות ניקוז והתחברות לתשתיות, קירות תומכים ותוכנית גינון.
- תוכנית הבינוי תדגיש את המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים/מוצעים לאותו אזור. התוכנית תכלול את התשתיות הנדרשות.
- ג סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות**
- לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.4 יעוד – מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

- 4.4.1 שימושים**
- אזור זה מיועד להקמת או לשימוש מבנים קיימים לצורכי הציבור בתחום החינוך- בית ספר. יותר להקים: כיתות לימוד, מעבדות, אולמות התכנסות, משרד, מחסן, ספריה, חדרי כושר וספורט, מגרשי ומתקני ספורט, אולם ספורט, פעוטונים, גני ילדים, מקלטים, חניות, שבילים, גינות ושילוט.
- 4.4.2 הוראות**
- א תנאי למתן היתר בניה**
- תנאי למתן היתר בניה- הכנת תוכנית בינוי עקרונית ומנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב אדריכלות**
- המבנים יבנו מחומרים המיועדים למבני ציבור. לאזור זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ג. לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.5 יעוד – ספורט ונופש**4.5.1 שימושים**

אזור המשמש לבינוי ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

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

תוכנית בינוי מנחה לתא השטח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה – בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר.

ב. אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים באיכות גבוהה. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

ג. סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

ד. איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי על חשבון יום התוכנית.

4.6 יעוד – תיירות-100 יחידות אירוח**4.6.1 שימושים**

תותר הקמת מבני אכסון לשירות הנופשים בכפוף לתקנים של משרד התיירות, ולשימושים הנוספים הנדרשים כמו: שירותי הסעדה, מחסנים, אולם התכנסויות, חדרי כושר, חנות מזכרות וציוד לטיולים, משרד, שבילים, חניות, פיתוח הסביבה, גינון, הצבת רהוט גן ושילוט..

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

מתן היתרי בניה למבנים ביעוד תיירות המתוכננים בשטחי תעשייה יותנו בפינוי השטח ממבני תעשייה.

הכנת תוכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים שישתלבו בסביבה הקיימת.
תוכנית הבינוי תקבע את פיתוח השטח ביחס לסביבה.

ג. סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות

לא ינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת המבנים הקיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות, ובהתאם לתקנות העדכניות.

4.7 תעסוקה**4.7.1 שימושים מותרים**

מיועד לשמש כמרכז פעילות. יותר להקים ו/או להשתמש במבנים קיימים ליזמויות: בתי מלאכה ומבני שרות- כגון: חשמליה, מתפרה, נפתיה, תיקון אופניים וקלנועיות, נגריה, מעבדות, סדנאות יצירה כגון: קרמיקה, אומנות, זכוכית, נייר, מפעל רהיטים

יותר לגנן ולטפח את הסביבה, להתוות שבילים וחניות ולהציב מתקני חצר.
בתא שטח 39, במבנה קיים של רהיטי הזורע, ניתן לבנות 3 קומות ועד לגובה של 11 מ'.

4.7.2 הוראות

א. תנאי למתן היתר בניה-

תוכנית בינוי לכל תא שטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף האשפה, וברזי שריפה. תוכן תוכנית לפיתוח סביבתי.

ב. עיצוב אדריכלי-

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל בבתי-מלאכה ועסק.

ג. סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות-

קבלת היתר בניה למבנים חדשים ו/או תוספת למבנים קיימים תותנה בהבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה המעודכנות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.8 יעוד – תעשייה ואחסנה

4.8.1 שימושים

מיועד למבני תעשייה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, שבילים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים משטחי פריקה וטעינה. לא ימוקם מבנה תעשייה חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגורים. לא תותר הקמת תעשייה העלולה להוות מקור זיהום ו/או מטרד לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באזור זה, לא יותרו השימושים הבאים:
משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ

4.8.2 הוראות

א

תנאי למתן היתר בניה – הכנת תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול את מערכות התשתיות הקיימות והמתוכננות.

תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 41-42 – בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר ביחס למגורים הסמוכים.

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשייה. משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה, גידור ושילוט.

יתרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בשטחי מגורים ו/או בשטחים לצורכי ציבור ו/או שטחי מסחר בתנאי ועפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות. הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

ב. הגנת הסביבה

- על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה (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 התעשייה אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ- 50 מ' מגבול אזור התעשייה.
- ישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה 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 התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

ג. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

- מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. לאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מתזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

4.9 יעוד – מבני משק**4.9.1 שימושים**

שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, בתי אריזה, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, בתי מלאכה שונים כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותים ומתקנים הנדסיים, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת שבילים, חניות, משטחי פריקה והעמסה ואחסון

4.9.2 הוראות**א. אדריכלות**

תוכן תוכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות והגשת בקשה להיתר בניה לתשתיות חדשות.
המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק.
משטחי האחסנה יחויבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.

ב. תשתיות

בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.

ג. הגנת 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. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, והמשרד להגנה על הסביבה.
- * פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- * מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- * ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- * שפכים – תחויב תכנית שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, בריאות.
- * פסולת מוצקה (גושית) – בעת הגשת הבקשה להיתר בניה 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 להגנת הסביבה, והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.
- * איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.
- * במידת הצורך יסומן במסגרת היתר הבניה חייץ דקורטיבי ואקוסטי.

* חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ויאושר על-ידה.

* אחסון דלקים – מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפח המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.

אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בניה –

- *** אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית
- *** יותרו עבודות פיתוח, בניית קירות תומכים בצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים בתנאי ועפ"י היתר בניה לעבודות פיתוח ותשתיות, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

4.10 יעוד - חקלאות

4.10.1 שימושים

כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

- בתא שטח 50 יותר להקים חממות, מאגרים לגידול דגים, ומבנים נלווים לשימושים אלו כגון: מחסן, מבנה חשמל, סלוסים למזון. שטח כלל המבנים הנלווים לא יעלה על 1000 מ"ר.
- יותר לקרות חלק משטח ברכות הדגים ברשתות צל (ללא בינוי).
- המרווחים בין המבנים יקבעו עפ"י המלצות משרד החקלאות.
- לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 66, לא תותר בניה מעבר לבריכות הדגים ומתקניהן.
- שטח בריכות הדגים החודר לתחום הדרך ייהרס כמסומן בתשריט תוכנית זו.
- בתא שטח מס' 66 יותר להקים מתקן הנדסי.

4.11 יעוד - מתקן הנדסי

4.11.1 שימושים

- שטח המיועד לבניית/ הצבת מתקנים הנדסיים כגון: ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת.
- יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה ולפתח גינות.

4.11.2 הוראות

- תנאי להקמת מתקני ביוב - אישור משרד הבריאות
- המבנה ההנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה.
- לאחר ההקמה תפונה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגינות, גידור ושילוט.

4.12 יעוד – דרכים**4.12.1 שימושים**

* השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים הציבוריות המשיקות לנחל, מהוות גם דרכי שירות לרצועת הנחל.
* המעבר התת קרקעי מתחת לדרך מס' 66 באזור הנחל איננו מהווה התחברות נוספת לדרך מס' 66.

4.12.2 הוראות**תשתיות**

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצא"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יונח בתחום הדרך 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. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

תנאים להיתר וביצוע

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של מערך הדרכים בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה ומהנדס המועצה.

4.13 יעוד – משולבות**4.13.1 שימושים**

שטח המיועד לרחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות רחובות משולבים של משרד התחבורה על שינויהן מעת לעת. יותרו השימושים: התווית הדרך, גינון, הצבת תאורה, ריהוט גן, מפרצי חניה. יותר להעביר תשתיות קוויות כגון: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת.

4.13.2 הוראות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הדרך.

4.14 יעוד – חניון**4.14.1 שימושים**

בשטחים המיועדים לחניה – יותר לפתח תשתית סלולה/ כבושה, לתחום את השטח, לשלב גינון ותאורה.

4.14.2 הוראות

תיאסר כל בניה בתחום החניה.
תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות: תכנון מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה איליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.

בתאי שטח 92-96 חניות עם הוראות מיוחדות, תתאפשר חניה מגוננת.

4.15 יעוד – שביל**4.15.1 שימושים**

התוויית שבילי גישה להולכי רגל/ נגישות למגרשי מגורים ומעבר לרכב חירום.
רוחב השביל לא יקטן מ- 3 מ'.
יותר לרצף ו/או לאספלט את תוואי השביל.
יותר להניח תשתיות קוויות בתוואי השביל.

4.15.2 הוראות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל למעט ריצוף סלילה ואחזקה.
שבילים המשיקים לנחל, מהווים גם דרכי שירות לרצועת הנחל.

