

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/יז/16464/01

שם תוכנית: "איחוד וחלוקה בקיבוץ הסוללים"

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה 1965 ועדה מקומית לתכנון ובניה יזרעאלים הועדה דנה בתוכנית מס' 16464/יז/01 בשיבתה מס' 1500 מיזם 18.2.11 החליטה להפקיד/לאשר/התוכנית. נאמן דגני, אדריכלית מנהלת וועדה
	הודעה על אישור תכנית מס' 16464/יז/01 פורסמה בלשון פרסומים מס' 6469 עמוד 6879 מיזם 6.9.12

דברי הסבר לתוכנית

לקיבוץ הסוללים תוכנית מתאר מאושרת ג/9327, ותוכנית מפורטת הכוללת את רוב שטח הישוב
 ג/16464
 תוכנית ג/16464 יעדה שטח לשכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי בסמוך לכניסה.
 התוכנית הנוכחית, מעדכנת את גבולות המגרשים ואת קוי הבניין בשכונת המגורים על מנת
 להקל על מימושה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה בקיבוץ הסוללים"

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מק/יז/01/16464

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 18/09/2011

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 4

• 62 א(א) סעיף קטן 7

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכניתסוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

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

קואורדינטה X 222,700
קואורדינטה Y 739,700

1.5.2 תיאור מקום אזור המגורים קיבוץ הסוללים**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועא"ז עמק יזרעאל**

התייחסות לתחום הרשות
נפה

• חלק מתחום הרשות
צפון
קיבוץ הסוללים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתיפורסם
ברשומות

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17593	• מוסדר	• חלק מהגוש		3,7,8,16,17,18
17590	• מוסדר	• חלק מהגוש		3,4,6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
16464/ג	579,516a-554a, 516-554, 506a-501a, 501-506, 801-803, 817, 836, 840, 710,

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
16464/ג	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית ג/16464 ממשיכות לחול	י.פ. 5735	08.11.2007

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		17		02/06/2010	הרן ילין	ו. מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:1250		1	02/06/2010	הרן ילין	ו. מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

1.8.1 מגיש התוכנית									
גויס/ חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
		04-6406503		04-6406500	קיבוץ הסוללים 17905	570005603	תאגיד	ל.ר.	מספר זהות
							קיבוץ הסוללים	ל.ר.	ל.ר.

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ הסוללים	570005603	קיבוץ הסוללים 17905	04-6406500		04-6406503

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
חוכרים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	570005603	קיבוץ הסוללים 17905	04-6406500		04-6406503
בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון		רח' החרמון 2, נצרת עילית	04-6558211		04-6558211

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
עורך ראשי	אדרי' הרן לילן	02887175	00112942	מקומית דה-האז אדריכלים	ח.פ. 028708709	קיבוץ יגור, מיקוד 30065	072-2787243	054-5618468	072-2787243
מודד	אמיר טאנוס			טאנוס מהנדסים	רח' עאבס 91 חיפה 35376	רח' עאבס 91 חיפה 35376	04-8532451		04-8511808

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.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מרחבית לתכנון ובנייה "יזרעאלים"

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**

שינויים נקודתיים בשכונת מגורים חדשה בקיבוץ

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 1
2. שינוי קוי בנייה במגרשים באזור "מגורים א' " כדלהלן :
קו בניין קדמי 4 מ' במקום 5 מ', קו בניין אחורי 3 מ' במקום 4 מ'.
ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 4
3. שינוי בגודל מגרש מינימלי מותר, לחלק מהמגרשים, מ400 מ"ר ל395, ע"פ סעיף 62א(א) ס"ק 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 53.335 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	11,040	ללא שינוי מג/16464			200 עיקרי+40 מ"ר שרות בכל מגרש מגורים סה"כ בשטח התוכנית 46 מגרשים
	מס' יחיד	46	ללא שינוי מג/16464			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		579, 5016-5054, 5001-5006	מגורים א
		7000	דרך משולבת
		6000, 6001	דרך מאושרת
		8000, 8005	שטח ציבורי פתוח
		1000-1006, 1016-1054	פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מחיצה	
אחוזים	מ"ר	יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד
34.5	18,404	מגורים א'	18,404	34.5	מגורים א'
2.2	1,185	דרך משולבת	1,185	2.2	דרך משולבת
31.1	16,596	דרך מאושרת	16,596	31.1	דרך מאושרת
9.3	4,954	פרטי פתוח	4,954	9.3	פרטי פתוח
22.9	12,196	שטח ציבורי פתוח	12,196	22.9	שטח ציבורי פתוח
100	53,335	סה"כ	53,335	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	קו בניין קדמי 4 מ'. קו בניין אחורי 3 מ'
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	

4.3	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	
4.3.2	הוראות
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	
4.4.2	הוראות
א.	ללא שינוי מג/ 16464
ב.	
ג.	

