

קנין מסילות
משרד הפנים
מחוז השרון וירושלים
06-11-2012
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17585

קנין מסילות

חודעה על אישור תכנית מס' 17585
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

מחוז: הצפון
מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 17585 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 9.3.9 בלשון ארץ את התוכנית מנהל מינהל התכנון יואב צדוק יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום מנכ"ל משרד הפנים</p>
--	---

<p>חודעה על אישור תכנית מס' 17585 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת המייעדת שטח לתוספת יח"ד למגורים, מארגת מחדש את שטח המגורים בישוב הקיים, מבנים ומוסדות ציבור וחינוך, שטחים פתוחים ספורט ונופש, את אזור התעסוקה - מבני משק ותעשייה, הסדרת מערכת התנועה דרכים וחניות, הקמת מתקן פוטוולטאי להפקת אנרגיה חשמלית מקרינת השמש בתחום הקו הכחול של הישוב, על ידי שינוי יעוד מ"קרקע חקלאית" ל"קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים" למטרה זו. גודל המתקן הוא כ-43 דונם.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קיבוץ מסילות
1.1	מספר התוכנית	ג/17585
שטח התוכנית	שלב	997.58 מ"ר
1.2	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1
1.3	תאריך עדכון המהדורה	מאי 2012
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
		תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק המעינות
1.5.1	קואורדינטה - X	244,800
	קואורדינטה - Y	711,200
תאור מקום	קטע מסילות - מערבית לבית שאן	
1.5.2		
רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית עמק המעינות
1.5.3	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	ישו	קיבוץ מסילות
1.5.4		ד.נ. בקעת בית שאן 10804

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20958	מוסדר	חלק מהגוש	3-11	2
20960	מוסדר	חלק מהגוש	4-9,16,17	2,3,10-12,18,14
20959	מוסדר	חלק מהגוש		8

1.5.6 גושים ישנים – לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות – לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בית שאן

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	מרקמים – שטח התכנית במרקס כפרי. רגישויות – רגישות נופית סביבתית גבוהה. מס' יח"ד – 450 יח"ד (ע"פ לוח-1 צפיפות 2.5 יח' לדונם).	5474	27.12.2005
תמ"מ 9/2	התאמה	1. יעוד קרקע שטח המחנה וסביבתו – אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח. ישוב כפרי קהילתי. 2. הנחיות / רגישויות סביבה – שטח המחנה לא מגבלות סביבתיות. 3. סביב המחנה השטח מוגדר כשטח לפיתוח - שימוש קרקע מוגדר. 4. שטח המחנה תואם את תחום הישוב שבתשריט תמ"מ 9/2. 5. ע"פ לוח 3 - ישובים פריפריאליים מתאפשרת צפיפות של 2 יח"ד לדונם	5696	יוני 2007
תמ"א 11 3 ב'	התאמה	דרך אזורית קיימת מס' 669	5107	29.08.2002
תמ"א 3/34	התאמה	פשט הצפה, סיווג ארצי 2	5606	18.12.2006
תמ"א 4/34	התאמה	פגיעות מי תהום בינונית	5704	16.08.2007
תמ"א 5/34	התאמה	בתחום התכנית תעלות בטון "פואר-אסי" לאורך דרך מס' 669 וקו הולכת מים לאורך דרך 6667	5100	09.08.2009
משי"צ 45	התאמה	תכנית לצרכי הסדר רישום אדמות מסילות והסביבה	3627	07.03.1987
ג/6734	שינוי	מסילות – תכנית מפורטת מאושרת	4030	06.08.1992

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ראובן טרייבר	05/2012	-	36	-	מחייב	תקנון
	ועדה מחוזית	ראובן טרייבר	05/2012	1	-	1:2,500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	עמירם כהנר	09/2012	1	-	1:1,250	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	עמירם כהנר	09/2012	2	8	1:1,250	מנחה ראה הערה מס' (1)	נספח ביוז
	ועדה מחוזית	עמירם כהנר	09/2012	1	4	1:1,250	מנחה	נספח מים
	ועדה מחוזית	עמירם כהנר	09/2012	1	7	1:1,250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	עמית טל (חב' אמפיבין)	05/2011	-	41	-	מנחה	נספח סביבתי נופי
	ועדה מחוזית	עמית טל אמפיבין ערבה פאורן	03/2012	1	-	1:1,000	מנחה	נספח בינוי מתקן פוטו-ולטאי
	ועדה מחוזית	ת.ל.ס מהנדסים	01/2011	1-תשריט	-	1:500		
				2-תנועה	-	1:1,000, 1:500		
				1-חתכים תנועה	-	1:250, 2500		נספח מע"צ לצומת ביי"ס רימון
				1-נ"פ	-	1:1000		
				1-ניקוז	-	1:1250		

(1) לוח הזמנים לשדרוג קווי הביוב בשלב הקיים המופיע בנספח הביוב הינו לוח זמנים מחייב

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים 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 התכנית						
דוא"ל	מספן	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות
04-6066300	04-6066295	10804	ב.ג. בקעת בית שאן 10804	קיבוץ מסילות	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל						
דוא"ל	מספן	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות
04-6066300	04-6066295	10804	ב.ג. בקעת בית שאן 10804	קיבוץ מסילות	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע						
דוא"ל	מספן	מספן	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות
	04-6560521	04-6558211	04-6066295	רח' חרמון 2, גדרת עילית	מינהל מקרקעי ישראלי	
	04-6066300	04-6066295	10804	ב.ג. בקעת בית שאן 10804	קיבוץ מסילות	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו						
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--

דוא"ל	מספן	טלפון נייד	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
izrael@abt.co.il	04-6444039	050-5599764	04-6444036	ת.ד. 73 מגדל העמק 23100	ב.ג. מתכנתים, העמקים	71681	9262296	ראובן טרייבר	אדריכל	
kahane@aquanet.co.il	04-8213040	050-5267115	04-8210408	ת.ד. 152, גשר 20302	כתר מהנדסים	10733	008068371	עמירם כהנר	מהנדס	יועץ תעושה
kahane@aquanet.co.il	04-8213040	050-5267115	04-8210408	ת.ד. 152, גשר 20302	כתר מהנדסים	10733	008068371	עמירם כהנר	מהנדס	יועץ ביוב
kahane@aquanet.co.il	04-8213040	050-5267115	04-8210408	ת.ד. 152, גשר 20302	כתר מהנדסים	10733	008068371	עמירם כהנר	מהנדס	יועץ מים
kahane@aquanet.co.il	04-8213040	050-5267115	04-8210408	ת.ד. 152, גשר 20302	כתר מהנדסים	10733	008068371	עמירם כהנר	מהנדס	יועץ ניקוז
halabi@halabi.co.il	04-8396098	050-5323700	04-8395202	ת.ד. 21, דלית אל כרמל 30056	פוטו-מאפ	808		לביבי חלבי	מודד	
amit@amphibio.co.il	03-7252774	050-5770577	03-7369972	ת.ד. 9108, רמת אפיל 52190	אמפיביו ערבה		057877219	עמית טל	יועץ מתקן סביבתי	
abo r@netvision.net.il	077-4001529		04-8509595	ה.ל.ס מתנדסים	ה.ל.ס מתנדסים				מהנדס	נשפח מע"צ