4.16 יעוד – שטח ציבורי פתוח**4.16.1 שימושים**

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה.
יותר להקים מתקנים קלים כגון: פרגולות, ברזיות, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. יותר להקים בשטח ציבורי פתוח מערכות מרכיבי ביטחון כמו: גידור ביטחוני, תאורה ביטחונית.
השצ"פ הסמוך לרצועת הנחל בצד דרך מס' 66 (תא שטח 65), מוגדר תא שטח שיש לגביו זכות מעבר לרצועת הנחל והשימוש בו יהיה לפי היתר רשות הניקוז.
לא תותר כל בניה וחניה בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מס' 66.
בשטח היער המיועד בפועל והמיועד בתוכנית זו לשצ"פ (תא שטח 81) לא תותר הקמת חניה, מתקנים הנדסיים ומקלטים.

4.16.2 הוראות

אדריכלות – פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע עפ"י תוכנית שתערך ע"י אדריכל/ הנדסאי נוף.
השטחים הציבוריים לאורך ובמקביל לדרך מס' 66 יהיו ברמת פיתוח אקסטנסיבית שמשמעותה בעיקרון נטיעת חורשות ללא טיפול אינטנסיבי, הטיפול ואחזקת השטח יהיה ע"י קיבוץ הזורע.

4.17 יעוד – בית עלמין**4.17.1 שימושים**

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר, לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לשבילים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחוייב בתכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א 19.

4.17.2 הוראות**א. הוראות בינוי**

תכנית הבינוי תכלול: דרך גישה, חניה, אזור קבורה בו יופיע פירוט חלקות הקברים, מיקום מתקנים, תכנית גינון, חיץ בצורת שדרה ו/או גדר עם ציון החומר ממנו תוקם הגדר.
בבקשה להיתר בניה יצויינו תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום איסוף אשפה.

ב. סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות

קבלת היתר בניה למבני השירות הקיימים / או תוספות למבנים קיימים ו/או למבנים חדשים – רק לאחר הבטחת סידורים לאנשים בעלי מוגבלויות ע"פ תקנות התכנון והבניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

4.18 יעוד – רצועת נחל/ תעלה**4.18.1 שימושים**

השימושים המותרים יהיו בכפוף לנספח הניקוז המהווה חלק מתוכנית זו, ובתאום עם רשות הניקוז.

רצועת הנחל תשאר פנויה מכל בנוי למעט הקמת גשרי חציה ומעקות בטיחות. יותר לפתח בגדות הנחל טיילת שמשמעותה שביל הליכה ומתקנים לאיסוף אשפה, הצבת ספסלי ישיבה ופרגולות להצללה.

4.18.2 הוראות**תנאים לפיתוח**

התנאים לפיתוח רצועת הנחל יהיו כפופים להוראות חוק הניקוז ותוכנית המתאר הארצית לניקוז תמ"א 34 / ב / 3. כל פעולה ברצועה המוכרזת של הנחל תחוייב באישור רשות ניקוז קישון.

4.19 יעוד – יער נטע אדם קיים**4.19.1 שימושים**

ביעוד קרקע זה יותרו השימושים והפעילויות הדרושות לטיפוח היער ולמניעת שרפות, בתאום עם הקק"ל.

תותר הקמת מתקני: ספורט, משחק, מחנאות. יותר להקים מצפור, משטח חניה, שבילים, ריהוט חוץ ומתקנים לאיסוף אשפה.

בתא שטח 63 יותר להקים מבנה לתחנת מידע ושירותים סניטרים, בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר בתא שטח מסי 59 תמשיך להתקיים בריכת המים הבנויה.

4.19.2 הוראות

הצבת מתקנים ו/או פעילות בתחום היער תהיה על דעת הקרן הקיימת לישראל ובאישורה.

4.20 יעוד – תחנת תדלוק ושירותי דרך**4.20.1 שימושים**

השימושים המותרים עפ"י הוראות תוכנית מפורטת ג/7996 המאושרת. אין בתוכנית זו מתן תוספת זכויות בניה מעבר למאושר עבור תחנת התדלוק.

4.20.2 הוראות

ההוראת ע-ל-פי תוכנית מפורטת ג/7996 המאושרת.

4.21 יעוד – מסחר**4.21.1 שימושים**

מיועד להקמת מבנה ו/או לשמוש של מבנה למסחר קמעונאי כללי ומסחר קמעונאי למוצרים בעלי אופי חקלאי כולל חממות למסחר בצמחים ובעלי חיים, ציוד גינון.