שם ייעוד: פרטי פתוח		4.5
שימושים		4.5.1
ללא שינוי מג/ 16464		א
		ב
		ג
הוראות		4.5.2
ללא שינוי מג/ 16464		א
		ב
		ג

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי- צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בניה (מטר) ¹	מספר קומות		גובה מבנה (מטר) ²	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (דו"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מינומלי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת ³	שרות			
4	3	3	4			ע"פ 16464/ג	ע"פ 16464/ג	ע"פ 16464/ג	35	ע"פ 16464/ג	ע"פ 16464/ג	16464/ג	ע"פ 16464/ג		16464/ג	400	5002-5006, 5017-5019, 5021,5022, 5024-5029, 5031-5036, 5040-5043, 5045, 5047-5054, 5079,	מגורים א'
4	3	3	4			ע"פ 16464/ג	ע"פ 16464/ג	ע"פ 16464/ג	11	ע"פ 16464/ג	ע"פ 16464/ג	16464/ג	ע"פ 16464/ג		16464/ג	395	5001,5016,5020, 5026,5023, 5030, 5037,5038,5039, 5044,5046	

¹ חניות בקירוי קל יותר בקו בניה צדדי וקדמי 0. במגרשים בהם קיימים אלונים בוגרים היוצרים אילוצי תכנון ניתן, באישור הועדה המקומית, לצמצם בקו הבניין עד 3 מ' כלפי מגרש שכן או דרך ו 2 כלפי שצ"פ, או שפ"פ

² גובה המבנה מתייחס כדלהלן: המספר הנמוך למבנה עם גג שטוח, המספר הגבוה למבנה עם גג רעפים.

³ הותר העברה של % בניה ממעל מפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת, באישור הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

א.	חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים.
ב.	מזגנים: באיזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.
ג.	לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית
ד.	קולטי שמש על הגג: קולטי שמש ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג החדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

6.2 תשתיות

א.	ביוב: תנאי למתן היתרי בניה- חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי הגורמים המוסמכים לבך.
ב.	ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
ג.	מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ד.	סילוק אשפה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

6.3 תקשורת

מערכת התקשורת תהיה תת- קרקעית.

6.4 חשמל

א.	תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחבי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומתוכננים.
ב.	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל במפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחלל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
-	8.50 מ'	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
		ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
9.50 מ'	13.00 מ'	בשטח בנוי
-	20.00 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל בבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון⁽¹⁾. 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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
--

6.5 חלוקה	
א.	תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למציון בתשריט (בהסכמת הבעלים)
ב.	חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורך רישום.

6.6 רישום	
א.	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח- 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965.
ב.	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג.	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכוללים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 מבנים קיימים	
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:	
א.	על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים רשאים הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח 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.

6.8 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות.	
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.	

6.9 תנאים למתן היתר בניה	
כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:	
א.	תכנית בינוי ופיתוח סביבתי 1. תכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, תוכן לפני שיווק המגרשים ותאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי להוצאת היתרי בניה. 2. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בקני"מ של 1: 250, תציג טיפול נופי להשתלבות השכונה

⁽¹⁾ על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

	בסביבה הטבעית. 3. התוכנית תכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים, חתכים, מפלסים וכו'. תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכו'. 4. בתוכנית הבינוי והפיתוח ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו'. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל. 5. תנאי למתן היתרי מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. 6. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. נגר עילי- תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחיית נגר, כגון חיבור מרובי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתרי בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פי הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב.	תכנית פיתוח המגרשים 1. תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשה הבקשה להיתר בניה. התכנית תאושר ע"י מהנדס הועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה. 2. גדרות וקירות בנויים התוחמים חצרות פרטיות יותרו על גבול המגרש. פרטי הקירות מבחינת גובה, חומר וכו' יהיו כמפורט בתוכנית הבינוי והפיתוח ויהיו חלק מהתכנית להיתר. 3. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר הבניה לפיתוח השכונתי.
ג.	מדידה אנליטית תנאי להוצאת היתרי בניה- אישור תשריט מדידה אנליטית.
ד.	שטחים לבניה חדשה באזורים אלו תבוצע בניה מרוכזת עם דגמים אחידים, ותבנה בכמה שלבים ע"פי המקבצים, בסדר שיתואם בין הקיבוץ לועדה המקומית.

6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.	

6.12 חניה	
החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקנות התכנון והבניה התקנות מקומות חניה 198, או התקן שיהיה תקף עת הוצאת היתרי הבניה.	

6.13 הוראות בנושא עתיקות	
א.	השטח שפרטיו מפורטים בנדון הינו אתר עתיקות המוכרז כדן 29894/0 "יפתחאל, ח"י"פ: 5204 ע"מ 3376 מיום 09/07/2003 ; 2965/0 "כסאיר, ח' אל " י"פ: 1091 ע"מ 1383 מיום 18/05/1964 ; 29894/0 "יפתחאל, ח"י"פ: 5204 ע"מ 3376 מיום 09/07/2003 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
ב.	על עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
ג.	במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה) , יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בדן וע"פי תנאי רשות העתיקות.
ד.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק

רשות העתיקות, התשס"ט – 1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.	
ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15 שירותי כבאות

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

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם השות' מקומית: קיבוץ הסוללים	מספר תאגיד: 570005603	7/11/2011
עורך התוכנית	שם: הרן ילון תאגיד: דה-האז אדריכלים	תאריך: מספר תאגיד: ח.פ. 028708709
יזם בפועל	שם: חתימה:	תאריך:
תאגיד: קיבוץ הסוללים	מספר תאגיד: 570005603	7/11/2011
בעל עניין בקרקע	שם: חתימה:	תאריך:
תאגיד: קיבוץ הסוללים	מספר תאגיד: 570005603	7/11/2011
בעל עניין בקרקע	שם: חתימה:	תאריך:
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	