

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/18610

שם תכנית: רשפים - שלוחות - שכונה קהילתית מעורבת

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
26.01.2012
נצרת עילית

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: עמק המעינות
סוג תכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 18610 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 24.11.11 לאשר את תוכנית יוס"פ ביו"ן יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק המעינות 18610/ג תכנית מסורטת רשפים אורות-לבנה קהילתית הועדה/ועדת המשנה בשיבתה מיום 15/10/11 החליטה להמליץ בפני הועדה המחוזית א"נ א.קסניץ ממחנדים</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 18610 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום.....</p>	

דברי הסבר לתכנית

הקיבוצים שלוחות ורשפים הוקמו בשנת 1948 במחנה משותף, ובהמשך נחלקו לשני קיבוצים סמוכים: שלוחות השייך לתנועת הקיבוץ הדתי מדרום, ורשפים שהשתייך לתנועת השומר הצעיר (היום התנועה הקיבוצית) מצפון.

בתי שני הקיבוצים מרוחקים זה מזה כ- 400 מ' וביניהם שטח חקלאי הכלול במשבצת הקרקע של רשפים.

מועצה אזורית עמק המעינות יזמה הקמת שכונה מעורבת דתית- חילונית בשטח הפתוח החוצץ בין הקיבוצים, אשר תיצור רצף התיישבותי שלוחות-שכונה-רשפים מצד אחד, ומותג רעיוני ייחודי מצד שני, ואשר תישען על השירותים המוניציפליים של שני היישובים, ועם התפתחותה תתרום להקמת שירותי קהילה נוספים, בלב היישובים הוותיקים או בשכונה החדשה, הכל לפי העניין.

בהוראות תמ"א/35, סעיף 7.2.2, ניתנה התייחסות להרחבה משותפת של מקבץ ישובים כפריים סמוכים. עפ"י סעיף זה, במרקם כפרי במחוז צפון ובנפת באר שבע רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית להרחבה משותפת של מספר ישובים כפריים סמוכים אם היקף יחידות הדיור לא יעלה על סכום יחידות הדיור המתירות להרחבת כל אחד מהישובים. כמו כן נדרשת הצגת פתרון מוניציפאלי והתקבל אישור המועצה הארצית.

כלומר, מיזם השכונה המעורבת תואם את מדיניות התכנון והוראות תמ"א/35.

לצורך הקמת המיזם חברו גופים שונים בהובלת המועצה האזורית עמק המעינות ובהשתתפות פעילה של הקיבוצים רשפים ושלוחות. הוקמה ועדת היגוי משותפת המקיימת ישיבות מעקב אחר התקדמות המיזם.

הרעיון המנחה להקמת השכונה המשותפת הוא אידיאולוגי במהותו - חיים משותפים בהיבט הקהילתי ובהיבט של סובלנות חילונית/דתית. הביטוי לכך הוא תכנון פיסי ותפקודי המעודד קיום פעילות חברתית פנימית. בנוסף ועל רקע הפוטנציאל הנופי סביבתי של האזור, תיתן התכנית ביטוי למיתוג האזור כ"עמק המעינות" ולקרבת השכונה לעין-מודע כמקור מים, ע"י יצירת זיקה בין הפיתוח הסביבתי לבין תעלות ומאגרי מים לסוגיהם. הזיקה לחקלאות ולמרחב הכפרי גם היא מהותית בתפישת התכנון ויש לקשור בין תכנון הבינוי לבין הקשר הויזואלי עם הנופים החקלאיים באזור.

השכונה תתוכנן כייחודה עצמאית עם אפשרות ליצירת חיי קהילה ייחודיים, למרות שלא תחשב כישב נפרד. תפישת התכנון יוצרת אינטגרציה מלאה של השכונה המעורבת החדשה עם המרקם הבנוי המתוכנן בקיבוצים הגובלים, כאשר מעמדה המוניציפאלי של השכונה יידון במקביל להליך התכנון.

תכנון מערך שירותי הציבור במיזם המשותף נשען על שירותי ציבור קיימים בגרעיני רשפים ושלוחות ובהם שטחי מסחר, בתי כנסת, גני ילדים ועוד. יחד עם זאת, ומתוך כוונה ליצור "לב" ייחודי לשכונה החדשה תוכננו בתחומה מוקד תרבות ייחודי לשכונה בו ימוקמו משרדי קהילה ושטחי ספורט.

