

21207 39- /

תכנית מס' ג/16679

מבא"ת 2006

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
17-08-2015
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/16679

תכנית מתאר מפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
סוג תוכנית: מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="279 1022 708 1188" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 16679 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 17.8.15 לאשר את התוכנית ננהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר העולה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="310 1421 655 1541" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 16679 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

1. חברי קיבוץ מרחביה יזמו הכנת תכנית מפורטת שתאפשר התאמת התכנון הפיסי של אזור המגורים והקהילה לאורחות החיים ביישוב ולשינוי הדרמטי באופי היישוב הקיבוצי, העליה ברמת המינוע והצורך להגדיר אזורי בניה לבנים ולצמיחה דמוגרפית.

2. תכנית המתאר עוסקת בעיקר בנושאים הבאים:

- א. תכנון מחודש של אזורי המגורים הקיימים בקיבוץ במטרה לשמור את האופי ואיכות החיים הקיימת באזורים אלו.
- ב. תכנון אזורים לבניה חדשה בקיבוץ, חלקם כ"מילוי" בתוך שטחים שלא נוצלו בעבר, חלקם ב"פינוי בינוי" ומרביתם בשכונות מגורים חדשות בקיבוץ.
- ג. בנית שלד תחבורתי המותאם ליישוב באופיו החדש המבוסס על טבעת תנועתית סביב אזור השימושים הציבוריים ומתחברת גם לכביש הכניסה ולשכונת ההרחבה וטבעת נוספת, המתחברת לטבעת האזור הציבורי ולכביש הכניסה, סביב אזור המגורים.
- ד. בחינת והגדרה מחודשת של צרכי היישוב כולו (כולל שכי ההרחבה) בשטחי ציבור, שטחי ספורט, שטחים פתוחים ושטחים לשימושים אזרחיים והטמעת הפרוגרמה בתכנון המחודש.
- ה. הסדרת הקלה בקו בנין מכביש 71 מ – 75 מ' ל – 50 מ' באזור המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה.

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

16679/ג

מספר התוכנית

751.51 דונם (מדוד גרפית)

1.2 שטח התוכנית

תוקף

שלב

1.3 מהדורות

14 מספר מהדורה בשלב

10/08/2015 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

ללא איחוד וחלוקה
כמו כן תכנית זו קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה לתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות

לא

ועדה מחוזית

ל.ר.

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	זרעאלים
		קואורדינטה X	229100
		קואורדינטה Y	723200
1.5.2	תיאור מקום	התוכנית חלה על אזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה, הנמצא מזרחית לעפולה. ממערב ומדרום לתוכנית עובר תוואי כביש 71, ממזרח לתוכנית נמצא מושב מרחביה, מצפון לתוכנית נמצאת שכונת רובע זרעאל של עפולה. מועצה אזורית עמק זרעאל	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		יישוב	קיבוץ מרחביה.
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16789	מוסדר	חלק מהגוש	25, 31, 37, 38, 40, 41, 43	33, 44
16814	מוסדר	חלק מהגוש		12
16815	מוסדר	חלק מהגוש		29
16788	מוסדר	חלק מהגוש	5, 6, 7, 19, 20, 23, 24, 26	13, 16
16761	מוסדר	חלק מהגוש		131
16762	מוסדר	חלק מהגוש		143, 156