4.21.2 הוראות

בכפוף להוראות תוכנית ג/11701 המאושרת.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר זמניות (2)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מאגרי/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי		מתחת לבנייה	מעל לבנייה						שטחי בניה כ"ס	מתחת לבנייה הקובעת (7)				
												שירות	עיקרי			
3	3	3	3	3	9	2	(2) 350	40	40	(1) 74480	11920	62560	250	1-3,5,7,10-28,30,131,133,134	מגורים א' קיים	
3	3	3	2	(6) 2.5	8.5	(2) 100	45	62	(1) 25,000	5,000	20,000	400	מקסי 400	מגורים א'-חדש (6)		
3	3	3	3		10	100	40	50	5500	1100	4400		בהתאם לתשריט	מגורים א		
4	3	3	2		8.5		35	40	2628	657	1971	6570	37		מגורים מיוחד	
3	3	3	2		12		70	110	5148	1404	3744	1500	98,39		תעסוקה	
4	4	4	3		12		70	80	34080	8520	25560	2000	41-43		תעשיה ואחסנה	
4	4	4	2		10		50	50	53155	10631	42524	5000	44,48,49		מבני משק	
3	3	3	2		10		40	48	16286	2714	13572	1000	31-35		מוסדות ציבור	
3	3	3	2		9		50	50	6010	1202	4808	1000	46		מסחר	
3	3	3	2		8		30	30	3264	544	2720	2000	47		ספורט ונופש	
3	3	3	1		4		20	20	3000		300 מ"ר	1500	67-77,80-91,97,108-110,255-257-260		שצי"פ	
3	3	3	1		7.5				300 מ"ר	150 מ"ר	150 מ"ר	500	160		מתקנים תורטיים	
3	3	3	2		10		25	25	7255	1455	5800	1000	36		מוסדות ציבור לחינוך	
4	3	3	2		8.5		40	50	6485	1297	5188	1500	54		תיירות	
3	3	3	1		(5) 12				1000	10	1000	3000	50		חקלאות	
			1		4				50 מ"ר	10	40	4220	63		יער	
5	5	5	2		8		30	30	1500	250	1250	5000	45		תחנה תדלוק (9)	

הערות:

1. גודל מקסימלי ליחידת מגורים חדשה במתחמים 19-14 וכן במתחמים 10, 13, 250 מ"ר. מהם 200 מ"ר לשימוש עיקרי, בשאר המתחמים השטח ליחיד יהיה 160 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שירותי.
2. ניתן לנייד יחיד לשיוך ממתחם למתחם, בסמכות ועי מקומית. זאת בכפוף לקיבולת של 450 יחיד + 100 יחיד זמניות.
3. ובהתאם לעדכן את כמות החניות לרכב ואת זכויות הבניה.
4. בבתיים דו משפחתיים או טוריים יותרו קווי בניין צידיים - אפס.
5. קווי הבניה הצידיים בבתיים דו משפחתיים או טוריים יהיו 0 מ' בין הדירות ו- 3 מ' לשולי המגרש.
6. בין תעשייה לתעסוקה, קו בנין צידי יהיה 0 מ'.
7. בחקלאות ניתן להקים סילוסים למזון לדגים בגובה עד 12 מ'.
8. במתחמי המגורים בשטחים החדשים, שטח מגרש מקסימלי 400 מ"ר והצפיפות המינימלית נטו היא – 2.5 יחיד לדונם.
9. ניתן לנייד זכויות בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת באישור ועדה מקומית.
10. סה"כ בתחום התוכנית שטח בניה מקסימלי בשצ"פ יהיה 300 מ"ר.
11. זכויות הבניה בתחנת התדלוק לא כוללות את שטח הגגון

