

2123623-1

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחלקת המסעדה
17615/ג

11-08-2014

ג ת ק ג ל

נאכת עובדת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/17615

שם התכנית: תכנית מתאר עין השופט

מחוז : צפון
מרחב תכנון מקומי : יזרעאלים
סוג תוכנית : תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הפקדת תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה לעסיד את התכנית ביום אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ובניה ביום לאשר את התכנית מנחל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית הודעה על אישור תכנית מס' 1765 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום	

תבנית הוראות מעודכנת לספטמבר 2007

עמוד 1 מתוך 42

24/07/2012

דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית הינה תכנית מתאר ברמה מפורטת הבאה להקצות מגרשים בשטח המחנה של קבוץ עין השופט לייעודי הקרקע השונים לרבות מגורים, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור, איזורי תעסוקה, דרכי גישה, כבישים ומקומות חניה כנדרש בחוק.
2. המגורים בשטח הקיבוץ הקיים יסומנו במתחמים שניתן יהיה בעתיד לחלקם למגרשים בסמכות ועדה מקומית, באמצעות תכניות מפורטות או באמצעות תשריטי חלוקה.
3. להרחיב את שטח המגורים של הקבוץ לצורך הקצאת מגרשים חדשים לאכלוס עתידי בהתאם לצורכי גידולו הדמוגרפי של הקבוץ, ובכך לאפשר את המשך התפתחותו של הקבוץ.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תכנית מתאר עין השופט
1.1	מספר התוכנית	17615/ג
1.2	שטח התוכנית	789.31 דונם
1.3	מהדורות	שלב • מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב 2 תאריך עדכון המהדורה 03/08/2014 סוג התוכנית • תוכנית מפורטת האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • ועדה מחוזית לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. סוג איחוד וחלוקה • תכנית שקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית שנגזרת מתכנית זאת. האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
		קואורדינטה X	722,350
		קואורדינטה Y	209,550
1.5.2	תיאור מקום	התכנית נמצאת בתחום שטח הקבוץ עין השופט, שבמועצה אזורית מגידו	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מגידו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		יישוב	קבוץ עין השופט
		שכונה	—
		רחוב	—
		מספר בית	—

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11875	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	4
11877	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	4,7,9
11422	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	2,6,10
11423	• מוסדר	• חלק מהגוש	19,10-16	7-9
11425	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	2,3
11926	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	13-16
11927	• מוסדר	• חלק מהגוש	—	33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
—	—

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1651/ג	1-10, 17-27
מש"צ 22	13, 27, 31, 34

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

—

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	• כפיפות	מגבלת האכלוס ע"פ תמ"א 35 היא 400 יח"ד, בהתאם להנחיות למרקם שמור משולב, על גבול מכלול נופי ורצועת נחל ולאזור בעל רגישות נופית- סביבתית גבוהה ושטח שימור מים	5474	תשס"ו, 2005
4350/ג	• שינוי	שינוי תוואי דרכים ע"פ צרכי הקבוץ	3161	14/12/1985
מש"צ 22	• כפיפות	תכנית ההרחבה בגבולות המש"צ	3675	02/07/1989
15079/ג	• שינוי	-	5735	08/11/2007
1651/ג	• שינוי	שינוי והסדרת ייעודי קרקע	2443	08/02/1978
10909/ג	• שינוי	שינוי והסדרת ייעודי קרקע	4967	01/03/2001
12635/ג	• כפיפות	התכנית המוצעת תואמת את איתור השטחים להרחבת היישוב בתכנית זאת	5657	03/05/2007
10647/ג	• כפיפות	תכנית גובלת	4853	9/2/2000

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24/07/2012	-	42	-	מחייב	תקנון
		נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24/07/2012	1	-	1:1250	מחייב	תשריט
		באשיר ע. ראזק בע"מ	03.05.11	1	-	1:1250	מנחה	נספח תנועה
		נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	06.04.11	1	-	1:1000	מנחה, לגבי מגורים- קווי בניין מחייבים	נספח בניוי
		קרן אורקין, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	06.04.11	1	-	1:2000	מנחה	נספח נופי (כולל תנחית נופית)
	פקיד היערות	קרן אורקין, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	06/05/2013	1	21	1:1000	מחייב	נספח עצים בוגרים
		אריה פולינסקי פלגי מים	15.01.11	1	-	1:1000	מנחה	נספח מים וביוב כולל פרשה טכנית
		אברי ליבנה פלגי מים	15.01.11	1	17	1:1250	מנחה, הוראות עילי	נספח ניקוז ושימור מי נגר
		נעמן בלקינד, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	01.07.11	1	-	1:5000	מנחה	נספח לסילוק פסולת בניין ועודפי עפר