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

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 רה-תכנון שטח "המחנה" כפועל יוצא לשינויים באורחות החיים.
- 2.1.2 חלוקה והרחבה של שטח המגורים, שטחי ציבור ותעסוקה וקביעת יעודי קרקע בהתאם.
- 2.1.3 הקמת מתקן פוטו ולטאי חווה להפקת חשמל מאנרגיית השמש בהספק של כ-3.3 מגהוואט.
- 2.1.4 תכנון מערכת הדרכים והחניות.
- 2.1.5 איחוד וחלוקה בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 חלוקת שטח המחנה למתחמי מגורים, הגדרת יעודי הקרקע לשימושים השונים כגון: תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ.
- 2.2.2 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
- 2.2.3 קביעת התכליות המותרות בכל אחד מיעודי הקרקע ופירוטן.
- 2.2.4 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.5 הקלה בקו בנין לדרך 669 מ-80 מ' ל-55 מ' מציר הדרך.
- 2.2.6 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	997.58		סה"כ שטח התוכנית – דונם			
	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים קיים + הרחבה למגורים. בנוסף כוללת התכנית 70 יח' דיור ומניות.		58,400	מגורים, חינוך, ציבור ושירותי קהילה ע"פ תכנית מאושרת 6734 היו כלולים ביעוד קרקע - מגורים:	מ"ר	מגורים א	
		292				39,600 מ"ר (15% X 264 דונם)
		11,530	חוראות תכנית מאושרת ג/6734 לא כוללת זכויות בניה ליעודים המפורטים להלן.	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור	
		1,000		מ"ר	תעסוקה	
		700		מ"ר	מסחר	
		31,680		מ"ר	תעשייה	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת שטחים:

תאי שטח כמופים				תאי שטח	יעוד
הנחיות מיוחדות	זיקת הנאה למעבר רכב	תחום השפעת החל	עתיקות		
				1-5,8,10-14,16,17,18	מגורים א' (קיים)
			7	6,7,9,15	מגורים א' (זמני)
		30		20-46	מגורים א' (הרחבה)
				50	תעשייה
		241		240-241	מתקנים הנדסיים
			230	230	מסחר ותעסוקה
		211		210-211	ספורט ונופש
		143,146	140-142	140-148	דרך מאושרת
		160,164,165	150,156,158,159,166	150-184	דרך מוצעת
		128	127	125-128	חניון
				130-134	שביל
		191,192		190-192	מבני משק
				60-68	מבנים ומוסדות ציבור
		110		110	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		80,102	74,92,98	70-103	שטח ציבורי פתוח
252,256		252,253,254,255,256	252,253,254,255,256	250-256	נחל/תעלה/מאגר מים
				200	בית קברות
261,262,263,264,265,266,269,270	261	261,262,263,266,269,270	262,263,264,265,269,270	261-270	קרקע חקלאית
		300	300	300	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

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:

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
14.68	146.44	מגורים א 2	26.27	262.08	אזור מגורים א'
5.56	55.42	מגורים א 3	17.16	171.25	אזור מבני משק ומלאכה
6.89	68.74	תעשייה	6.75	67.34	אזור תעשייה
0.53	5.30	מתקנים הנדסיים	1.42	14.15	שטח ספורט
16.55	165.06	מבני משק	0.19	1.88	שטח פרטי פתוח
3.18	31.73	מבנים ומוסדות ציבור	6.39	63.72	דרך קיימת / מאושרת
4.03	40.20	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	31.9	318.23	חקלאות
12.69	126.64	קרקע חקלאית	0.64	6.37	בית עלמין
4.77	47.63	שטח ציבורי פתוח	0.38	3.83	חניה
3.63	36.24	ספורט ונופש	3.31	33.03	שטח למוסד חינוכי אזורי
4.83	48.20	נחל/תעלה/מאגר מים	4.90	48.83	תעלת ניקוז אזורית
5.44	54.27	דרך מאושרת	0.26	2.57	ברכות חיימזון
10.60	105.77	דרך מוצעת	0.43	4.30	מתקני מים
0.61	6.08	שביל			
0.63	6.26	חניון			
0.44	4.40	בית קברות			
0.55	5.44	מסחר ותעסוקה			
4.39	43.76	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים			
100.00	997.58	סה"כ שטח התכנית	100.00	997.58	סה"כ שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א2 (קיים) – 182 יח"ד (תאי שטח: 1-5,8,10-14,16,17,18)

4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, חד, דו או רב משפחתיים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני גן ומשחק, מקלטים ושטחי חניה. ביחידות מגורים שגודלם עולה על 55 מ"ר יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).

השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 35 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו. אישור לפעילות זו הסדרת חניה בשטח המיועד לחניות ציבורית בהתאם וע"פ תקן. אזור המגורים מחולק למתחמי תכנון. אפשר שמתחם תכנון יחולק למגרשים.

- ← החלוקה למגרשים תעשה עפ"י תשריט חלוקה, שיאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- ← תשריט החלוקה יכלול בתכנית בינוי הכוללת בנוסף לחניות משוייכות חניות ציבוריות עבור שימושים עיסקיים.
- ← המגרשים שיווצרו כתוצאה מהחלוקה אפשר שיהיו: מגרש ליחידת מגורים אחת, מגרש לבית דו-משפחתי (שתי יח"ד) מגרש לבית משותף (מעל שתי יח"ד).

במתחם תכנון המיועד לחלוקה למגרשים למגורים נקבע – עפ"י טבלה מס' 5.1.

מתחמים המיועדים ליח' דיור זמניות אינם מיועדים לחלוקה למגרשים ולא ניתנים לשיוך.

תוצרף תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית הכוללת סימון תשתיות גרביטציוניות (ביוב וניקוז) סימון שבילים – זכות מעבר ונגישות כל מגרש ברוחב שלא יפחת מ-3 מ'. חניה משוייכת ע"פ תקן (בתחום המגרש או בריכוזי חניה).

4.1.2 הוראות

הוראות אדריכליות

ישמר האופי הכפרי של הישוב ע"פ אופי הבינוי הקיים. המבנים יבנו מחומרים איכותיים בעלי עמידות לטווח ארוך.

מחסן: עבור כל יח"ד, למעט יח"ד קטנות, יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה לתחום המגרש.

נגישות וחניה: תשריט חלוקה למתחם יציג את פתרונות החניה בכפוף לתקן החניות, פתרונות הנגישות העתידית למגרשים שיווצרו. תתאפשר חניה מרוכזת פריפריאלית. במגרשים שיש אליהם גישה לרכב ממונע תתאפשר חניה בתחום המגרש. מיקום החניה אפשר שיהיה בקו בנין חזיתי – 0 וצידי – 0 בהסכמת שכן גובל.

קירוי חניה יצויין בבקשה להיתר ויכלול גג בלבד ללא סגירה צידית ובגובה שלא יעלה על 2.4 מ' (שיא הרכס). הקירוי יהיה על עמודים ללא סגירת צד ומחומרים עמידים ואיכותיים ע"פ פרט מאושר ע"י הרשות המקומית, ועל חשבון שטחי השירות המותרים.

גדרות: תיחום המגרשים אם וכאשר יוקם אפשר שיעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה. תיחום בין מגרשים אפשרי עד לגובה 1.1 מטר. מתחם יחוייב בגידורחזיתי אחיד ע"פ פרט מאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. קירות תומכים יאושרו לתימוך בלבד במידה ונדרש ולהסתרה של פירי שירות (חשמל ותקשורת, מים, אשפה).