כמות יחידות הדיור שהוקצתה לשכונה המעורבת הינה 190 יח"ד, על חשבון מכסת יחידות הדיור של הקיבוצים רשפים ושלוחות. פוטנציאל יחידות הדיור בכל אחד מהקיבוצים רשפים ושלוחות ע"פ תמ"א 35 וע"פ תמ"מ 9/2 הינו 450 יח"ד. מספר יחידות מאושר בקיבוץ רשפים ע"פ תכנית ג/12500 הינו 326 יח"ד; בתוספת חצי ממספר יחידות הדיור המוצעות בשכונה (95 יח"ד) תהיינה בקיבוץ רשפים 421 יח"ד מאושרות. תכנית ג/6612 בקיבוץ שלוחות אינה מגדירה כמות יח"ד מאושרת, אולם בקיבוץ 113 יח"ד קיימות בפועל. כלומר, בתוספת חצי ממספר יחידות הדיור המוצעות בשכונה (95 יח"ד) תהיינה בקיבוץ שלוחות 208 יח"ד.

השכונה מתוכננת לאורך ציר ירוק פתוח בכיוון מזרח-מערב, הנקי מתנועת כלי רכב, ובו שטחים פוטנציאליים לקיום פעילות חברתית-קהילתית ומפגש יומיומי בין תושבי הקהילה, לרבות שבילי הליכה מוצלים, פינות ישיבה ומשחק של הורים וילדיהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רשפים-שלוחות - שכונה קהילתית מעורבת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
ג/18610	מספר התכנית	
2,127.966 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
ראשונה	מספר מהדורה בשלב	
27 בדצמבר 2011	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק המעיינות
		קואורדינטה X	245,000
		קואורדינטה Y	709,000
1.5.2	תיאור מקום	הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת במחוז הצפון, נפת יזרעאל, מועצה אזורית עמק המעיינות, מרחב תכנון מקומי עמק המעיינות, קיבוצים רשפים ושלוחות.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק המעיינות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	יזרעאל
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	יישוב	קיבוץ רשפים וקיבוץ שלוחות
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
22866	מוסדר	חלק מהגוש	4-9,11,13	2,3,10,12
22867	מוסדר	חלק מהגוש	-	4,5,7,12,14,17
20960	מוסדר	חלק מהגוש	-	3,14
20966	מוסדר	חלק מהגוש	-	8,9
20968	מוסדר	חלק מהגוש	3-12	2,13

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 תכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

--

1.6 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
משצ/52 – שלוחות והסביבה	שינוי		י.פ. 3828	27/12/1990
ג/6612 - שלוחות	שינוי		י.פ. 4237	4/8/1994
ג/12500 – רשפים הרחבה קהילתית	שינוי		י.פ. 5647	29/3/2007
משצ/53 - רשפים	שינוי		י.פ. 3732	7/1/1990
תמ"א/35 – תמ"א משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור: • מרקם כפרי • רגישות נופית-סביבתית גבוהה	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	התקבל אישור המועצה הארצית ב- 16/11/2010		
תמ"א/11/3 ב - דרכים (מחוז צפון): • דרך אזורית מוצעת	כפיפות			
תמ"א/34 ב 3 - ניקוז ונחלים: • עורק ניקוז משני	פירוט			
תמ"א/4/ב/34 - איגוס והחדרה: • פגיעות מי תהום נמוכה (ג')	כפיפות			
תמ"א/5/ב/34 - מערכת הפקה והולכה	כפיפות			
תמ"מ/9/2 - מחוז צפון: • חקלאי/ נוף כפרי פתוח • שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר	כפיפות			