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	bbyn_ah@keh.co.il	04-9035403	—	04-9035400	ד.ג. מגידו 19237	—	—	—	—	—	—

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
bbyn_ah@keh.co.il	04-9035403	—	04-9035400	ד.ג. מגידו 19237	—	—	—	—	—	—

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
tzafontichnun@mami.gov.il	04-6560521	—	04-6558211	קרית הממשלה, ת.ד. 580 נצר עילית 17105	—	—	—	—	—
bbyn_ah@keh.co.il	04-9035403	—	04-9035400	ד.ג. מגידו 19237	—	—	—	—	—

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
naaman@yaad-arc.co.il	052-9909990	04-3733730	04-9902215	ד.ג. משגב 20155	511525305	יעד ומתכנני ערים ונוף	09041	008077554	נעמן בלקינד	עורך ראשי
modeday@netvision.net.il	054-9931277	04-3049042	04-9835292	ת.ד. 792 רמת ישי 30095	513496943	הנדסה בע"מ	640	51761757	משה מריין	מורד
basheer@basheer.co.il	04-6570968	04-6573174	04-6573174	דרך עפולה, נצרת 16124 ת.ד. 2550	—	בשיר ע. ראוק בע"מ	—	—	מען ע. ראוק	מתכנ תנועה
arie@palgey-maim.co.il	052-9893502	04-3230402	04-9893078	יוקנעם המושבה 20600	510681984	פלגי מים	81398	058742214	אריה פולינסקי	מתכנ מים וביוב
avri@palgey-maim.co.il	052-9893502	04-3230409	04-9893078	יוקנעם המושבה 20600	510681984	פלגי מים	—	52355872	אברי ליבנה	מתכנ ניקוז
karen@yaad-arc.co.il	04-9909990	04-9902215	04-9902215	יעד משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף	119713	013660691	קרן אורקין	מתכנ נוף

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**

- הוספת שטח מגורים להבטחת התפתחות הקיבוץ לטווח הארוך.
- הסדרת דרכים וחניות שיתאימו לצורכי הקבוץ המשתנים.
- הסדרת מיקום מתקנים הנדסיים, שטחים למבני ציבור, ושטחים פתוחים בשטח הקבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעודי קרקע מקרקע חקלאית ומגורים למגורים א', מגורים עם הנחיות מיוחדות, מבני ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים וחניות.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה:
 - קביעת צפיפות.
 - קביעת מרווחי בניה.
 - קביעת גובה בנינים.
 - הנחיות בינוי.
 - הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- הרחבת / התוויית דרכים.
- קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		789.31				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	53,377	21,848 +	75,225		כולל יח"ד קטנות עד 55 מ"ר לא ניתנו לשיוך ולא נכללות במניין יח"ד
	מס' יח"ד	360	135	495		
מסחר	מ"ר	900	--	900		
תעסוקה	מ"ר	30,177	1,727.5 +	31,904.5	--	מצב מוצע כולל שטחי תעשייה שמחוץ לשטח המתוכנן, שהם המצב המאושר, ו-50% מהשטח העיקרי בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
מבני ציבור	מ"ר	15,419	+ 6,399	8,175 (שטח עיקרי ממבני ציבור) + 2,406 (משטח תעסוקה ומבני ציבור) + 11,237 שטחי ספורט ומוסדות קהילה מחוץ לשטח התכנון.		מצב מאושר לא כולל גנים וכיתות שנכללו בכתם הצהוב של תחום המחנה. מצב מוצע כולל מבנים ומוסדות ציבור לבריאות, ו-50% מהשטח העיקרי בייעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
דירות קטנות בישוב כפרי	מ"ר	3,840	1,385	5,225		
	מס' יח"ד	30	65	95		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
עתיקות	7,21-23,25	28-1	מגורים א'
עתיקות	203, 205, 227-232, 207-225 234-241, 246, 247, 252	279-201	מגורים א'3
		307-301	מגורים עם הנחיות מיוחדות
		904-901	מתקנים הנדסיים
עתיקות	911	911	מבני משק
		413-401	מבנים ומוסדות ציבור
עתיקות	504, 505, 508, 524, 525	527-501	שטח פרטי פתוח
	601, 603, 607	608-601	דרך מאושרת
עתיקות	674	661-675	דרך מוצעת
עתיקות	751, 752, 755-758, 764	767-751	דרך משולבת
עתיקות	343-347, 348, 349, 353, 355	388-341	שביל
עתיקות	712, 711	736-701	חניון
עתיקות	1001	1001-1002	ייעוד ע"פ תכניות מאושרות
		783	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
		658-651	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		101	פארק/ גן ציבורי
		801	קרקע חקלאית
		921	שטח ציבורי פתוח
		821	יער
			.