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, ע"פ נוהלי והנחיות הרשות המקומית.

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

דחי שמש: יש לוודא הסתרה של מתקני דודי שמש ושילבו בשיפועי הגג.

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 בהתאם לתקנות התכנון והבניה לאופן חישוב שטחים, נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

תשתיות:

התווית וביצוע תשתיות – מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהיה לאורך עורקי תנועה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שטחים ציבוריים, ו/או בגבולות מגרשים, וזאת בהתאם לתשריט חלוקה. מתקני תשתית – ביוב מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/או שטחים ציבוריים. המתקנים ימוקמו מחוץ למגרשי המגורים ויצויינו בתכנית הבינוי.

פינוי ובינוי:

מתחם המיועד לפינוי בינוי אם בגין שינוי יעוד השטח מתכנית קודמת ו/או בגין התחדשות מגורים – יחוייב בתשריט בינוי הכולל עמידה בקיבולת יחיד המיועדת ועמידה בהיקף כלל יחיד בישוב כמצוין בטבלה 5.1, ובהיקף החניית הנדרשות ע"פ התקן.

4.2 מגורים א' (יח' קטנות זמניות) - 70 יח"ד (תאי שטח: 6,7,9,15)

4.2.1 שימושים

מיועדת לאוכלוסיה זמנית מתחלפת: בנים, צעירים, חיילים וסטודנטים.

4.2.2 הוראות

אזור המיועד ליח"ד קטנות שאינן ניתנות לשיוך ולשיווק ונשארות בבעלות האגודה החקלאית השיתופית וששטחן אינו עולה על 55 מ"ר. שטח זה יהיה ע"פ הבינוי הקיים ואינו ניתן לחלוקה מכירה או לפיצול ובמבנים קיימים בלבד. עיצוב אדריכלי בהתאם לאופי הבינוי הקיים באזורים אלה.

4.3 מגורים א' (הרחבה) - 110 יח"ד (תאי שטח: 20-46)

4.3.1 שימושים

אזור זה מיועד למגורים חד-משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים יח"ד אחת. יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים. יותר להקים בתחום המגרש: חניה פרטית, וכן חניות ציבוריות בתחום רצועות הדרך, מחסן ביתי, מתקני חצר, גדרות – הכל בכפוף לתכנית הבינוי. כמו-כן יותרו קליניקות, משרדים וסדנאות לפעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. שטח הסדנאות/משרדים/קליניקות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות, ובתנאי השטחת מקומות בניה בהתאם לשימוש. הפעלת השימושים הנ"ל תותר רק לדיירי הבית, לא ניתן להשכיר עסקים אלו.

4.3.2 הוראות**הוראות אדריכליות**

לכל מתחם תוצג תכנית בינוי. תכנית הבינוי תציג גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה ופתרון חניות ציבוריות לשימושיים עסקיים כתנאי למתן היתר בניה בנדון. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך בכל מקרה לא תותר הקמת מבנים שלמים מבטון חשוף.

מחסן: יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.4 מטר. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה כמו פלסטיק, פח איסכורית, עץ. לא ימוקס מחסן בחזית המבנה. המחסן יצוין בבקשה להיתר בניה לאישור הרשות המקומית.

חניה: מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. החניה תהיה בתחום המגרש (2 חניות). מבנה החניה יהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר ע"פ המפורט בתכנית הבינוי. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים למבנה חניה יותר קירוי גג בלבד ללא סגירת צד גובהו לא יעלה על 2.4 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר.

גדרות: כלל, יש להימנע מגדרות בנויות. תיחום מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה. בחזית המגרש יותר קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ למעט הסתרה של מתקנים (חשמל ותקשורת, מים, אשפה). בגבול מגרש צידי ואחורי יאושר קיר בנוי לתימוך בלבד. הגדרות יבנו מעץ או מתכת ולא גבוה מ-1.10 מטר. תיחום בין מגרשים במידה וידרש גידור גובהו לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד ע"פ פרט מאושר ע"י הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת. פרטי הפיתוח יצוינו בבקשה להיתר בניה.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

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

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

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

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

(תא שטח 230)

4.4 מסחר ותעסוקה**4.4.1 שימושים**

מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה למלאכה נקיה וסדנאות, קליניקות ומשרדים, שטחים פתוחים שבילים ומתקני חצר, דרכים וחניות.

4.4.2 הוראות**עיצוב אדריכלי**

- א. תנאי למתן היתרי בניה הכנת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת דרכים וחניות, שבילים ומדרכות, מתקנים הנדסיים ומיגון – לאישור הועדה המקומית.
- ב. המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל במבני משק ותעסוקה. בבקשה להיתר בניה יצוינו מיקומן של חניות מערכות התשתיות נקודות אשפה וברזי כיבוי אש.

ג. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

איכות הסביבה

א. כללי:

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

ב. היתרי בניה:

1. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

2. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהיו מפגע סביבתי-אקולוגי

ג. מטרדים:

1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות באזור התעסוקה העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
- חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961.
- פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-31, ב', 42-73).
- חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992.

(תא שטח 50)

4.5 תעשייה

4.5.1 שימושים

מיועד למבני תעשייה, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, מחסנים, בתי מלאכה, אולמות תצוגה, דרכים, רחבות, תניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים. לא ימוקם מבנה חדש קרוב יותר מ-50 מטר למבנה מגורים. שטח זה לא ישמש לתעשיות מזהמות הגורמות מטרדים לסביבה. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת (B.A.T) שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

לא יעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בהליכי יצור של חומרים רעילים, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

4.5.2 הוראות

א. תכנית בניה

תנאי למתן היתרי בניה - הגשת תכנית בנייה - הגשת תכנית בנייה ופיתוח לכל המתחם לכל תעשייה בנפרד לאישור הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ברצועה המסומנת בהוראות מיוחדות (50 מ' ממגורים) לא תאושר בניה נוספת על הקיים.

ב. 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.

יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח. ישמר חיץ מגון בגבולות אזור התעשייה השכנים ליעודי קרקע שבשימוש ציבורי.

ג. איכות הסביבה**כללי:**

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

בניה חדשה באזור תעשייה תעשה לאחר שדרוג המפעל הקיים וטיפול במטרדים ומפגעים קיימים. תחום ההשפעה וטווח סיכון של המפעלים לא יחרוג מתחומי המגרש/אזור התעשייה.

היתרי בניה

כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

מטרדים

לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.

אחסון דלקים

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.

במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).

יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

רעש

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) (התשי"ג-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.

באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

4.6 מבני משק

(תאי שטח 192-190)

4.6.1 שימושים

שטח המיועד לפעילויות משקיות. יותר להקים מבנים לגידול בעלי חיים, מחסנים בתי מלאכה לשרות ענפי המשק כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותים ומתקנים הנדסיים, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח, מבנים לגידול צמחים, דרכי שירות ומשטחים, דרכים וחניות.

בנוסף לפעילות המשקית תתאפשר בשטח האמור התקנתם של קולטנים למערכות סולאריות המפיקות חשמל (תא שטח מס' 192), ומתקנים הדרושים להפעלת התקנה של המערכת הסולארית.

4.6.2 הוראות

לא יעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, וכן מפעלים בהם מופעלים מתקנים לריאקציות כימיות בהליכי יצור של חומרים רעילים, מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.