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
אין	אין

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

עפולה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.6.87	י.פ. 3461	תכנית זו גוברת על תכנית משי"צ 1	שינוי	משי"צ 1
23.11.2000	י.פ. 4935	תוכנית זו גוברת על תוכנית 11304/ג	שינוי	11304/ג
8.6.2005	י.פ. 5403	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/13840.	כפיפות	13840/ג
25.8.11	י.פ. 6446	תוכנית זו משנה תכנית ג/17916	שינוי	17916/ג
20.4.04	י.פ. 5290	תכנית זו גוברת על תכנית מק/ז/11304/03	שינוי	מק/ז/11304/03
13.01.2010	י.פ. 6047	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית מק/ז/11304/07	כפיפות	מק/ז/11304/07
12.04.07		הועדה המחוזית אישרה הקלה בקו בנין – במקום 75 מטר – יהיה 50 מטר מציר דרך 71.	הקלה	תמ"א 11/3/ג
9.07.06	פ.ש/1	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 2,6/13.	כפיפות	תת"ל 2,6/13
13.2.11	פ.ש/25	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תת"ל 13 ב'	כפיפות	תת"ל 13 ב' הפרדה מפלסית בהמשך דרך 71 מסילת העמק קטע עפולה מרחביה

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ערן מבל	13/10/2015	—	35	—	מחייב	הוראות התוכנית
		ערן מבל	09/08/2015	1	—	1:2000	מחייב	תשריט התוכנית
		ערן מבל	09/08/2015	—	1	—	מחייב	טבלת מתחמי בניה וחלק מתקנות
		ע. כהנר	10-11-14	2	—	1:1250	מנחה	נספח תנועה וחניה
		פלגי מים	29-07-14	1	—	1:1250	מנחה	נספח ביוב (תשריט כללי)
		פלגי מים	02-07-14	—	23	—	מנחה	נספח ביוב (חוברת)
		מגלן בע"מ שני קרניאל	12-02-14	—	4	—	מנחה	פינוי שפכי מושב וקיבוץ למטייש עפולה (פרשה טכנית ...)
		פלגי מים	31-05-11	3	—	1:10000	מנחה	נספח מפת אגנים
			03-01-12					קיים
			28-04-14					מוצע
		פלגי מים	2011 מאי	—	20	—	מנחה	חוברת נספח ניקוז
		איתמר בן שדה	2013 אפריל	—	21	—	מחייב	נספח עצים בוגרים
		איתמר בן שדה	2013 מאי	2	—	1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים

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 המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
	banyan@merchavia.co.il	046598713		046598701	קיבוץ מרחביה, 19100	קיבוץ / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
banyan@merchavia.co.il	046598713		046598701	קיבוץ מרחביה, 19100	קיבוץ / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04658266		04655812	נצרת עלית 17105, ת.ד. 580	רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		בעלים
banyan@merchavia.co.il	046598713		046598713	קיבוץ מרחביה, 19100	קיבוץ / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		חוכרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
cran@meclarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קיקיל 4 ק. טבעון 36082	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה		עורך
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	רמת ליש, ת.ד. 792 מיקוד 30095	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה		מודד מוסמך
kahaner@zahav.net.il	048213040		04-8210408	ת.ד. 152 תחן	שם פרטי ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה		יועץ תחבורה
arie@palgey-maim.co.il	049893502		04-9893231	יקנעם מושבה 20600	שם פרטי ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה		יועץ ביוב וניקוז