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

4. יעודי קרקע ושימושים

- 4.1 מגורים א'**
- 4.1.1 שימושים**
- א. מגורים במגרשים חד, דו ותלת משפחתיים כמפורט בנספח הבינוי המנחה.
- ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש-
1. שטח הפעילות העיסוקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.
2. היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.
3. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.
4. הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.
5. מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק.
- ג. עבור מגרשים בעלי גישה ישירה לדרך, חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים)
- ד. מבנה עזר בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליח"ד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.
- ה. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.
- 4.1.2 הוראות**
- א. עיצוב אדריכלי
- חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:
 - אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן, שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.
 - גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
 - דוודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.
 - לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.
 - לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליח"ד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ.
- ב. הוראות בינוי
- כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התשמ"ג ויותר אך ורק בהסכמת המועצה המקומית, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורה.

- החניה לכל יח"ד באזורי המגורים הנ"ל תהיה בשטח המגרש, עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, או במקבצי חניה מרוכזים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מספר מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשס"ג 1983. עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם מחוץ לקוי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי השכונתית, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 6.0 מ' ליח"ד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.5 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מבטון מטויח וצבוע ושטחה יכלול במנין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.
- בבתיים בהם לא מתאפשר ליישם חניה בתחום המגרש ישוייכו חניות למגרשים כמפורט בנספח התחבורה וחנייה המחייב, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.
- יותר להקים במרווח שבין קוי הבניה לבין גבול המגרש הצידי או האחורי מבנה עזר בשטח עד 6 מ"ר, חמרי הבניה והגמר של מבנה העזר יהיו כשל מבנה המגורים. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.

ג. הוראות פיתוח

- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.
- חיבורי בתיים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

4.2	מגורים א'3
-----	------------

4.2.1	שימושים
-------	---------

א. מגורים דו משפחתיים, למעט מגרשים בתאי שטח 220, 279, ו-201 שהם חד משפחתיים.

ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש-

1. שטח הפעילות העיסוקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.
2. היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.
3. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.
4. הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.
5. מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק.

ג. חניה מקורה בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים) בתחום המגרש.

ד. מבנה עזר בשטח כולל של עד 6 מ"ר ליח"ד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית.

ה. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.

4.2.2	הוראות
-------	--------

א. עיצוב אדריכלי

- חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם :
אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.

- גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
- דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.
- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ.
- כל שימוש זולת מגורים יחייב הוספת מקומות חניה בהתאם לתקן החניה התשס"ג ויותר אך ורק בהסכמת המועצה האזורית, ובכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורה.
- החניה לכל יחיד באזורי המגורים הנ"ל תהיה בשטח המגרש, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מספר מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשס"ג 1983. החניה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש, את מבנה החניה, במקרה כזה ניתן למקם מחוץ לקווי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי השכונתית, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 6.0 מ' ליחיד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.5 מ'. החניה במקרה כזה יכולה להיות מקורה בגג שטוח מבטון מטויח וצבוע ושטחה יכלול במנין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.
- יותר להקים במרווח שבין קווי הבניה לבין גבול המגרש הצידי או האחורי מבנה עזר בשטח עד 6 מ"ר, חמרי הבניה והגמר של מבנה העזר יהיו כשל מבנה המגורים. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.

ב. הוראות פיתוח

- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.
- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

4.3 מגורים עם הנחיות מיוחדות

4.3.1 שימושים

- א. מגורים זמניים של צעירים, קשישים, חיילים, מועמדים, מגורי מעבר.
- ב. יחידות המגורים אינן מיועדות לשיוך.
- ג. גודל כל יחידה עד 55 מ"ר והן קיימות בשטח המגורים המאושר.
- ד. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות או להשכרה.

4.3.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי

- חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם :
אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגווני המשתלבים באזור : לבן, שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה.
- גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
- דודי מים חמים ימוקמו בתוך הבית, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בשיפוע הגג. גובה מירבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- לא תותר הקמת שילוט זולת שלט אחד ליחיד בגודל שלא יעלה על 50X30 ס"מ.