תשתיות

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

איכות הסביבה**כללי:**

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

מבני לולים, רפתות, דיירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.

היתרי בניה

כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, משרד החקלאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיסוף חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים-מגורים, דרכים ואחרים. בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.

בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.

פסולת חקלאית

איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בוואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981.

חומרים מסוכנים

אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים ע"פ החוק.

פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א-2001.

מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטם ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

שפכים תשטיפים וביוב

כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

מפרכי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תיחום.

מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקרוו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת – זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע לחלוטם של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אויר

בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונת המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים.

תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב-1962.

תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א-1972.

בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב-1992.

חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949.

הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת בקר לבשר חזיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים נלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אך למספר ימים.
6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
7. שפכי מכוון החליבה ותשטיפיים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפיים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.
2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.
3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.
4. מי הגשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפיים לצרכי השקיית המצע.
2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפיים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.
3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"פ משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.

(תאי שטח 68-60)

4.7 מבנים ומוסדות ציבור

4.7.1 שימושים

יותר להקים בניינים המיועדים לצרכי הציבור כמו: משרדי קהילה מוסדות: דת, תרבות, מיבני חינוך, רווחה ושירותי בריאות, שירותי צריכה של הקהילה. שטחים פתוחים, דרכי ושבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית. יותרו שימושים למסחר בחיקף של 1000 מ"ר (מתוך 1,000 מ"ר מאושרים).

4.7.2 הוראות**אדריכלות**

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. תנאי למתן היתר בניה הצגת תכנית בינוי עקרונית לאזור המיועד לפיתוח שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח לאישור הועדה המקומית.

סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני הציבור ינתן רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.8 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

(תא שטח 110)

4.8.1 שימושים

יותר להקים בנינים המיועדים לצרכי הציבור בתחום החינוך: פעוטונים, גני ילדים, בית ספר – הכולל את כל המרכיבים הקיימים בו כמו מגרשי ומתקני ספורט, חניה, דרכים, שבילים ומדרכות, גינות גידור ושילוט, חניות, מתקנים הנדסיים, מיקלוט ומתקני תשתית.

4.8.2 הוראות**אדריכלות**

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור המיועד לפיתוח תוכן תכנית בינוי עקרונית כתנאי להיתר בניה שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב לאישור הועדה המקומית.

סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני הציבור ינתן רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

4.9 שטח ציבורי פתוח

(תאי שטח 103-70)

4.9.1 שימושים

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, דרכים וחניות, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. לא כולל את תא שטח 102 שישאר שטח פתוח. בתא שטח זה לא תותר כל בניה בתחום קו בנין 35 מ' מצידו דרך 669.

4.10 ספורט ונופש

(תאי שטח 211-210)

4.10.1 שימושים

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחייה, מתקני משחק, קמפינג משולב ע"פ תקני משר' התיירות לשימוש תיירותי, מזנון וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט, נופש ופנאי כולל דרכים וחניות. יותרו שימושים למסחר בהיקף שאינו עולה על 250 מ"ר (מתוך 1,000 מ"ר מאושר למסחר).

4.10.2 הוראות**אדריכלות**

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור המיועד לפיתוח תוכן תכנית בינוי עקרונית כתנאי להיתר בניה שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני הציבור ינתן רק לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

איכות הסביבה

שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.

4.11 דרכים, שבילים (דרך מאושרת: 140-148 דרך מוצעת: 150-184, שביל: 130-134)

- 4.11.1 סעיף זה אינו חל על דרכים ארציות בתחום קו כחול ע"פ תמ"א 3.
לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך 669 אלא רק לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.
- 4.11.2 שימושים
- * השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, תניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.
 - בעת תכנון מפורט דרכים אלו ניתן יהיה לסלול אותן כדרכים משולבות באישור הרשות המקומית.
 - * שביל – דרך הולכי רגל – מיועדת לדרך גישה להולכי רגל ולרכב חירום.
 - * דרכים הקיפיות בגבול הישוב (דרכים מס' 2,3,11,13) ישמשו למרכיבי הביטחון של הישוב, הכוללות: דרך, גדר ותאורה.
 - * דרך מס' 2 בתחום הגובל בביה"ס האזורי אפשרי שתשמש לתחזוקת הנחל בתיאום ואישור רשות הניקוז. יש למקם תאורה היקפית כך שתמנע הפצת אור לכיוון השטח הפתוח בקטעים הגובלים עם הנחל.
 - * לא תותר נגישות ישירה מדרך 669 למגרשים הגובלים בה.

4.11.2 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 וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית וע"פ נספח התנועה. להנחת צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך נדרש אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

4.12 חניון (תאי שטח 125-128)

4.12.1 שימושים

ישמש לחניית כלי רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל.

4.12.2 הוראות

תשתיות - הנחת תשתיות בתחום או אזור חניה יהיו בתיאום ואישור מהנדס הרשות המקומית.

4.13 בית קברות (תא שטח 200)

4.13.1 שימושים

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר, לצרכי קבורה ואזכרות, למבני שירות לצרכי בית העלמין, לדרכים, חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א 19 והוראותיה. שטח בית העלמין יחוייב בהגשת תכנית מפורטת בכפוף להוראות תמ"א 19 ובאישור הועדה המחוזית.

4.14 קרקע חקלאית (תאי שטח 261-268)

4.14.1 שימושים

בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 תותר בשטח זה פעילות חקלאית בלבד ולא תותר הקמה של מבנים חקלאיים.

4.14.2 הוראות

להלן "הנחיות מיוחדות" שיחולו על תאי השטח הבאים:
בתאי שטח 268-266 - תותר רצועה למרכיבי ביטחון הכוללים דרכים, גדרות ותאורה.
בתא שטח 261 - תותר זיקת הנאה למעבר שירות למתקן ההנדסי.
בתאי שטח 261,262 - ישמר השטח החקלאי הפתוח כחיץ בין הבינוי המוצע ונחל הקיבוצים.
בשטח זה לא תותר כל בניה.

(תא שטח 300)