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**

1. תכנון מחודש של אזור המגורים בקיבוץ מרחביה והקצאת שטחים לשימושים קהילתיים תעסוקתיים, והפרדת שטחים אלה מאזורי המגורים.
2. יצירת מערך דרכים חדש ההולם את יעודי הקרקע שנקבעו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת גבולות חדשים למתחמי הבניה של בתי המגורים הקיימים ע"פ הבניה הקיימת בפועל כבסיס לחלוקה מפורטת למגרשים בהמשך והגדרת מתחמי מגורים חדשים בשטח הקיבוץ.
2. הגדרת מתחמים חדשים למגורים בתחום תכנית המתאר של הישוב.
3. הגדרת שטח למבני ציבור וקהילה, מוסדות ציבור, שטח ספורט ושטחים ציבוריים פתוחים.
4. שינוי מערך הדרכים והגדרת מקומות חניה נוספים בשטח הקיבוץ.
5. קביעת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לבינוי ופיתוח, ע"מ לאפשר הוצאת היתרי בניה ע"פ סעיף 145 ז' לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	751.51
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
כולל 5000 מ"ר של יחידות דיור קטנות	85904		8201+	77703	מ"ר	מגורים
	400		87+	313	יח"ד	מגורים
	100		100+	0	יח"ד	מגורים יח"ד קטנות
מצב מאושר: 749 מ"ר מיעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ' (1/3 מהזכויות) (1). 524 מ"ר מיעוד 'מסחר, תעסוקה וממ"צ' (1/3 מהזכויות). מצב מוצע: 749 מ"ר ביעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ'. 1000 מ"ר ביעודים 'ממ"צ ומשרדים' ו'מסחר, תעסוקה וממ"צ' ביחד.	1749		+476	1273	מ"ר	מסחר
ג/17916 הגדירה 24 יח"א ביעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ'. ג/11304 לא הגדירה יח"א. התכנית המוצעת אינה מוסיפה יח"א	24		0	24	יח"א	תיירות
מצב מאושר: 6369 מיעוד 'אירוח כפרי'. 749 מ"ר מיעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ' (1/3 מזכויות ביעוד). מצב מוצע: 749 מ"ר מיעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ' (1/3 מזכויות ביעוד). 3972 מ"ר מיעוד 'אירוח כפרי'.	4721		-2397	7118	מ"ר	תיירות
מצב מאושר: 30201 מ"ר מיעוד 'תעשייה'. 524 מ"ר מיעוד 'מסחר, תעסוקה וממ"צ' (1/3 מזכויות בניה ביעוד). מצב מוצע: 32040 מיעוד 'תעשייה'. 4813 מ"ר מיעוד 'מסחר, תעסוקה וממ"צ' (50% ממזכויות לאחר הורדת 500 מ"ר למסחר). 658 מ"ר מיעוד 'ממ"צ ומשרדים' (50% ממזכויות לאחר הורדת 500 מ"ר למסחר).	37511		+6786	30725	מ"ר	תעסוקה
מצב מאושר: ממ"צ לפי ג/11304 ו/ג-17916 – 29843.5 מ"ר. 3963 מ"ר ביעוד 'ספורט'. 749 מ"ר ביעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ' (1/3 מהזכויות). 524 מ"ר – 1/3 מזכויות ביעוד 'מסחר, תעסוקה וממ"צ'. מצב מוצע: 14443 מ"ר ביעוד 'ממ"צ'. 4560 מ"ר ביעוד 'ספורט ונופש'. 749 מ"ר ביעוד 'מסחר, תיירות וממ"צ' – 1/3 מהזכויות. 658 מ"ר ביעוד 'ממ"צ ומשרדים' (50% מהזכויות לאחר הורדת 500 מ"ר למסחר). 4813 מ"ר ביעוד 'מסחר, תעסוקה וממ"צ' (50% מהזכויות לאחר הורדת 500 מ"ר למסחר).	25223		-9857	35080	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 19-20), גובר האמור בטבלה 5.

(1) ממ"צ – מבנים ומוסדות

3-1. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
תת"ל 2 13/6	עתיקות	תחום השפעה של תחנת דלק	מגבלות בניה מתחם לשימור		
----	208-211, 226-228 235-237	----	209	213-237 201-212	מגורים א'
----	----	2138	----	2001-2027 2029-2138	מגורים ב'
----	402, 401	402	----	402 - 400	מגורים א 1
----	507-508	----	506-507	506-509	מבנים ומוסדות ציבור
----	500-502, 504 505	----	505, 501-502	500-502 504-505	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
----	503	----	----	503	מבנים מוסדות ציבור ומשרדים
658, 669	631, 629, 627, 634-640, 632 661-, 642-646 678, 675, 663	669, 658-661	----	600-681	שטח ציבורי פתוח
----	----	274	----	274	שטח פרטי פתוח
----	----	----	700	700-701	ספורט ונופש
810, 804	806-807, 804, 809, 853-854 811	804-805	----	800-814 853-854	דרך מאושרת
----	857-862, 850	875-876, 868	853-855	850-852 855-877	דרך מוצעת
----	914-918, 912	900	----	900-918	דרך משולבת
----	930-932	----	----	930-941	שביל
----	324-, 318-322, 328-329, 325 331	----	----	300-333	חניון
----	----	----	----	449-450	תעשייה
----	----	----	----	451, 454	אחסנה
----	----	----	453	452-453	מבני משק
----	460	460	----	460	אירוח כפרי
----	470	----	----	470	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
----	----	480	----	480	תחנת דלק