ב. הוראות בינוי

- גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות (בגובה כפי שמצויין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מפני קרקע טבעית או חפורה.
- החניה לכל יחיד באזורי המגורים הנ"ל תהיה במקבצי חניה מרוכזים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. מספר מקומות החניה יהיה לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983.

ג. הוראות פיתוח

- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.
- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

4.4 שביל

4.4.1 שימושים

- א. מעבר להולכי רגל ורכבי אופניים, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי-רכב, למעט לרכב חירום.
- ב. מקלטים קיימים בלבד וגישה רגלית למקלטים אלו.

4.4.2 הוראות

א. הוראות פיתוח

- לא תותר בניה למעט ריצוף, גיזון תאורה והעברת קווי תשתית עיליים ו/או תת קרקעיים.

4.5 מבני משק

4.5.1 שימושים

- א. ע"פ הוראות תכנית קיימת ג/15079 שבתוקף, חוץ מגידול בע"ח כלשהם, שאסור עקב קרבה לאזור מגורים.
- ב. איגוס כלים חקלאיים.

4.5.2 הוראות

- א. ע"פ הוראות תכנית קיימת ג/15079 שבתוקף, חוץ מגידול בע"ח כלשהם, שאסור עקב קרבה לאזור מגורים.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור

4.6.1 שימושים

- א. מוסדות חינוך ותרבות.
- ב. מעונות יום, פעוטונים, גני ילדים.

- ג. ספריה.
- ד. מועדוני נוער.
- ה. שטחים פתוחים, שטחי גינון, משחק וצל המשמשים מוסדות אלו.
- ו. שרותי מנהלה (מזכירות, ריכוז משק, ועדות וכו').
- ז. שרותים תומכים בפרט (דואר, תחזוקה).
- ח. אולם כינוסים, הרצאות, תאטרון וקונצרטים, מוזיאון.
- ט. סדנאות.
- י. מבני מרפאה לתחומים שונים ומתקני עזר לשירותים הנ"ל.
- יא. מתקני עזר לכל הנ"ל.
- 4.6.2 הוראות**
- א. הוראות בינוי**
- תנאי להוצאת היתר בניה בייעוד זה, הינו הכנת תכנית בינוי.
 - כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.
 - חומרי הגימור המותרים הם :
אבן מקומית מסותתת או לקט, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגווני המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר.
 - גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר במבנה אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
- 4.7 מתקנים הנדסיים**
- 4.7.1 שימושים**
- א.** מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון-מים, ביוב, חשמל ותקשורת.
לא תותר הקמת מתקני ביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב.** היתרי בניה למתקני מים יעמדו בדרישות של תמ"א 5/34.
- 4.7.2 הוראות**
- א.** הוראות בינוי
- תותר הקמת מתקנים הנדסיים המיועדים לצרכי הקיבוץ, תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים.
- 4.8 דרך קיימת / דרך מוצעת / דרך משולבת**
- 4.8.1 שימושים**
- דרך-כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ותוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה בתאום עם הגורמים המתאימים ברשות המקומית.
- דרך משולבת-רחוב לשימוש משולב של כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.
- 4.8.2 הוראות**
- שטחי דרכים- יישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
- שטחי דרכים משולבות-תותרנה כל התכליות המותרות בדרך.

4.9	חניון
4.9.1	שימושים
א.	מקומות חניה עבור יח"ד בשטח המחנה הישן של הקבוץ שאין אפשרות להקצות עבורן מקומות חניה בשטח המגרש, כמותנה בחוק.
ב.	גינון
4.9.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
-	השטח מיועד לדרכים ולחניות כמשמעותם בחוק, לרבות דרך גישה לחניה, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, מתקני ריהוט רחוב גינון ונטיעות.
-	אסורים כל בניה או שמוש בקרקע המיועדת מלבד סלילתה ואחזקתה.
-	לכל יח"ד יוקצו שני מקומות חניה, כנדרש בחוק, באזורי חניה מרוכזים, תוך שמירה על דרכי גישה ומרחקי הליכה סבירים ממקום החניה ליח"ד.
-	לא תותר הקמת מבני חניה.
4.10	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.10.1	שימושים
א.	מחלקה סיעודית לקשישים חברי הקבוץ (עד 30 שוהים)
ב.	משרדים, שירותים רפואיים, שירותי רווחה, ובריאות למטופלים ושאר שירותים נלווים ומתקני עזר כגון מטבח, חדרי טיפולים, מועדונית וכו'.
4.10.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
-	כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.
-	חומרי הגימור המותרים הם : אבן מסותתת או לקט, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר.
-	גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר במבנה אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
4.11	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
א.	משרדים, חנויות, מרכולית, וכל מבנה אחר בעל שימוש מסחרי או מסחרי למחצה.
ב.	מבני ספורט וחוגים הפתוחים גם לשימוש מסחרי
ג.	חדר האוכל והמועדון לחבר- מבנים אלו יוכלו לשמש לפעילויות בזיקה מסחרית אך עם זאת, תשמר בהם הזיקה הציבורית והם ישמשו לפעילות פתוחה וחופשית לציבור חברי הקבוץ ואורחיו, ע"פ החלטת הקבוץ לצורך כינוסים, חגיגות ופעילויות כלל קבוציות אחרות.
ד.	מתקני עזר ושירותים נלווים לשימושים הנ"ל
ה.	השטח המסחרי הבנוי בכל תחום היישוב לא יעלה על 1,000 מ"ר.