4.15 קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

- 4.15.1 שימושים:**
תותר הקמתם של מתקנים פוטוולטאים להפקת אנרגיה חשמלית לרבות שטחים לקליטת קרני השמש על הקרקע, תשתיות להולכת אנרגיה, תחנת שליטה לשנאות, חיבורים לרשת החשמל ומתקנים נלווים.
- 4.15.2 הוראות:**
- א. המתקן יעמוד בדרישות החשמל לעניין יצור החשמל.
 - ב. המתקן יעבוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין ההשפעה הסביבתית בכל הנוגע לקרינה, השתלבות נופית, אי מניעת קיום השימושים החקלאיים ורצף השטחים הפתוחים.
 - ג. בתחזוקת המתקן, עקב קרבה לנחל, יוגבל השימוש בדטרגנטים וחומרי שטיפה מזהמים.
 - ד. פינוי פסולת קולטים יהיה לאתר מוסדר.
 - ה. לאחר סיום שימוש במתקן הסולארי יוחזר השטח לשימוש חקלאי. שיקום השטח והשבתו לחקלאות תהא ע"פ הנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. כמו-כן יותר שימוש חקלאי עד ליישום התכנית.
 - ו. עמודי החשמל ימוגנו נגד התחשמלות של דורסים. התאורה תוגבל לפרקי זמן קצרים ככל שניתן בהפעלה ממוקדת למעט תאורת חירום.
 - ז. הוצאת החשמל שיוצר באתר וחיבורו לרשת החשמל הארצית תהיה באמצעות קו מתח גבוה.
 - ח. השימוש למתקן סולארי הוא ל-30 שנה.
 - ט. גידור המתקן יעשה בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים ויכלול מעברים יעודיים בתחתית הגדר שיאפשרו יציאת בע"ח קטנים מתחום המתקן.
 - י. תכנית בינוי תוגש לצורך קבלת היתר בניה. בתכנית הבינוי יוגדר חיבור למים נפרד לצרכי פעילות המתקן.
 - יא. ניתן יהיה להגדיל את ההספק המותקן ללא תיקון תכנית זו, בתוך משבצת הקרקע הכלולה בתכנית ביעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים כפוף לעריכת סקר היתכנות ע"י חברת החשמל שיאשר את יכולת הוצאת האנרגיה.
 - יב. בתום תקופת הפעלת המתקן הקרקע תחזור ליעוד המקורי (קרקע חקלאית). המתקן והפעילות הכרוכה בהפעלתו לא ימנעו את הפעילות החקלאית בשטחים הסמוכים לתכנית. לא יידרש שטח חקלאי נוסף עקב הסבת השטח החקלאי הקיים עבור המתקן. כמו כן השימוש החקלאי יתאפשר עד ליישום התכנית.

(תאי שטח: 241-240)

4.16 יעוד – מתקן הנדסי**4.16.1 שימושים:**

שטח המיועד לבניית/ הצבת מתקנים הנדסיים כגון: מתקני מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת. יותר לגדר את המתקן ולהציב על הגדר שלטי אזהרה, להתוות דרך גישה וחניה ולפתח גינות. בתא שטח 241 בתחום קו בנין 35 מ' מציר דרך 669 לא תותר כל בניה מעבר למאושר בחוק.

4.16.2 הוראות:

המבנה ההנדסי יבנה מחומרים קשיחים עמידים לקורוזיה. בשטח סביב המתקן ההנדסי יתאפשר גינות, גידור ושילוט. קו בנין כמסומן בתקנון.

4.17 יעוד – נחל/תעלה/מאגר מים (תאי שטח: 250-252)**4.17.1 שימושים:**

שטח המיועד לתיעול הניקוז. כל פעילות בשטח זה תחוייב באישור רשות הניקוז האזורית.

4.17.2 הוראות:

כל פעילות בתחום רצועת ההשפעה של הנחל טעונה את אישור רשות הניקוז. עורק הניקוז ישמר כפי שהוא תובטח גישה לטיפול ואחזקת הנחל משני צדיו ברוחב שלא יפחת מ-5 מ'.

בנחל הקיבוצים ממשיכה זרימת המים וקיים בו סכך צמחיית בית גידול לח ומעבר לבע"ח מהשמורה מזרחה.

יש למקם תאורה היקפית כך שתמנע הפצת אור לכיוון השטח הפתוח בקטעים הגובלים עם הנחל לכל אורכו בגבול הדרומי של התכנית.

4.18 יעוד – תעלות להולכת מים וקווי מים תת-קרקעיים

(תאי שטח: 144,146,256,147,262,252)

4.18.1 שימושים:

הולכה פתוחה עליונה (קו פואר-אסי) והולכה תת-קרקעית של מים (צינור מים תת-קרקעי) כמסומן בתמ"א 34 ב/5.

4.18.2 הוראות:

משני צידי קו תעלות הבטון לאורך דרך 669 (כמסומן בתמ"א 34 ב' 5) תותר דרך שירות לתחזוקת התעלות ברוחב 5 מ' מכל צד (בתחום תאי שטח 144,146,256).

חברת "מקורות" רשאית לתפעל, לתחזק, לטפל, לרסס לנקות את התעלות. כל פעולה של גורם אחר בתחום זה מחייב קבלת אישור מחברת "מקורות".

משני צידי קו צינור המים לאורך 6667 תתאפשר גישה לאורך כל הקו ברוחב 5 מ' מכל צד של הצינור לתחזוקת הקו (בתחום תאי שטח 147,262,252)

מעל קו המים אסורה כל בניה. תנאי למתן היתרי בניה לדרכים ופיתוח על קו המים הינו אישור ותיאום עם חברת מקורות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מסר) (10)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) * (10)	צמיחות (ח"ד) לזונם נטו (6)	מספר יחיד מספר	תכנית השטח (%) (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%) (2) (1)	שטחי בניה (מ"ר)		סה"כ שטחי בניה (2) (1)	מרחק ומרחק הקובעת	מעל לבנייה הקובעת ** עיקרי	גודל מנר/ מענר/ דונם	מס' תא שטח	יער
	צדדי- שטח (3)	צדדי- ימני (3)	מרחק הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת													
3	3	3	2		8.5	2	182	40%	30%	9,100	36,400	45,500		0.3	1-5,8,10-14, 16,17,18	מגורים 2א (קיים) (6) (3) (1)	
עניף הקיים																	
3	3	3	2		8.5	4	70	40%	24%	350	3,500	3,850		1.19	6,7,9,15	מגורים 2א (מנוי) (2)	
3	3	3	2		8.5	2	110	40%	50%	5,500	22,000	27,500		0.45	20-46	מגורים 2א (הרחבה) (1)	
3	3	3	2		10.0			35%	25%	405	7,600	8,005		1.0	60-68	מבנים תוסדות ציבור (5)	
3	3	3	2		10.0			30%	27%	400	3,930	4,330		1.0	110	מבנים תוסדות ציבור לחינוך	
3	3	3	2		10.0			60%	35%	170	1,700	1,870		1.0	230	מסחר העסקיה (5)	
3	3	3	2		12.0			60%	48%	1,584	31,680	33,264		3.0	50	תעשייה (5)	
3	3	3	2		12.0			60%	35%	5,500	53,000	58,500		3.0	190-192	מבני משק	
3	3	3	2		10.0			15%	10%	350	3,500	3,850		3.0	210-211	ספורט ומשק (5)	
3	3	3	1		4.5						250	250		3.0	70-103	שטח ציבורי מתוח (9)	
3	3	3	1		4.5						150	150		1.0	200	בית קברות	
1	1	1	1		6.0						150	150		1.0	240-241	מתקנים הורשתיים (9)	
5	5	5	5		4 (א) 3 (ב) 4 (ד)			0.5%	0.5%		220	220		44,000	מבנים	קרקע חקלאית ומתקנים הורשתיים (11) (10) (8)	
													פאנלים/קול טים				

5.1 הערות:

- גובה מבנה יומד ממד קרקע טבעית או הפורה הנמוכה מבניהם.
- הורעה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מעל למפלס הבנייה אל מרחק למפלס הבנייה בלבד ובתנאי ששה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- שטח יחיד 250 מ"ר עיקרי, 50 שירות.
- שטח יחיד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר ליחיד.
- בבול בין שני מגורים סמוכים יותר קו בנין צדדי -0 בהסכמה בכתב של שני המשתכנים וכן יותר קו בנין צדדי -0 לחוצץ בין דירות במבנה משותף.
- אופף חישוב צפופות - מעוין בטבלה 5.1 סעיף 5.
- ניתן לנייד שטחים מסחריים בתחום התכנית בתנאי ששה"כ שטח למסחר לא יעלה על 1,000 מ"ר.
- במגורים א'2 במידה ולא התאפשר הרחבת המבנה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתכנית זו, תוך שמירה על קו הבנין או ע"פ המעטפת הקיימת, רשאית הורעה המקומית לאשר קו בנין קטן יותר.