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 מצב מאושר ומצב מוצע מהתשריט

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
13.29%	99.89	מגורים א'	18.98%	142.654	מגורים א'
4.87%	36.63	מגורים א'1	9.48%	71.263	ב' מגורים (קהילתי)
9.48%	71.26	מגורים ב'	2.48%	21.337	אזור מגורים א' מיוחד
5.33%	40.05	תעשיה	5.02%	37.751	תעשיה
3.81%	28.65	אחסנה	3.81%	28.653	אחסנה
11.06%	83.15	מבני משק	12.29%	92.38	מבני משק
0.00%	0.00	שטח למשתלה	1.29%	9.76	שטח למשתלה
3.49%	26.26	מבנים ומוסדות ציבור	7.48%	56.279	מבנים ומוסדות ציבור
1.32%	9.93	נופש כפרי (ארוח כפרי)	2.18%	15.923	נופש כפרי (ארוח כפרי)
19.30%	145.03	שטח ציבורי פתוח	11.06%	83.174	שטח ציבורי פתוח
0.08%	0.64	פרטי פתוח	5.57%	41.86	פרטי פתוח
3.03%	22.80	ספורט ונופש	2.63%	19.816	שטח ספורט
1.30%	9.77	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	1.30%	9.77	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
9.96%	74.86	דרך מאושרת	11.77	88.50	דרך מאושרת
3.44%	25.89	דרך מוצעת	0.78%	5.89	דרך מוצעת
0.00%	0.00	דרך זמנית קיימת	0.75%	5.64	דרך זמנית קיימת
2.61%	19.61	דרך משולבת	1.81%	13.609	דרך משולבת
2.28%	17.16	חניון	0.66%	4.94	חניון
0.42%	3.17	תחנת תדלוק	0.42%	3.22	תחנת תדלוק
0.92%	6.90	שביל	0.00%	0.00	שביל
0.44%	3.30	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	0.00%	0.00	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
3.54%	26.57	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2.46%	18.50	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100%	751.51	סה"כ שטח התכנית	100%	751.51	סה"כ שטח התכנית



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

- א בתי מגורים
- ב מחסנים דירתיים
- ג חניות מקורות למגורים

4.1.2 הוראות

א. עיצוב אדריכלי

תאום בין יח"ד שכנות: בקשה להיתר בניה למבנה חדש או תוספת בניה מחייבת תיאום אדריכלי בין כל בעלי הזכויות בנכס. תכנון כל מבנה חייב להעשות בעיצוב אדריכלי אחיד ותואם של כל אגפי המבנה לרבות חמרי גמר, מבנה הגג ומפלסי המבנה.

גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל המבנה בשלמותו. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.

פרגולות: תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון. שטח הפרגולה לא יחשב בתוך סך כל הזכויות המותרות בתוכנית.

מחסנים: תותר בנית מחסנים בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:

1. המחסן יבנה כחלק מהבנין הראשי, בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.
2. שטח המחסן לא יעלה על 6 מ"ר ויכלל בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.
3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.

עליות גג: תותר הקמת עלית גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר, קרי 8.5 מ'. עליות גג שגובהן מעל 1.80 יחשבו כשטח עיקרי, על פי חוק התכנון והבניה.

מרתפים: ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבנין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ-2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שגובהו מפני הקרקע אינו עולה על 0.8 מ' בכיוון המדרון, באם קיים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

חומרי גמר: גימור כל החזיתות מסביב למבנה, כולל המבנים על הגג, יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית באיכות גבוהה. פרוט חומרי הגמר וגווני הגמר יוגדרו בבקשה להיתר בניה.