4.11.2

הוראות**הוראות בינוי ופיתוח**

א.

- היתר בניה מותנה בהכנת תכנית בינוי.
- כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- חומרי הגימור המותרים הם :
אבן מסותתת או לקט, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר.
- גגות : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגוון אדום, גוון ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר במבנה אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.

4.12

פרטי פתוח

4.12.1

שימושים

- א. שטחים פתוחים, שטחי גינון משחק וצל, שבילים.
- ב. שטח לכינוס כלל קבוצי, לחגיגות ולפעילויות חברתיות רחבות הקף.
- ג. מבנים לשימור.
- ד. מתקנים הנדסיים.
- ה. תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה בתאום עם הגורמים המתאימים ברשות המקומית.

4.12.2

הוראות**הוראות בינוי ופיתוח**

א.

- השטח לא יגודר ע"י גדר או ע"י כל מחסום פיזי אחר אלא רק באישור הקבוץ. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינון, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מתקנים זמניים לחגיגות, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם – מים, ביוב, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית.
- לא תותר הקמת מתקני ביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.

4.13

פארק / גן ציבורי

4.13.1

שימושים

- א. אזור משק ח/ משק הילדים המבנים ומתקני העזר הנלווים אליו.

4.13.2

הוראות**הוראות בינוי ופיתוח**

א.

- תותר הקמת מבני אכסון בע"ח, אחסון המזון והציוד לטיפול בבעלי החיים בלבד.
- בין אזור המשק חי לאזור מבני הציבור הסמוך לו יבוצעו עבודות גינון ונטיעות ע"מ למנוע הפרעות ויזואליות.

4.14	יער
4.14.1	שימושים
א.	ע"פ תכנית ג/12635.
4.14.2	הוראות
א.	ע"פ תכנית ג/12635.
4.15	דרך נופית
4.15.1	שימושים
א.	ע"פ תכנית ג/12635.
4.15.2	הוראות
א.	ע"פ תכנית ג/12635.
4.16	ע"פ תכניות מאושרות
4.16.1	שימושים
א.	ע"פ תכניות ג/15079 ו-ג/1651
4.16.2	הוראות
א.	ע"פ תכניות ג/15079 ו-ג/1651
4.17	שטח ציבורי פתוח
4.17.1	שימושים
א.	שטחים פתוחים, שטחי גינון משחק וצל, שבילים.
ב.	שטח לכינוס כלל קבוצי, לחגיגות ולפעילויות חברתיות רחבות הקף.
ג.	מתקנים הנדסיים.
ד.	תותר הצבת מתקנים לאצירת אשפה בתאום עם הגורמים המתאימים ברשות המקומית.
4.17.2	הוראות
א.	הוראות בינוי ופיתוח
– השטח לא יגודר ע"י גדר או ע"י כל מחסום פיזי אחר אלא רק באישור הקבוץ. כל בניה באזור זה אסורה פרט לגינן, תאורה, מתקני משחקים ציבוריים, מתקנים זמניים לחגיגות, שטחים שמורים לניקוז ולמתקנים הנדסיים לסוגיהם – מים, ביוב, חשמל ותקשורת – באישור מהנדס הועדה המקומית. – לא תותר הקמת מתקני ביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.	
4.18	שטח חקלאי
4.18.1	שימושים
א.	ע"פ תכניות ג/15079 ו-ג/1651
4.18.2	הוראות
א.	ע"פ תכניות ג/15079 ו-ג/1651

5.5.1 פירוט לאזור המגורים לפי מתחמים:

מגורים א' במתחמים							
מס' מגרש	שטח	מס' יח"ד	שטחי בניה מירביים (גודל מקסימלי ליח"ד במ"ר)	צפיפות	תכסית (%)	גובה מבנים מירבי (מ')	מרחקים מינימליים בין מבנים (מ')
מתחם 1							
0101	0.87	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0102	0.85	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0103	0.86	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
סה"כ מתחם 1	2.57	6	1350	2.33	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
מתחם 2							
0201	0.82	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0202	0.82	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0203	0.84	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
סה"כ מתחם 2	2.48	6	1350	2.42	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
מתחם 3							
0301	0.91	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0302	0.88	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0303	0.88	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0304	0.85	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
סה"כ מתחם 3	3.52	8	1800	2.27	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
מתחם 4							
0401	0.77	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
סה"כ מתחם 4	0.77	2	450	2.6	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
מתחם 5							
0501	0.75	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0502	1.00	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6
0503	0.94	2	225*2=450	-	40	גג שטוח 7, גג משופע 9	6

6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*3=675$	3	1.49	0504
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*3=675$	3	1.18	0505
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.24	2650	12	5.35	סה"כ מתחם 5
מתחם 6							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225	1	0.55	0601
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	0.97	0602
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	0.86	0603
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*3=675$	3	1.29	0604
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.03	0605
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*3=675$	3	1.33	0606
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.14	0607
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.1	3375	15	7.17	סה"כ מתחם 6
מתחם 7							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	0.99	0701
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	0.95	0702
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*3=675$	3	1.13	0703
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*3=675$	3	1.40	0704
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.01	0705
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.02	0706
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.15	3150	14	6.50	סה"כ מתחם 7
מתחם 8							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	0.96	0801
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.01	0802
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	0.90	0803
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.07	0804
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.23	0805
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.16	0806
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	$225*2=450$	2	1.24	0807

6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.09	0808
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.85	3600	16	8.65	סה"כ מתחם 8
מתחם 9							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	3	1.48	0909
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.03	675	3	1.48	סה"כ מתחם 9
מתחם 10							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.00	1001
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	1002
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.06	1003
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	3	1.63	1004
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.05	1005
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	3	1.35	1006
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	3150	14	7.15	סה"כ מתחם 10
מתחם 11							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.82	1101
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.01	1102
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	1103
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.79	1104
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.27	1105
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	1106
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.05	1107
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	1108
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.05	1109
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.04	1110
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.93	1111
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.98	4950	22	11.09	סה"כ מתחם 11

מתחם 12							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.89	1201
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.97	1202
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.80	1203
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	1	0.58	1204
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	1205
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.82	1206
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.04	1207
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.32	1208
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.24	1209
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.11	1210
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	1211
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	1.93	4725	21	10.87	סה"כ מתחם 12
מתחם 13							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	1301
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.89	1302
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.92	1303
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.89	1304
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.00	1305
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	1306
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.06	1307
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	2.04	3150	14	6.85	סה"כ מתחם 13
מתחם 14							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.99	1401
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.13	1402
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.93	1403
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	1.97	1350	6	3.05	סה"כ מתחם 14

מתחם 15							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.19	1501
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.11	1502
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.84	1503
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.90	1504
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.88	1505
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.03	2250	10	4.92	סה"כ מתחם 15
מתחם 16							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.88	1601
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.85	1602
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.81	1603
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.87	1604
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.34	1800	8	3.41	סה"כ מתחם 16
מתחם 17							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.13	1701
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.97	1702
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.90	1703
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.95	1704
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.90	1705
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.06	2250	10	4.85	סה"כ מתחם 17
מתחם 18							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.91	1801
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	1802
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	1803
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2		6	3.00	סה"כ מתחם 18

מתחם 19							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.89	1901
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.83	1902
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	1903
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.93	1904
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.04	1905
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	2.12	2250	10	4.72	סה"כ מתחם 19
מתחם 20							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.05	2001
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.97	2002
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.98	900	4	2.02	סה"כ מתחם 20
מתחם 21							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.03	2101
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.14	2102
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.15	2103
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.8	1350	6	3.32	סה"כ מתחם 21
מתחם 22							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.34	2201
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	450	2	1.34	סה"כ מתחם 22
מתחם 23							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.5	225*2=450	2	0.96	2301
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	2302
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.97	900	4	2.03	סה"כ מתחם 23
מתחם 24							
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.08	2401
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.02	2402
6	גג שטוח 7 , גג משופע 9	40	1.9	900	4	2.11	סה"כ מתחם 24