הערות	סה"כ זכויות בניה במ"ר עקרי שירות	חניות לרכב מספר חניות נדרש במתחם	קיבולת מגורים מתוכננת/ יח"ד לשיך דירות זמני	שטח מתחם/ ד'	אזור מגורים	5.1 מס' מתחם
מתחם בנוי לפרצלציה	3,960		22	11.55	10	1
מתחם בנוי לפרצלציה	4,320	מפורט	24	13.44	11,12	2
מתחם בנוי לפרצלציה	7,560	בנספח	42	21.78	28,14	3
מתחם בנוי לפרצלציה	2,880	התחבורה	16	8	13	4
מתחם בנוי לפרצלציה	2,880	והחניות	16	9.51	15	5
מתחם בנוי לפרצלציה	2,880		16	7.95	18,19	6
מתחם בנוי לפרצלציה	5,400		30	17.02	16,17	7
מתחם בנוי לפרצלציה	3,600		20	7.66	20	8
מתחם קיים למגורים זמניים	1,650		-	5.97	22	9
מתחם לפינוי בניין ולבניה חדשה	5,000		20	11.8	21,23	10
מתחם קיים למגורים זמניים	3,850		70	7.2	25,26	12
מתחם בנוי לפרצלציה	8,500		34	22.09	2,1	13
מתחם המאושר לפיתוח, לבניה חדשה במגרשים	9,000		-36	22.45	30,7,5,3	14
לבניה חדשה במגרשים של פחות מ- 400 מ"ר	15,000		60	25.17	9,8,6,4	15
					29	
מתחם המאושר לפיתוח, לבניה חדשה אחרי פינוי מלאכה	7,500		30	26.66	133	16
מתחם המאושר לפיתוח, לבניה חדשה אחרי פינוי תעשייה	5,000		20	14.02	131,134	17
לבניה חדשה במגרשים של פחות מ- 400 מ"ר	10,000		40	14.86	125,126	18
לבניה חדשה במגרשים אחרי פינוי הרפת	6,000		24	18.91	27	19
	104,980 מ"ר		450			סה"כ:

גודל מקסימלי ליחידת מגורים 250 מ"ר. מהם 200 מ"ר לשימוש עיקרי
 בישוב הקיים, באזור הבנוי למעט מתחמים 10,13, ליח' מגורים 160 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר שרות
 במתחמים לבניה חדשה בשטחים חדשים (18,15) שטח מגרשי המגורים לא יעלה על 400 מ"ר למגרש והצפיפות תהיה ע"פ תמ"א 35 – 2.5 יח' לדונם.
 במגרשים בהם לא תתאפשר הניה בתחום המגרש, החניה תהיה בחניונים כמסומן בנספח התנועה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאי למתן היתר בניה:**

תנאי מוקדם למתן היתר בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור הרשות לתוכנית כוללת לביוב, מים, ניקוז וחשמל ואישור הרשויות המוסמכות לכך.

תשתיות:**6.2 מים:**

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

6.3 ניקוז:

רצועת נחל השופט מצפון למתחמי המגורים 15-13 תהיה על פי נספח הניקוז ברוחב 31 מ' ובשיפוע של 1:5 לכיוון הזורע. דרך השרות לנחל ברוחב 5 מ', מצידו הדרומי של הנחל כלולה בתחום רצועת דרך מס' 2. בתחום זה לא יתוכננו מתסומים או חניות. הדרך תשמש לתחזוקת הנחל וכמעבר ציבורי לכלי רכב.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לרבות רצועת הנחל ודרכי השירות שלהן, באישור הרשויות המוסמכות לכך ובאישור רשות הניקוז האזורית קישון לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידה.

פעולות הנדסיות ברצועת הנחל ובתעלות ניקוז, בניית מעבירי מים וכו' יעשו באישור רשות הניקוז. בהתאם להנחיות נספח הניקוז.

6.4 נגר עילי ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום:

תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניטור למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום ובפיקוח מעת לעת ע"י רשות ניקוז קישון ומשרד הבריאות

- הבניה בתחום "המחנה" תהייה עפ"י עקרונות בניה משמרת נגר.
- קליטת הנגר העילי תהייה ע"י מערכת הניקוז כמצוין בנספח הניקוז המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
- מי הנגר העילי ינוקזו ע"י הקיבוץ ויקלטו במאגרי מים קיימים.
- בדרכים ההיקפיות, שיפועי צד לכיוון ההר קליטת הנגר תהייה לצירים שינותבו בשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור ובתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית, בהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

שלבי ביצוע בניה – הרחבה לרבות שטחי ציבור יתאפשר רק לאחר תאום ביצוע מערכת הביוב הכולל פתרון עד תום הבניה.

6.6 איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן
----------	--------------------------------

	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל	
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 אשפה :

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

6.8 חלוקה ורישום :

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית, לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות מיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך 8 חודשים מיום תחילתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למינהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ב. החלוקה תהייה בהתאם לטבל השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.10. מבנים קיימים :

מבנים קיימים הם מבנים המופיעים בתשריט תוכנית זו והבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית 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 את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים 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.