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אד"ר אילן איזן א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	27.12.11	-	21	-	מחייב	הוראות התכנית
		אד"ר אילן איזן א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	20.12.11	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט התכנית
	משרד התחבורה והתחברות הלאומית לדרכים	ש. קרני מתנדסים בע"מ	4.12.11	1	-	1:2,000	מנחה	נספח תנועה
	רשות ניקוז ונחלים ירדן דרומי	אבי ציזל, גיל שגיא- משרד הנדסי	19.12.11	2	25	1:2,000	מנחה	נספח ניקוז
		אד"ר אילן איזן א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	21.12.11	1	-	1:1,250	מנחה	נספח בינוי
	משרד הבריאות והועדה המקצועית לביוב	בלשה ילון	21.12.11	1	5	1:1,000	מנחה	נספח מים וכיוב
		אילן ידידיה דן שרון - א.ב. מתכננים בע"מ עו"ד יעל נורקין - רכס, רוזנפט, נורקין, עורכי-דין אד"ר אלה מנהיים - א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	20.12.11	1	-	1:1,000	מנחה	נספח חשמל
	משרד הפנים ולשכת התכנון		10.3.11	-	67	-	מנחה	נספח מוניציפאלי ופרוגרמאתי

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

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	yoram@bbshean.org.il	04-6065862		04-6065851	ד.ד. עמק בית שאן 11710		מועצה אזורית עמק המעיינות				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yoram@bbshean.org.il	04-6065862		04-6065851	ד.ד. עמק בית שאן 11710		מועצה אזורית עמק המעיינות				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	04-6560521		04-6558211	מלון פלאזה, רח' חדרמון 17000		מינהל מקרקעי ישראל מחוז צפון					
coahadam@resha firm.org.il			04-6065448	ד.ג. בקעת בית-שאן 10910		קיבוץ רשפים					
mazkir@shluhot.org.il	04-6066300		04-6066295	ד.ג. בקעת בית-שאן 10910		קיבוץ שלוחות					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יועץ תנועה, דרכים וניקוז	יועץ ניקוז	יועץ מים וביוב	יועץ חשמל	יועץ נוף	מודד
arc@ige.co.il	04-8343873	054-311155	04-8348705	רח' זרובבל 5, חיפה		א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	55422	053912499	אלן איזן	אדריכל						
akadmi@kami-eng.co.il	04-8251095	050-5202857	04-8244468	רח' דזירטאל 46, חיפה 34334		ש.קרני מהנדסים בע"מ	30797	51243939	אברי קדמי	מהנדס						
handasi@eyal.org.il	09-7493799	050-5200289	09-7639119	קיבוץ אייל 45840		אבי ציזיל, גיל שגיא - משרד הנדסי	89570	024224396	גיל שגיא	מהנדס						
balasha@bal-jal-is.co.il	04-8603601	052-8393606	04-8603600	דרך העצמאות 31, חיפה 31334		בלשה ילון מערכות השתתב בע"מ	70440	057770331	יוסי נומברג	מהנדס						
ilan_y@abt.co.il	04-6751166	050-5328888	04-6751960	עמק הירדן צמח 15132		דן שרון א.ב. מהכננים בע"מ	7751	06719041	אילן ידידיה	מהנדס						
arc@ige.co.il	04-8343873	054-311155	04-8348705	רח' זרובבל 5, חיפה		א.ג. איזן אדריכלים ובוני ערים	110489	037602737	יעל ברקוביץ	אדריכלית נוף						
sarigmap@netvision.net.il	03-5599407		03-5599405	רח' המצודה 5, א.ת. אזור 58001		שריג, מיפוי ממוחשב בע"מ	362	00077063	שמואל גרוסמן	מודד						