- (7) בניה קיימת בכל יעודי הקרקע וזכות על קו בנין. כל תוספת בניה וזחיה ייעוץ קווי הבנין המצוינים בתכנית ועי"פ סעיף 6 סט"ק 6 כמפורט בטבלה 5.
- (8) חודרי בקרה ושטאים וחודר שירות 350 מ"ר, קולטי שמש בתכנית של כ-384 מ"ר. גודלם של חודרי הבקרה, שטאים וחודרי שירות יפורט בתכנית הבינוי בשלב בקשת היזר הבניה.
- (9) בתאי שטח 102, 241 לא תותר כל בניה בתחום קו בנין 35 מ' מצידך דרך 669.
- (10) ממצאים פוטנציאליים:
 - (א) גובה מבנה
 - (ב) גובה גדר.
 - (ג) גובה עמודי תאורת.
 - (ד) גובה פאנל/קולט פוטו-וולטאי מפני הקרקע.
 - (***) כמפורט בסעיף 5.2 להלן.

(11) תוכנית:

- (1) שיטחי הבניה שבטבלה הינם למבנים בלבד ואינם כוללים את זכויות הבניה הנדרשות לקולטים הפוטו וולטאיים (הפליים) ולמתקנים תלויים לזר, ושטאים בתוך מבנים מקורים). כל השולטים והמשמנים תלוויים, ובכללם מעמדים לקולטים, מתקני מיתוג והשואה (שטאים בתוך מבנים מקורים) וקווי חשמל המנויים בהערה זו, וזוותר בצנף לשטחי הבנית השפועים בטבלה. וזאת בתכנית הפירובית ומגבלות הפנייה הקבועים בתכנית זו.
- (2) זכויות הבניה לקולטים ולמתקנים כאמור, היען יעודיות לצורך זה בלבד, וככל שהן נדרשות לצורך הקמת המתקנים בפועל. לא ניתן יהיה לעשות בהן שימוש לכל מטרה אחרת, וכל שימוש אחר כאמור יחשב כסטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
- (3) סכנוגיות הקולטים שטאושך במסגרת ההיתר, תהיה כפופה למגבלות שנקבעו בהוראות תכנית זו ובטבלה שלעיל.
- (4) בתחום קווי הבנין תותר סלילת דרכים ותפעוליות וקווי חשמל - קווי הבנין הם לגבולות המגרש ביעוד זה.

5.1 פירוט אזור המגורים ע"פ מתחמים

הערות	צמימות ממוצעת יחיד לדונם (נפרד) (6) (5)	שטח בניה מירבי/מ"ר (250 מ"ר ליחיד) (1) { 200 - עיקרי - 50 שירות	יח' זמנית (55 מ"ר ליחיד) (2)	סה"כ ליחיד (3)	קיבולת מגורים		גודל מגרש מינימלי/מ"ר (1)	תאי שטח	שטח מגורים נטו (6)	שטח מתחם/ד' ברוטו	מס' מתחם (5) (4)
					מגרש לא מבונה	מגרש מבונה					
יחיד לשיוך		2750		11	4	7	300	4	5.92	10.18	1
יחיד לשיוך		3000		12	1	11	300	16	8.12	11.6	2
יחיד לשיוך		4000		16	1	15	300	16,17	7.5	10.76	3
יחיד לשיוך		2000		8	-	8	300	2	4.69	6.7	4
יחיד לשיוך		5000		20	-	20	300	1	11.18	15.97	5
יחיד לשיוך		5500		22	-	22	300	2	11.2	16.05	6
יחיד לשיוך		6250		25	-	25	300	3	10.22	14.60	7
יחיד לשיוך		2250		9	-	9	300	8	4.9	7.00	8
יחיד לשיוך		5750		23	1	22	300	8	10.43	14.9	9
יחיד לשיוך		2500		10	-	10	300	8	6.1	8.7	10
יחיד לשיוך		1250		5	2	3	300	5	3.09	5.03	13
יחיד לשיוך		5250		21	21	-	300	10-14	10.51	15.3	15
				-	-	-	300	18		4.47	11
יחיד לשיוך	2	45500		182	30	152	300		93.86	136.79	סה"כ מגורים 2א
בבעלות האגודה (לא כולל ביחיד מאושרת ע"פ תמ"א 35)		440	8					15	1.2	10.18	1
		1650	30					7	6.63	5.0	11
		880	16					9	2.7	3.86	12
		880	16					6	0.83	1.19	14
בבעלות האגודה	4	3850	70						11.36	24.70	סה"כ מגורים 2א זמני
הורחבה למגורים		27500		110	110	-	450	20-46	55.42	57.98	16
הורחבה	2	27500		110	110	-			55.42	57.98	סה"כ מגורים 3א
סה"כ לאזור המגורים בתכנית		76850	70	292	140	152			160.64	219.97	סה"כ

1. שטח בניה מרבי ליחיד - 250 מ"ר. מ"ר שטח עיקרי + 50 מ"ר שטחי שירות.
2. שטח בניה מרבי ליחיד זמני - 55 מ"ר. מ"ר שטח עיקרי + 5 מ"ר שטחי שירות.
3. ניתן לנייד מגרשים ליחיד דויר ממוזגים למתחם עד 20% ממייס היחיד בתנאי שלא יתרוג ממספר היחיד המותר בתכנית.
4. רוחב שביל גישה למגרשי מגורים לא יפחות מ-3 מ'.
5. צפיפות מחושבת ע"פ צירוף שטח מגורים נטו (סה"כ שטח המגרשים המיועדים למגורים) מחולק בסה"כ יחיד מותרות.
6. תא שטח 18 במגורים 2א מתחם 11 מיועד לכשת הורבי לתכנון מגורים קיבוציים בעתיד.

6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה למתקן פוטוולטאי**
- 6.1.1 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 מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים, וחיבורם למערכת החשמל.
- 6.1.2 ירשם בהיתר כי לא יופעל המתקן החשמלי בתחום תכנית זו ולא ייערך בו שינוי יסודי אלא בהיתר לפי סעיף 4 לחוק החשמל, התשט"ו-1954, מאת מנהל ענייני החשמל במשרד לתשתיות לאומיות.
- 6.1.3 ירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שיקבע ע"י חברת החשמל בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה מטעם הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי למתקן המפרט את פריסות הקולטים, מיקומם וגודלם של מבני הבקרה, השרות והשנאים.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תח"י לחיבור המתקן לרשת ההולכה של חח"י.
- 6.1.6 היתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

- 6.2 ניקוח**
- תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ע"פ תכנית ניקוז כוללת ובאישור רשות הניקוז האזורית. חיבור מערכת הניקוז של השכונה אל נחל הקיבוצים יתואם ויאושר ע"י רשות הניקוז. כל עוד לנחל אין מוצא מוסדר אין לחבר אליו את הניקוז השכונה. דרך השירות של הנחל תהיה בתחום רצועת התחזוקה החקלאית שבין ההרחבה לרצועת הנחל. בכל מקרה יש להשאיר לפחות 6 מטר מגדת הנחל לצרכי תחזוקה.