מתחם 25							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.17	2501
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.23	2502
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	1.67	900	4	2.40	סה"כ מתחם 25
מתחם 26							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.16	2601
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.86	2602
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.00	2603
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.27	2604
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.07	2605
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.05	2606
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.13	2607
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	1.86	3150	14	7.53	סה"כ מתחם 26
מתחם 27							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	1.04	2701
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	1.92	450	2	1.04	סה"כ מתחם 27
מתחם 28							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	225*2=450	2	0.97	2801
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	2.06	450	2	0.97	סה"כ מתחם 28
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	2.02	55,125	245	121.16	סה"כ מגורים א' בקיבוץ הקיים
מגורים עם הבחירות מיוחדות במתחמים							
מס' מגרש	שטח	מס' יח"ד	שטחי בניה מירביים (גדל מקסימלי ליח"ד במ"ר)	צפיפות	תכסית (%)	גובה מבנים מירבי (מ')	מרחקים מינימליים בין מבנים (מ')
מתחם 29							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	55*3=165	3	0.84	2901
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	55*3=165	3	0.95	2902
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	55*3=165	3	0.90	2903
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	55*4=220	4	0.98	2904
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	3.5	715	13	3.67	סה"כ מתחם 29

מתחם 30							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 3 = 165$	3	1.05	3001
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 8 = 440$	8	1.16	3002
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 8 = 440$	8	1.13	3003
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 3 = 165$	3	0.90	3004
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 4 = 220$	4	0.91	3005
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 3 = 165$	3	0.91	3006
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	4.8	1595	29	6.06	סה"כ מתחם 30
מתחם 31							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 7 = 385$	7	1.04	3101
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	6.7	385	7	1.04	סה"כ מתחם 31
מתחם 32							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 18 = 990$	18	1.54	3201
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	11.6	990	18	1.54	סה"כ מתחם 32
מתחם 33							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 12 = 660$	12	1.32	3301
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	9	660	12	1.32	סה"כ מתחם 33
מתחם 34							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 6 = 330$	6	1.40	3401
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 4 = 220$	4	1.02	3402
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	4.13	550	10	2.42	סה"כ מתחם 34
מתחם 35							
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	-	$55 \times 6 = 330$	6	1.37	3501
6	גג שטוח 7, גג משופע 9	40	4.38	330	6	1.37	סה"כ מתחם 35
			5.5	5225	95	17.42	סה"כ מגורים עם הבחירות מיוחדות בתכנית

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית, בין היתר, בנושאים הבאים:

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- פיתוח מגרשים מס' 267, 273, 278 ו-279, מותנה בכך שמתקן בריכות החמצון הסמוך, יישאר ללא שימוש.

6.2 ביוב

- א. לא ינתנו היתרי בניה לבתים חדשים בישוב, מעבר ל – 25 יח"ד אלא לאחר ששפכי היישוב יחוברו בפועל למט"ש אזורי פעיל. הערה: תכנית איסוף השפכים תכלול התייחסות מפורטת למערכת ביוב קיימת בישוב, לרבות בדיקת הצורך בשדרוג / החלפת קוי ביוב קיימים.
- ב. תכנית כללית לשדרוג קווי ביוב בישוב קיים תועבר לאישור ועדת משנה לביוב ולתשתיות עד תום 3 שנים ממועד אישור תכנית זו. השלמת שדרוג מערכת הביוב בישוב על פי תכנית ביוב מאושרת כנ"ל תהיה עד תום 10 שנים ממועד אישור תכנית הביוב הנ"ל.

6.3 דרכים וחניות

- א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, באישור מהנדס הוועדה המקומית והמפקח המחוזי על תעבורה במשרד התחבורה.

6.4 הוראות בנושא חשמל

1.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

1.1.2 תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעי' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

1.1.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

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

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

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

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' 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 העניין.

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

קוי חשמל תת קרקעיים:

1.1.4

כל קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.

6.5 הוראות בנושא עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 7258/0 "נקודת טריאנגולציה 1032 – Z"? יי"פ: 4539 עמ"ס 4233 מיום: 03/07/1997, 2415 / הינוגם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. 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.

6.6 הוראות לשימור

הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסת בנין לשימור.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- ג. תוספת בניה לבנין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבנין הקיים ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבנין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבנין ואפשרות ההתחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבנין הקיים בה וההתייחסות לחלקות שכנות.
- ד. כל פעולה שנדרשת במבנים לשימור תתבסס על תיעוד מלא של המבנה לשימור על פי הנחיות משרד הפנים. תנאי להוצאת היתרי בניה למבנים לשימור יהיה תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל".

6.7 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

6.9 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר ייהרסו כתנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו הם מצויים.

6.10 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועס ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית של הפתרונות, בתחום התוכנית.
הכל באישור הרשות המקומית וע"פ חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

6.11 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. חלוקה עתידית באזור מגורים א' תהיה עפ"י מתחמים ותיעשה למתחם שלם בלבד.