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגזרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	שטח המיועד למגורים חד משפחתיים.
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטח המיועד לשימושים המותרים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושימושים המיועדים ביעוד שטח ציבורי פתוח, כמפורט בתכנית זו.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- קביעת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים מעורבת לקיבוצים רשפים ושלוחות, הכוללת כדלקמן:
- א. ייעוד שטחים ל-190 יח"ד חדשות, ע"ח מכסת יח"ד המותרת בתמ"א 35 ובתמ"מ 9/2 לשני הקיבוצים רשפים ושלוחות (450 יח"ד לכל אחד), המוסיף לכל אחד מהקיבוצים 95 יח"ד למניין יחידות הדיור המאושרות: מספר יחידות מאושר בקיבוץ רשפים ע"פ תכנית ג/12500 הינו 326 יח"ד; בתוספת חצי ממספר יחידות הדיור המוצעות בשכונה (95 יח"ד) תהיינה בקיבוץ רשפים סה"כ 421 יח"ד מאושרות. בשלוחות אין הגדרת כמות יח"ד בתכנית מפורטת, אולם בתוספת 95 יח"ד למניין 113 יחידות הדיור הקיימות ביום אישור תכנית זו בקיבוץ, תהיינה כמות יח"ד בשלוחות 208 יח"ד.
 - ב. תכנון מערכת שטחים ציבוריים ופתוחים הנדרשים לפעילות הקהילתית.
 - ג. קביעת יעודי קרקע, שימושים מותרים והוראות בנייה בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת כל שטח התכנית ליעודי קרקע מוגדרים בהתאם לצורכי תפקודה של שכונת המגורים המעורבת החדשה, הכוללת שינויים ביעודי קרקע בתחום התכנית כדלקמן:
 - מאזור חקלאי – למגורים א', לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור.
 - מאזור מבני משק – לשטח ציבורי פתוח ולדרך.
 - משטח ציבורי פתוח – לדרך.
 - ממגורים - לשטח ציבורי פתוח
 - מדרך - לשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת השימושים, ההוראות וזכויות הבניה בתחום התכנית.
- ג. התווית דרכים חדשות.
- ד. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: החוק).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – דונם	2,127.966
------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יח"ד מאושרת בתכנית ג/12500		38,000	תוספת +37,950	250	מ"ר	מגורים א' בשכונה המעורבת
		190	תוספת +189	1	מס' יח"ד	
בתכנית ג/12500 מאושרות 326 יח"ד. פוטנציאל יח"ד ברשפים עפ"י תמא/35 ותמ"מ 9/2 הינו 450 יח"ד.		107,970	גריעה -250	108,220	מ"ר	מגורים בקיבוץ רשפים - ביעוד קרקע עפ"י תכנית מאושרת
		325	גריעה -1	326	מס' יח"ד	
15% משטח משטח אזור מגורים בתכנית ג/6612.		35,250	ללא שינוי	35,250	מ"ר	מגורים בקיבוץ שלוחות - ביעוד קרקע עפ"י תכנית מאושרת
כמות יח"ד בתכנית ג/6612 אינה מוגדרת. פוטנציאל יח"ד בשלוחות עפ"י תמא/35 ותמ"מ 9/2 הינו 450 יח"ד.		אין הגדרה	ללא שינוי	אין הגדרה	מס' יח"ד	
עפ"י תכנית רשפים- ג/12500 ועפ"י תכנית שלוחות- ג/6612		45,228	תוספת +2,000	31,228	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
				12,000		
		200	תוספת +200	0	מ"ר	מתקנים הנדסיים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 15), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים			
תחום פשט הצמח	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	תחום השפעת עורק ניקוז		
	308	101-290	מגורים א'
	428-430, 422-425, 403, 401	301-308, 601-612	שטח ציבורי פתוח
	506-509	401-432	דרך מוצעת
708, 701	709, 704-707	501-512	דרך מאושרת
		701-709	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
		801-802	מתקנים הנדסיים
		901	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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.

3.2 טבלת שטחים

מבצ מוצע		מבצ מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
4.5%	95,160	153,889	תכנית ג/12500
5.0%	105,918	62,547	מגורים א'
3.7%	79,762	40,784	מגורים ג'
1.6%	34,524	123,649	מבני ציבור
1.2%	26,045	27,077	שטח ציבורי פתוח
0.0%	542	53,085	שטח ספורט
84.0%	1,786,015	2,152	דרך
		27,952	שביל לחולכי רגל
		250,237	דרך משולבת
		116,580	שטח חקלאי
		6,399	מבני משק
		35,127	בית עלמין
			תעשייה
		412,220	תכנית מש"צ/53
		6,108	קרקע חקלאית
			דרך
			תכנית ג/6612
		235,000	אזור מגורים
		115,000	אזור מבני משק
		35,000	אזור תעשייה
		40,000	אזור ספורט
		15,000	דרכים
			תכנית מש"צ/52
		345,406	אזור חקלאי
		9,365	נהר, נחל אכזב, תעלת ניקוז אזורית
		15,389	דרך
100%	2,127,966	2,127,966	סה"כ