6.2.1 הוראות בנושא ניקוז למתקן פוטוולטאי

1. תכנית ניקוז תהיה מחייבת בהוראות התכנית.
2. על היזם לנקוט בכל אמצעי על-מנת שכמות הנגר והסחף היוצאים משטח התכנית לא תהיה גדולה יותר מכמות הנגר והסחף שתורם השטח לפני הקמת החווה.
3. על היזם לנקוט באמצעים למניעת נזקי סחף קרקע.
4. אם בכוונת היזם לבנות תעלות מגן עליו לוודא שהתעלות יציבות או מיוצבות כנגד ארוזיה וכן קיים מוצא לעורק ניקוז קיים.
5. למשך 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה ע"י איש מקצוע לבדוק את יעילות האמצעים להקטנת כמות הנגר העילי והסחף. דו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז הצפון.
6. במידה וימצא כי האמצעים אינם עומדים בדרישות יוסיף היזם אמצעים נוספים.
7. לאחר 5 השנים הראשונות תתבצע בדיקה מסוג זה אחת ל-3 שנים, ודו"ח יוגש לרשות הניקוז ומשרד החקלאות מחוז הצפון.
8. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
9. שמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
10. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור חניה.

6.2.2

נגר עילי - הוראות לפי תמ"א 4/ב/34

- א. אזור הקיבוץ הקיים (אגן A)
 ניקוז השטח יתוכנן כך שלאורך הכבישים המתוכננים, השטחים הפתוחים והשבילים יבוצעו תעלות ניקוז ו/או צינורות ניקוז וקולטנים. מיקום נתיבי הניקוז ייקבע עם ביצוע תכנית מדידה ובהתאם לתכנון המפורט של מערכת הכבישים והשבילים. בהתאם יוגדרו מספר מוצאים אל נחל הקיבוצים בהתאם לשיפועים הקיימים ולתכנון.
- ב. אזור המגורים המערבי - הרחבת הישוב (אגן B)
 באזור זה הוגדרה וסומנה בתכנית מערכת ניקוז מתוכננת המגיעה למוצא אשר ינקז את מערכת הצינורות התת-קרקעיים והשטח לנחל הקיבוצים (מוצא א'). ספיקת התכנון למוצא זה הינה כ-3.6 מ"ק/שניה.
- ג. ניצול מיטבי של מי נגר עילי
 הבניה באזור זה תהיה לפי עקרונות שימור נגר עילי. מערכת הניקוז תבנה בהתאם לעקרונות הכלולים ב"מדריך לתכנון ובניה משמרת נגר עילי", אשר הוצא ע"י המשרד החקלאות ופיתוח הכפר, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבינוי והשיכון באוקטובר 2004. במסגרת השיטות המעשיות לשימור הנגר יאומצו במידת האפשר חלק או כל ההנחיות הבאות:
1. רצועת משטח מחלחל (עדיפות לשטח מחלחל ירוק), תמוקם במורדות המגרשים, ליד קולטן של מערכת הניקוז הציבורית. נגר כל המגרש יעבור דרך הרצועה המחלחלת הנ"ל ורק אח"כ יופנה אל הקולטן. רצועה זו תוקף בחגורה אטומה כמתואר בסעיף 4 להלן. החגורה תאפשר קליטת נגר חופשית ממעלה המגרש (הגבוה יותר) אך לא תאפשר זרימה חופשית של הנגר אל קולטן הכביש (אלא רק במידה והנגר מצטבר וגולש מעליה).
 2. תעלת התדרה תמוקם בכל מגרש מצידו הנמוך, כך שציר התעלה לכיוון קולטן הניקוז שבמורד המגרש. התעלה תהיה חלק משטחי הגינון, תמולא באבנים וחצץ ותקבל את מי הנגר דרך משטח דשא או עשב.
 3. בתחומי רצועות הכביש, יוגדרו כל שטחי הגינון החניה והמדרכות כשטחים מחלחלים.
 4. מרזבי גגות וסככות יופנו לשטחים המחלחלים - (ירוקים או לשטחי ריצוף חדיר חלקית). שטחים אלו יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה, בגובה של לפחות 20 ס"מ, כך תהיה אגירה מסויימת למספר שעות עד שייספג כל הנגר.
 5. ניקוז הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנו קודם כל אל החניית. קולטני מערכת הניקוז התת-קרקעית יקלטו נגר מהחניית בלבד.
 6. שטחי הגינון ושצ"פים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בחגורת אבני שפה אטומה במידת הצורך (במידה ומנוקז אליהם שטח אטום גבוה).
 7. תחזוקת שטחים מחלחלים - יש לשמור על חיפוי שטחי גינון, צמחיית גנים, חצץ או חלוקים.
 8. הנחת אבן שפה לאורך גבול המגרש.
 9. הטיית הנגר אל מתקן הניקוז.
 10. שטחי החניה ומדרכות יבוצעו כאמצעים חדירים חלקית.

6.3

מים וביוב

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

תתאפשר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית בהתאם לאמור בנספח מים וביוב או ע"פ תכנית מאושרת ע"פ כל דין.

לא יינתנו היתרי בניה מכח תכנית מפורטת ג/17585 אלא לאחר שיוגש ע"י הרשות המקומית לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב ע"פ המפורט בנספח הביוב, שיהיה מקביל ללוח זמנים לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת הביוב תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

הועדה המקומית, בטרם תחליט על מתן היתרי בניה מכח תכנית זו, תוודא שבוצעו עבודות לשדרוג מערכת הביוב בישוב בהתאם ללוח הזמנים שבנספח הביוב (סעיף 6.6.3).

אישור בקשה להיתר לביצוע תשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות - אישור הבקשה להיתר כנ"ל, תותנה, בין השאר, בביצוע עבודות מים וביוב הנדרשות לצורך מתן פתרון למבנים חדשים בהתאם למפורט בנספח המים והביוב.

תנאי למתן אישור איכלוס לבתים בשכונת ההרחבה – מילוי דרישות משרד הבריאות שנקבעו בשלב מתן ההיתר לתשתיות (מים וביוב).

6.4

הוראות חשמל

א. 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.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

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

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 בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה 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 דעה 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 יתרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

6.5 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.

6.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בתחום התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום איסוף האשפה ואופן פינויה יסומן בתכנית הבינוי ובבקשות להיתרי בניה.

מתן היתר בניה יותנה בהתחייבות יזם התוכנית לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי אדמה לאתר מוסדר.

6.7 חלוקה

- א. החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה בלבד.
- ב. תנאי למתן היתר בניה - קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבניה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ הנחייה של מינהל התכנון. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה. מקרקעין הדרושים להסדרת צומת הגישה מדרך מס' 669 והנמצאים בתחום רצועת דרך 669, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש מדינת ישראל. אין בסעיף זה כדי למנוע הפקעת מקרקעין אלו ע"י כל גוף המוסמך לכך לפי כל דין.