מזגנים: מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית, כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניה כתנאי להיתר הבניה. באזור המגורים יותרו מזגנים מפוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.

שלטי פרסומת: לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התוכנית.

קולטי שמש: קולטי שמש בבניה החדשה ישולבו בבנין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.

זרועות כביסה: לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

ב. מגבלות בניה לגובה

מס. קומות בבנין: לא תותר בנייה של יותר מ-2 קומות. על גבי גג שטוח תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר. גובה תחתית הפרגולה מעל פני הריצוף לא יעלה על 2.2 מ'. מרתף לא יחשב כקומה.

גובה הבנין: הגובה המרבי הכולל המותר ימדד מפני הקרקע הטבעית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.

בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ'. (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%), השפות האופקיות של גג הרעפים יהוו לפחות 50% מהיקף הגג.

בגגות שטוחים: עד קצה מעקה הגג העליון (של חדר על הגג) - 7 מ' + פרגולה עפ"י סעיף 4.1.2. א'. (למעט הגבהה מקומית למסתור מערכת אנרגיה סולרית).

ג. הוראות פיתוח חניות

1. למגרשים לבניה בהם החניה בתחום המגרש – החניה תהיה חלק מהיתר הבניה, במגרשים מבונים החניה במקבצי חניה.

2. חניה מקורה תותר בתחום קווי הבניין כחלק מהמבנה הראשי או כמבנה חניה נפרד.

3. גובהה הפנימי של חניה מקורה במבנה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.

4. ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.

5. שטחו של מבנה חניה נפרד לא יעלה על 15 מ"ר למכונית, גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

6. חמרי הבניה יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה, או בניה קלה מעץ או מתכת למבנה חניה נפרד.

7. שטחי חניה יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.

גדרות: לא תותר הקמת גדרות מכל סוג למעט גדרות צמחים באזורי המגורים בקטעים שאורכם עד 5 מ' לצורך יצירת פרטיות. גובה גדר יוגבל ל – 1.2 מ'.

פיתוח:

1. כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, עפ"י תאי השטח בתשריט, תאושר ע"י מהנדס הועדה. תוכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבנינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.

תכנית הפיתוח תציג את המגרשים השכנים במבנה הרב משפחתי ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז בין כל יחידות הדיור במבנה.

2. לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.

3. קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.

4. במקרה של קיר תומך בגבול בין כביש למגרשים או בין שטח ציבורי כלשהו למגרש, הקיר ימוקם במלואו בשטח המגרש הציבורי ויבוצע ע"י בעלי המגרש גם במקרה בו המגרש גבוה מהשטח הציבורי.

ד. מגבלות בניה מתחם לשימור

בחלק מתא שטח 209, הנמצא בתוך מגבלות הבניה של מתחם לשימור יש לפעול בהתאם לתוכנית ג/17916 מאושרת.

4.2 אזור מגורים א'1

4.2.1 שימושים

מיועד ליחידות הדיור הקטנות (מקסי 55 מ"ר) שמטרתן לתת מענה לקליטה ואכלוס זמני למשפחות, בניס, הורים של משפחות חברי האגודה וחברי אגודה מבוגרים. יחידות דיור אלה לא תיספרנה במניין יחידות הדיור המרבי על פי הקבוע בתמ"א 35, ותבואנה בנוסף להן. מיקומן יהיה בשטח המחנה, באזור המגורים של חברי הקיבוץ ובמבנים קיימים.

יחידות אלו אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ.

יחידות דיור אלו אינן ניתנות לפיצול, למכירה או להשכרה לגורם חיצוני.

בכל תאי השטח מספר יחידות הדיור לא יעלה על 100.

4.2.2 הוראות

א פיתוח ובינוי באזור מגורים א1 יתבצע על בסיס תכנית בינוי כוללת לכל מתחם בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, הוראות עיצוב אדריכלי, מגבלות בניה, דרכי הגישה, חנייה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז והוראות לפיתוח השטח.