הערה: כל יעודי הקרקע במצב מאושר, הנכללים ב"יעוד ע"פ תכנית מאושרת" במצב מוצע, אין לגביהם שינוי.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים חד משפחתיים.	
ב. משרד של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירתו ושעיסוקו אינו מהווה מטרד לציבור.	
ג. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.	
ד. דרכים, חניות ושבילים.	
ה. מרחבים מוגנים.	
ו. שטחי גינון.	
4.1.2 הוראות	
א. תכנית בינוי ופיתוח	היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית, לשכונה בשלמותה או חלק ממנה עפ"י שיקול הועדה המקומית. תכנית זו תכלול: מפלסי פיתוח, מיקום כניסות לחנייה, ניקוז, סידורי אשפה ועוד. בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית, תכלול תכנית הפיתוח אמצעים לבנייה ופיתוח בראייה של תכנון בר-קיימא, לרבות אימוץ עקרונות של בנייה ירוקה.
ב. היקף בנייה מותר	תותר יחידת דיור אחת בכל מגרש, ששטחה עד 200 מ"ר לשטח עיקרי, עד 50 מ"ר לשירות מעל קומת כניסה ועוד 50 מ"ר לשירות בקומת מרתף. שטחי חניה מקורים ייכללו במנין שטחי שירות. על חשבון השטח העיקרי יותרו עד 50 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
ג. תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לתחום המגרש אשר תכלול בין היתר: העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מפלס 00 של הבית, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, גבהים סופיים של פיתוח החצר, שיפועי ניקוז וכו'. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, שעון מים, ארונות חשמל ותקשורת וכו'.
ד. מספר קומות מרבי	2 + מרתף + מבואת יציאה לוג.
ה. גגות	לא יותרו גגות עם כיסוי רעפים מכל הסוגים.
ו. פרגולות	תותר הצללה עפ"י תקנות התכנון והבנייה. במרפסות גג תותר הצללה עד 30 מ"ר ליחיד.
ז. חניות	החניה למגורים תיקבע לפי 2 חניות ליחיד בתחום המגרש. חניות מקורות ימוקמו בתחום קווי הבניין של בית המגורים או 0 מ' מגבול מגרש הפונה לדרך, 0 מ' מגבול השכן. גובה חלל פנימי של מבנה החנייה יהיה עד 2.20 מ'. גובה מבנה החנייה לא יעלה על 2.60 מ'. לא תותר חניה מקורה במבנה שאורכו עולה על 6.5 מ'. לא יותר ניקוז גגות החניות לכיוון דירת השכן. לא יותר קירוי חניות ברעפים.
ח. תשתיות ציבוריות בתחום השטח למגורים	יותר מעבר תשתיות ניקוז וביוב בתחום מגרש המגורים גם אם הוא משרת דירות אחרות, לרבות זכות מעבר בתחום המגרש לאחזקת תשתיות אלה - זאת רק מאילוצים הנדסיים מיוחדים עפ"י שיקול מהנדס הועדה המקומית.
ט. הגדרת חזית קדמית ואחורית	חזית קדמית של הבית תחשב החזית הפונה לשביל הגישה למגרש. חזית אחורית תחשב החזית הפונה לדרך.
י. עיצוב חזיתות הבתים	חומרי הגמר בחזיתות יהיו טיח לסוגיו, או חיפוי באבן (טבעית או מתועשת). צורת גימור החזית תהיה חלקה, מנוסרת או מבוקעת, בהתאם לחומרי הבנייה. יותר גמר עץ או חיפוי עץ בחזית מבנה או בחלק מחזית מבנה, רק במבנים בעלי מאפיינים עיצוביים דונוים, הממוקמים בסמיכות וברצף אחד, במקבץ של למעלה מ-8 יחיד.