6.9 רישום

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

- 6.10 מבנים קיימים**
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965. על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:
- 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 קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקובעים בתכנית זו.
 - במגרשים בהם בינוי קיים אינו מאפשר גודל מגרש מינימלי יוותר מגרש קטן יותר באישור הועדה המקומית.
 - מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.11 מבנים להריסה**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 6.12 תנאים לביצוע התכנית**
תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללת לדרכים, ביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. איכלוס ההרחבה (110 יח"ד) יתאפשר לאחר הסדרת צומת הכניסה מכביש 669.
- 6.13 היטל השבחה**
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.14 חניה**
החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או מקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. וותר חניה בכל יעודי הקרקע כמפורט בסעיף 4 ובהתאם לנספח התנועה. כל תכנית בינוי שתאושר לאזורים המיועדים לפיתוח תכלול הסדרי תנועה, חניה, פריקה וטעינה בהתאם לעניין. תתאפשר חניה מרוכזת בהיקפי המתחמים כולל חניות לאורחים ומבקרים.
- 6.15 הוראות בנושא עתיקות**
- השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כד"ר 3448/0 "מסילות" י"פ 1583 עמ' 742 מיום 01.12.1969; 3421/0 "שוכה, תל"י י"פ 109 ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 - כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
 - 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 בד"ר וע"פ תנאי רשות העתיקות.
 - במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 - היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

- 6.16 פיקוד העורף**
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית ללא הצגת פתרון מיגון (מקלט או ממ"ד) בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית ובאישור נציג מפקדת העורף.
- 6.17 שירותי כבאות**
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- 6.18 סידורים לנכים**
קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
- 6.19 פינוי פסולת בנין ועודפי עפר**
עודפי עפר יוערמו בשטח הישוב לשימוש חוזר לצרכי גינון ופיתוח.
פסולת מוצקה של חומרי בניה יפנו לאתר מוכרז "חגל" (מנחמיה) בתיאום ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 6.20 דרך 669**
לא תותר נגישות ישירה מדרך 669 למגרשים הגובלים בה.
- 6.21 גמישות התכנית למתקן פוטולטאי**
1. שינוי בהספק החשמל של המתקן לא יהווה שינוי לתכנית כל עוד קיבל את הסכמת חברת החשמל והוא יהיה בסמכות רשות הרשויות המקומית ובלבד שהחיבור לרשת יהיה בקו מתח גבוה.
 2. בנוסף לאמור בסעיף 6.22.2 לעיל, שינוי במיקום ובסוג המתקנים המשמשים את המתקן הפוטולטאי או במתקני העזר שלו, למעט היקף היצור הכולל, לא יהוו שינוי לתכנית זאת. למרות האמור לעיל ניתן יהיה להגדיל את היקף היצור הכולל ללא תיקון תכנית זו, אם מתקיימים שניים אלה:
 1. ההגדלה תהיה בתוך משבצת הקרקע הכלולה בתכנית בעוד קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
 2. יוזמן ע"י יוזם התכנית סקר היתכנות בחברת החשמל וממצאי הסקר יאושרו שניתן להגדיל את היקף היצור בקווי מתח גבוה.
- 6.22 סטיה ניכרת**
השטח הינו למתקן פוטוולטאי. שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.
- 6.23 פקיעת תכנית למתקן פוטולטאי**
1. תכנית שתאושר מתוקף תכנית זו, תאפשר הוצאת היתרי בניה למתקן פוטו וולטאי בתוך 3 שנים בלבד מיום אישורה.
 2. תכנית שתאושר מתוקף תכנית זו תחשב כבטלה אם לא ניתן היתר למתקן פוטו וולטאי מכוחה בתוך 3 שנים מיום אישורה וכן אם לא הוקם מכוחה בתוך 3 שנים מיום קבלת ההיתר מתקן פוטו וולטאי המייצר חשמל.
 3. מוסד תכנון שיאשר את התכנית רשאי להאריך את פרקי הזמן כאמור לעיל בשנתיים נוספות בלבד, ובתנאי שפרסם הודעה על כך, כפי שמפרסמים הודעה על אישור תכנית.
 4. פקע תוקפה של תכנית כאמור, יחול היועד שחל במקום ערב אישורה.

6.24 הוראות נוספות להגדלת הספק מתקן פוטו וולטאי

1. הקמת מתקן פוטו וולטאי בהספק מוגדל מותנה בקבלת רשיון יצור מרשות החשמל המבוסס בין היתר על סקר היתכנות מעודכן.
2. שינוי ההספק לא יהווה שינוי לתכנית זו אם מתקיימים במצטבר שני תנאים אלו:
 - 2.1 החיבור לרשת החשמל יהיה בקו מתח גבוה.
 - 2.2 לא יהיה צורך בהגדלת השטח למתקן פוטו וולטאי.
3. במידה והגדלת ההספק תחייב קו מתח עליון, או הגדלת שטח המתקן הפוטו וולטאי, יידרש הכנת תכנית חדשה ליעוד זה לצורך הכללת הרצועה לקו מתח עליון בתחום התכנית.

6.25 סיכונים ססמיים

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים ססמיים בתחום התכנית ככל שיהיו.
2. תנאי למתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, אשר שלא נבנה בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 - 2.1 הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 - 2.2 על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הוכללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים, ועידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ע"פ תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.26 זיהום מי תיהום

לא יותרו בשטח התכנית שימושים/פעילויות המפורטים בסעיף 28 לתמ"א 34/ב/4.

7. ביצוע התכנית

- 7.1 **שלבי ביצוע**
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה לעת מתן אישורה הסופי של התכנית.
 - 7.1.1 ביצוע התכנית יותנה בביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת ההרחבה המוצעת לרבות התאמת מבני ציבור להגדלת האוכלוסיה השצ"פים.
 - 7.1.2 התניית היתרי בניה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות ביוב מפורטות לפתרון ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכ"ס וקביעה של שלבי הביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.
- 7.2 **מימוש התכנית**
זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: קיבוץ מסילות	חתימה: <i>קיבוץ מסילות</i> <i>נויה אמן</i>	תאריך: 4/11/12	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: אדרי ראובן טרייבר ת.ז. 9262296	חתימה: ראובן טרייבר - אדריכל רשיון מס 71681 ת.ז. 09262296	תאריך: 4/11/12	עורך התוכנית
תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ - שלוחת העמקים		מספר תאגיד: 511536575	

שם: קיבוץ מסילות	חתימה: <i>קיבוץ מסילות</i> <i>נויה אמן</i>	תאריך: 4/11/12	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד: 570001271	

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: <i>מנהל מקרקעי ישראל</i>	תאריך: 4/11/12	בעל עניין בקרע
תאגיד:		מספר תאגיד: ממ"י - מחוז הצפון	

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

(1) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בנייה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.
 (3) מסמכי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאי"ת – "חנודות לעריכת תשריט התוכנית".
 (4) יש לחתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבאי"ת.

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

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "החזיות לעריכת חוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' ראובן טרייב, מספר זהות 9262296, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17585 ששמה קיבוץ מסילות – תכנית מפורטת ליישוב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 71681.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. עמירם כהנר – יועץ תנועה.

ב. לביבי, מודד.

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, ותתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ראובן טרייב - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

חתימת המצהיר

ראובן טרייב - אדריכל
רשיון מס' 71681
ת.ז. 09262296

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עמירם כהנר, מספר זהות 00888371, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/17585 ששמה קיבוץ מסילות – תכנית מפורטת ליישוב (לחלק – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום אנרגיה, אקולוגיה, ארץ, ארץ, ארץ ויש בידי תעודה מטעם לשכת המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10733 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אנרגיה, אקולוגיה, ארץ, ארץ, ארץ בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. חנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

9.10.2012
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 17585/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22/7/10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי חלבי
 מאדס המודד המוסמך
 רשיון מס' 808
 דלית אל תחת
 04/8392

808
 מספר רשיון

לביבי חלבי
 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 סימול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

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

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

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