6.12 מיגון אקוסטי

לא רלוונטי

6.13 מעליות

במידת הצורך, תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970.

6.14 מתקני תקשורת

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

6.15 מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.16 סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין מעל 10% / תוספת קומות / תוספת גובה מעל 10% בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה (19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב – 2002.

6.17 פיקוד העורף

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

6.18 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.19 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.
- ו. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הנדרשים לפי העניין.

6.20 ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על- ידי רשות הניקוז האזורית.

6.21 קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

6.22 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.23 עמידות כנגד רעידות אדמה, סיכונים סיסמיים

- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו, יחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413, וזאת עם מלוי התנאים הבאים:
- הגשת חוות דעת שמתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים כנגד רעידות אדמה.
 - על הבקשה יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית שכוללת חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 יוני 2008).

6.24 עצים בוגרים

- "עצים לשימור" לא תוותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.
- יש לקבל את חוות דעת פקיד היערות להיתרי הבנייה טרם אישורם.
- "עצים להעתקה" לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.
- "עתקים לכריתה" לאחר קבלת היתר הבנייה, יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.
- במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה במגרשים ריקים בשטח המחנה	-
2	בניה בשטח ההרחבה, מגרשים 201-235**	יישום 70% משלב 1
3	בניה בשטח ההרחבה, מגרשים 236-277**	יישום 70% משלב 2

*הועדה המקומית רשאית לשנות את שלבי הביצוע שנקבעו מבלי שהדבר יחייב את אישור הועדה המחוזית, מותנה בהליך פרסום בדומה לאישור הקלה.

**תנאי למתן היתרי בניה לאזורי הבינוי החדשים, הכנת תכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
		—	קבוץ עין השופט	קיבוץ עין השופט א.א.	6.8.14
יום בפועל (אם רלבנטי)		—	קבוץ עין השופט	קיבוץ עין השופט א.א.	6.8.14
בעלי עניין בקרע		—	מנהל מקרקעי ישראל		
עורך התכנית	נעמן בלקינד, אדריכל אחראי	008077554	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ ח.פ. 511525305		03.08.2014

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.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?	✓	
		אם כן, פרט: תנועה, בינוי, מים/ביוב, נוף		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית (1)	6.2, 6.1	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾			
✓		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?			
✓		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8		
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:			
	✓	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12		איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14		
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8		טפסים ונתונים
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?			
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?			חומרי חפירה ומילוי
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?			
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?			
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה נעמן בלקינד (שם), מספר זהות 008077554 ,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17615 ששמה תכנית מתאר עין השופט (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 09041.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. גדעון חיל, מהנדס כבישים, נספח תנועה וחניה
 ב. קרן אורקין, אדריכלות נוף, נספח נופי
 ג. אריה פולינסקי, מהנדס מים וביו, נספח מים וביו.
 ד. אברי ליבנה, מהנדס מים וביו, נספח ניקוז.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

17.11.08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, קרן אורקין (שם), מספר זהות 013660691,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17615/ג ששמה תכנית מתאר עין השופט(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון פתוח ונוף ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 119713.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי והוראות נופיות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר
**יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ**

17.11.08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, אריה פולינסקי (שם), מספר זהות 058742214,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17615/ג ששמה תכנית מתאר עין השופט _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פלגי מים בע"מ
משרד טכני העסקים

ד"ר אריה פולינסקי
חתימת המצהיר

7/12/08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, אברי ליבנה (שם), מספר זהות 52355172,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 17615/ג ששמה תכנית מתאר עין השופט (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום הנדסה חקלאית שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

טכני מים בע"מ
קבע משרדו
2006
010000000

חתימת המצהיר

7/12/08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מען עבד אלראזק (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ 17615/ג ששמה תכנית מתאר עין השופט (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום תכנון תנועה ותחבורה ויש בידי תעודה מטעם משרד העבודה ומשרד התחבורה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה _____ הוא _____.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ נספח תנועה וחניה _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

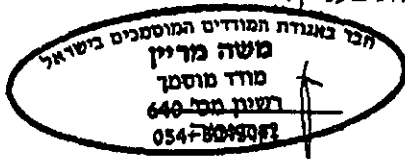
חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: 17615/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/12/2010 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

משה מריין
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 22.12.2011 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



640
מספר רשיון

משה מריין
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.

חתימהמספר רשיוןשם המודד המוסמך

הסבר:

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

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

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

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

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

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