		חומרי הגמר יהיו עמידים ויציבים. לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.
יא.	מתקנים משולבים בבניין	דוודים יותקנו בצורה מוסתרת. מתקנים סולאריים ומסתורים למתקני תליית כביסה, מכלי גז ודלק, מדחסי מיזוג אויר, צלחות לוויין וכו' יותקנו בצורה משולבת בתכנון המבנה וכחלק אורגני של הבית ו/או המגרש.
יב.	גדר	לא תותר הקמת גדר בגבול מגרש, אלא בחלק העורפי של המגרש הגובל בדרך וכן בגבול הצידי של המגרש עד למרחק 6 מטר מגבול רצועת הדרך. במקרה של גדר בנוייה, גובה הגדר לא יעלה על 110 ס"מ מפני מפלס הפיתוח הגבוה הגובל בקיר.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	מגרשי משחקים.
ב.	מעבר תשתיות.
ג.	תחנות טרנספורמציה.
ד.	מתקנים הנדסיים.
ה.	מתקני הצללה.
ו.	ספסלים.
ז.	מדרכות ושבילים להולכי רגל.
ח.	גידולים חקלאיים וגינות קהילתיות, ללא מבנים בכלל.
ט.	גינות ונטיעות.
י.	תעלות ניקוז וגופי מים לסוגיהם.
יא.	גידור ושערים.
יב.	אלמנטי תאורה.
4.2.2	הוראות
א.	תנאי להיתר בנייה למבנה או מתקן הטעון היתר – הגשת תכנית פיתוח לכל תא השטח בו מבוקש ההיתר.
ב.	כל פעילות הקשורה בפעילות החקלאית, לרבות פעולות ריסוס והדברה, ייעשו בצורה, בהיקף ובאמצעים שלא ייהוו מטריד למגורים סמוכים.
ג.	תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.
ד.	תנאי למתן היתר בניה - קביעת מעברים להולכי רגל בשצפיים למגרשי המגורים הגובלים, בתוכנית בינוי לפיתוח בסמכות הועדה המקומית.

4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים הנדסיים לתשתיות מים, ביוב וניקוז
ב.	מבנים ומתקנים הנדסיים לתשתיות חשמל ותקשורת
ג.	גידור ושערים
ד.	קווי תשתית
4.3.2	הוראות
א.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית

4.4 דרך מוצעת / מאושרת	
4.4.1	שימושים
א.	שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידו המסעה.
ב.	משטחים מרוצפים, סלולים, או שולי עפר.
ג.	שטחי גינון ונטיעות.
ד.	פינות ישיבה ומשחק.
ה.	אלמנטי תאורה.
ו.	תשתיות ניקוז.
ז.	שערים ואמצעי בקרת כניסה.
ח.	קווי תשתיות תת קרקעיות מכל הסוגים.
4.4.2	הוראות
א.	הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ופיתוח ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב.	תותר התקנת מרכיבי בטחון לסוגיהם, באישור הועדה המקומית.

4.5 שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.5.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים לצרכי ספורט, תרבות וקהילה.
ב.	מבנים לצרכי ניהול.
ג.	שטחים לגינון, נטיעות ומתקני משחק.
ד.	תעלות ניקוז וגופי מים לסוגיהם.
ה.	מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.
ו.	חניות, דרכים, תחנות הסעה ושבילים.
4.5.2	הוראות
א.	קווי בניין
ב.	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה
ג.	פיתוח בר-קיימא
א.	כמפורט בטבלת הזכויות. בסמכות מהנדס הועדה המקומית לאשר שינוי בקווי בניין בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בכל מקרה, מרחק בין שני מבנים חדשים יהיה 0 או 6 מטר לפחות.
ב.	לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 או בקני"מ אחר כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווים ומתקני תשתית.
ג.	בתאום ואישור מהנדס הועדה המקומית, תכלול תכנית הפיתוח שלעיל אמצעים לבנייה ופיתוח בראייה של תכנון בר-קיימא, לרבות אימוץ עקרונות של בנייה ירוקה.