6.11. עתיקות :

- 6.11.1** בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
- 6.11.2** כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978
- 6.11.3** במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
- 6.11.4** במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.11.5** היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 6.11.6** אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.12. מבנים להריסה :

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6.13. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

- 6.14 חניה :
- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובמגרשי חניה.
ב. החניה תהייה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- 6.15 הוראות הג"א :
- לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
- 6.16 כיבוי אש :
- קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.17 סידורים לנכים :
- קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.
- 6.18 איכות הסביבה :
- תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ו/ או היחידה הסביבתית בין היתר בנושאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד סביבתית לעניין רעש צפוי מהמערכות המכניות.
ב. עריכת חו"ד סביבתית לעניין השפעת בניין שיוקם
ג. תכנון מערכות איוורור
ד. הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב והניקוז
ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהייה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 6.19 פיתוח סביבתי :
- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. התכנון המפורט יכלול פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכו', הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 6.20 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.
- 6.21 עיצוב אדריכלי :
- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו' כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית.
ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- 6.22 פיתוח תשתיות :
- א. בתנאים למתן היתרי הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לכל העבודות הכרוכות בביצוע.
ב. כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית תהיינה תת קרקעיות
ג. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.28. מיגון אקוסטי

- א. כתנאי למתן היתר בניה, בשטחי: ספורט, תעשייה ואחסנה – הסמוכים למגורים, תערך ע"י מבקשי ההיתר בדיקה אקוסטית באמצעות יועץ אקוסטי מומחה לרמות הרעש הצפויות באתר.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש (פברואר 1999)
- ג. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמנה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות הימנעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/ או היחידה הסביבתית של האזור.

6.29. מבנים לשימור

המבנים המסומנים בתשריט בסימון לשימור:

1. מגדל שמירה, צריף מגורים ראשונים
2. מוזיאון וילפריד

על מבנים אלו יחולו ההוראות:

- א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. לא יותר שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- ד. תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות השכנות.
- ה. במידה והקירות החיצוניים של הבניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה מבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- ו. קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין הקיים.

תנאי למתן היתר בניה, הכנת תיק תיעוד למבנה ע"פ הנחיות המועצה לשימור אתרים.

6.30. חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

פרוייקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתר בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/ או יצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.31. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- *** הגשת חו"ד המבוססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- *** על בקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

כל שלב משלבי הביצוע לצורך הרחבה לרבות שטחי ציבור תחוייב בהצגת תוכניות מאושרות למערכות התשתית הנדרשות כגון: מים, ביוב, ניקוז וחשמל.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית		

7.3 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית שבע שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.1.2011		קיבוץ הזורע ח.פ. 570002089			מגיש התוכנית
25.1.2011		קיבוץ הזורע ח.פ. 570002089			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
6.2.11		מתכננים	052786902		עורך התוכנית

אדריכל אליאב פרייס
רשיון מס' 66039
04-9899750, 052-3990750

055304018

- 11 -

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		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?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון) ? נבדקה מול איכות הסביבה.		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ? ללא משרד הבריאות.		
	✓	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והכנייה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
(2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: _____		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה 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	√	
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	√	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".
(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.
(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

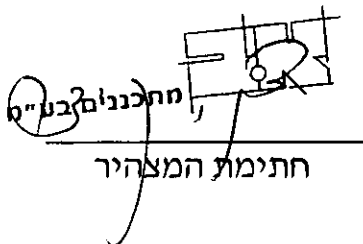
תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' דני קידר, מספר זהות 052786902, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' ג/ 17417 ששמה _ קיבוץ הזורע (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 35-223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- | | | |
|--------------|--------|---------------------|
| א. גדעון חיל | תחבורה | נספח התנועה והחניות |
| ב. אברי לבנה | ניקוז | נספח הניקוז |
| ג. פלגי מים | ביוב | נספח הביוב |
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.



 חתמת המצהיר

6.2.11
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ 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

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

_____	_____	_____
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

הסבר:

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

תאריך האישור	התכנון	שם המאשר	מוסד	שם התוספת	תחולת התוספת	יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק
					<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. 	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים
					<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 	התוספת השניה לעניין סביבה חופית
					<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים
						אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור
			החלטה אישור התוכנית/דחיית התוכנית		תאריך ההחלטה	

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

מספר הערר החלטת ועדת הערר תאריך האישור