4.6 שם ייעוד: ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	
4.6.1	שימושים והוראות
א.	בתאי שטח 701, 702, 703 - בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' ג/12500
ב.	בתא שטח 704, 705, 706 - בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' מש"צ/53
ג.	בתא שטח 709 - בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' ג/6612
ד.	בתא שטח 707, 708 - בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' מש"צ/52

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגורי/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים (5)		מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר) (4)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מנתח לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					מנתח לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	מנתח קדמי	צדדי
מגורים א'	101-290	480	5,700 מ"ר תנייה מקורות	5,700 מ"ר פרגולות	190	2	40%	7.5 מ' לגג שטוח לא כולל מתקנים סולאריים	1	5	3	3
			38,000 מ"ר (2)	1,235 מ"ר מחסנים (3)								
שטח פתחים ומבנים ומסודות ציבור	901	500	2,000 מ"ר	200 מ"ר	-	-	25%	7.5 מ' לגג שטוח לא כולל מתקנים סולאריים	1	5	4	4
			200 מ"ר	-	200 מ"ר	-	-	4.0	1	3	3	3
מתקנים הדסיים	801	כמסומן בתכנית	100 מ"ר	-	-	-	50%	4.0	1	5	3	3
			100 מ"ר	-	100	-	-	50%	4.0	1	5	3
יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת	701-703	701-703	בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' ג/12500									
	704-706	704-706	בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' מש"צ/53									
	707-708	707-708	בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' מש"צ/52									
	709	709	בהתאם לתכנית מפורטת תקפה מס' ג/6612									

הערות:
 (1) ניתן להעביר שטחי בנייה ממעל הכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי סה"כ שטח הבנייה.
 (2) התונים עבור יחיד אחת: שטח עיקרי: 200 מ"ר; שטח שירות: 85 מ"ר (30 מ"ר לחנייה מקורה, 30 מ"ר לפרגולה, 12.5 מ"ר לממ"ד, 6.5 מ"ר למחסן, 6 מ"ר לחדר מערכות טכניות ומתקני שירות); סה"כ שטחי בנייה: 285 מ"ר.
 (3) על חשבון השטח העיקרי יותרו עד 50 מ"ר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי.
 (4) נקודת התייחסות למדידת גובה במבנה – לפי מפלס קרקע שייקבע בתכנית בניו ופיתוח באישור וועדה מקומית.

6. הוראות נוספות

6.1 תשתיות

6.1.1 פללי: לא יוצא היתר בנייה לבניינים ללא המצאת תכנית וחיבורי הבתים למערכות תשתית. התכנית תאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה האזורית.

6.1.2 מים: מקור מי השתייה יהיה חיבור לרשת המים של הרשות המקומית. המים יסופקו למבנים באמצעות צינורות מים והסתעפויות בקוטר מתאים למבנים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

6.1.3 הידרנטים: קבלת התחייבות של מבקש היתר הבניה לביצוע הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת שרותי כבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.1.2 ניקוז:

1. תנאי להיתרי בנייה - הסדרת מעביר המים בכביש 669 כך שיהיה מסוגל להוליך את ספיקות התכן.
2. האזור שממערב לתוכנית מסומן בתמ"א 3/ב/34 כפשט הצפה של התעלה ההיקפית. שטח זה גובל בתחום התוכנית באזור השכונה המשותפת, וחודר לתחום התוכנית של קיבוץ שלוחות. בכל תוכנית בניה שתבוצע בסמוך לשטח ההצפה תתוכנן תעלת הגנה שתמנע כניסת נגר עילי מכיוון שטח ההצפה לכיוון השטח הבנוי. בנוסף, יינתנו הנחיות למפלסי המגרשים הגובלים באופן שקומת הקרקע תהיה גבוהה ב- 70 ס"מ לפחות משטח ההצפה.
3. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ובכפוף להוראות תמא/34/ב/3.
4. תחום התכנית כלול באזור ג' עפ"י תמ"א 4/ב/34, ויחולו עליו ההוראות כלהלן:
 - א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
 - ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 - ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
 - ד. קידוחים לקביעת מפלסי מי התהום הינם תנאי לבנייה משמרת נגר באזור זה.

6.1.3 ביוב:

1. כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית יצוידו במערכת צנרת וכלים סניטריים להרחקת שפכים ודלוחין ויחוברו למערכת הביוב המרכזית של המועצה.
2. הרשות המקומית רשאית להעביר קו ביוב בתחומי כל חלקה לפי שיקולי תכנון. הקווים יהיו צמודים, במידת האפשר, לגבולות המגרשים, במרחק שלא יעלה על 1.0 מ' מהגבול.
3. מתן היתרי בנייה יותנה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדיון, ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.
4. לא יינתן היתר בנייה עפ"י תכנית זו או עפ"י תכנית שכוחה בא ממנה, אלא לאחר שיועבר לועדה המקומית ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע העבודות עפ"י תכנית ביוב מאושרת, שיבטיח שאכלוס הבתים יהיה אחרי שיושלמו כל עבודות הביוב עפ"י התכנית המאושרת כנ"ל.
5. תנאי למתן היתר בנייה לבית המגורים הראשון יהיה אישור תכנית תשתיות ע"י משרד הבריאות ומינהלת הכנרת.

6.1.4 חשמל:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה:
 - א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 - ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 - ג. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
3. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל:
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/ מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ'3 מטרים מכבלי חשמל 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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים נוטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
- ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

- מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
- בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

5. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

- מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

6. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.1.5 טלפון ותקשורת:

קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קו קיים עילי יהיה לקו תת-קרקעי.

6.1.6 אשפה

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

6.2 שונות**6.2.1 חלוקה**

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.
3. חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.2.2 חומרי הפירה ומילוי

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

א. מאזן כמויות חומרי הפירה ומילוי:

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

ב. הצגת פתרונות:

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

6.2.3 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה.

6.2.4 היטל השבחה
היטל השבחה יגבה כחוק.

6.2.5 מרכיבי בטחון
בתחום התכנית ובכל ייעודי הקרקע הכלולים בה, תותר הקמת תשתית ומתקנים למרכיבי בטחון האוכלוסייה, כהגדרת פיקוד העורף ובהתאם להנחייתו, לרבות דרך פטרולים, גדרות, שערים, ביתנים לשומרים, תאורה היקפית, ועוד – באישור הועדה המקומית, בנוסף להוראות ולזכויות הבנייה המפורטים בתכנית זו.

6.2.6 דרכים ותנועה
1. תנאי להיתר בנייה ראשון בתחום התכנית הוא אישור תכניות הסדרי תנועה, ע"י משרד התחבורה והחברה הלאומית לדרכים, לניתוק דרכים מס' 30 ו-35 מדרך 669.
2. תנאי להוצאת טופס 4 למבנה מגורים ראשון בתחום התכנית הוא ביצוע הסדרי התנועה של ביטול החיבורים הנ"ל לפי התכניות שיאושרו כאמור.
3. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

6.2.7 חניה
1. היקף החניה יהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
2. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאי שטח	תנאים להיתר בנייה	תנאים לביצוע תשתיות	תנאים לאיכלוס
א	124-150 ; 225-258	תכנון מפורט של דרך מס' 1 בתאי שטח 512 ו-420.	בדרך מס' 1 - ביצוע שיפור הדרך בתא שטח 512 וטלילת דרך חדשה בתא שטח 420.	ביצוע דרכי גישה ושבילים למגרשים אלה.
ב	101-123 ; 259-290	איכלוס 50% מתאי השטח בשלב א'	-	ביצוע דרכי גישה ושבילים למגרשים אלה.
ג	151-224	(1) הקמת מבנה קהילה ומתקן ספורט. (2) איכלוס 50% מתאי השטח בשלבים א' ו-ב' ביחד. (3) בדיקה תחבורתית של הצורך להישענות השכונה גם על הדרך המזרחית המוצעת בתחום שלוחות, המסומנת בנספח התנועה כ- "דרך מזרחית" (בין דרך מס' 1 לבין הכניסה הדרום מזרחית לקיבוץ שלוחות מדרך 669).	-	(1) פיתוח שצ"פים (2) ביצוע דרכי גישה ושבילים למגרשים אלה.

הערה: בסמכות הועדה המקומית לשנות את תאי השטח לביצוע בכל שלב, ללא שינוי בתנאים.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית - 15 שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מועצה אזורית חק המעיינות	מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	אילן איזון אדריכלים ובני ערים	מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מועצה אזורית חק המעיינות	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע (בעלים)	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל מחוז צפון	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	קיבוץ רשפים	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע (חוכר)	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	קיבוץ שלוחות	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתנו עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באח במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כל אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חרדה בקיום הסכם האמור ואין חתימתנו על זכותנו לבטל בגלל חזרתו עליו של הסכם האמור עליו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 19.1.12