4.3 מגורים ב'

4.3.1 שימושים והוראות

על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304

4.4 תעשייה

4.4.1 שימושים

על פי תוכנית מאושרת מס. מק/ז/11304/07, ועפ"י תוכנית מאושרת ג/11304

4.4.2 הוראות

על פי תוכנית מאושרת מס. מק/ז/11304/07, ועפ"י תוכנית מאושרת ג/11304

4.5 אחסנה

4.5.1 שימושים

על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304 – עפ"י יעוד "שטח לאחסנה", נועד לשמש שטח לאחסון, משטחים, קונסטרוקציות אחסון וסככות קלות.

תא שטח מס' 454 יהווה שלב ב' ומימושו יחל לאחר מיצוי רוב שטחו של תא שטח 451.

4.5.2 הוראות

להל"ן על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304.

4.6 מבני משק

4.6.1 שימושים

על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304 ובנוסף:

4.6.2 הוראות

א. מגבלות בניה מתחם לשימור בחלק מתא שטח 453, הנמצא בתוך מגבלות הבניה של מתחם לשימור יש לפעול בהתאם לתוכנית ג/17916 מאושרת.

4.7 מבנים ומוסדות ציבור**4.7.1 שימושים**

מיועד להקמת מבני שירות, חינוך בריאות וסיעוד, מתקני ספורט, תרבות, מועדונים או כל מוסד ציבורי אחר בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק, שימש את תושבי ובאי הישוב. השטח יכלול שבילים, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.

4.7.2 הוראות

- | | | |
|----|------------------------------------|--|
| א. | תנאי למתן אישור תוכנית בינוי למתחם | 1. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. |
| ב. | עיצוב אדריכלי | 2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת המועצה. |
| ג. | מגבלות בניה מתחם לשימור | 1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.
2. מבנים יהיו מחומרים עמידים. |
| | | ג. בחלק מתא שטח 507, הנמצא בתוך מגבלות הבניה של מתחם לשימור יש לפעול בהתאם לתוכנית ג/17916 מאושרת. |

4.8 מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים**4.8.1 שימושים**

שטח פרטי לשרות הקהילה אשר יכלול:

- א. שרותי קהילה כגון פעוטונים, חדר אוכל, משרדי ענפים, שרותים עסקיים ואישיים, מכבסה, מרכולית ומחסנים לוגיסטיים, שטחים למשרדים, יזמויות עסקיות, סדנאות אומנים וכדומה, מוסדות בריאות וסיעוד ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק.
- ב. שטחי חניה.
- ג. מתקנים לאצירת אשפה.
- ד. תחנות טרנספורמציה.

מותוך יעוד קרקע זה + יעוד קרקע מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, סה"כ 1,000 מ"ר מותר למסחר.

4.8.2 הוראות

- | | | |
|----|---|--|
| א. | תנאי למתן היתר אישור תוכנית בינוי למתחם | 1. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. ויוגדרו תאי שטח נפרדים ליעודים השונים. |
| ב. | עיצוב אדריכלי | 2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת המועצה. |
| | | 1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. |
| | | 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים. |

4.9 אירוח כפרי**4.9.1 שימושים**

על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304.

4.9.2 הוראות

על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304.

4.10 שטח ציבורי פתוח

4.10.1 שימושים	
	גינון, מתקני משחק, פרגולות, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.
4.10.2 הוראות	
א. מגבלות בנייה	בשטחים הסמוכים לדרך 71, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד.
ב. תנאי להיתר בניה	עמידת ההיתר בסעיף 8.11 של תת"ל 2/13/6.
4.11 שטח פרטי פתוח	
4.11.1 שימושים	
	גינון, מתקני משחק, פרגולות, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות טרנספורמציה.
4.11.2 הוראות	
	בשטחים הסמוכים לדרך 71, הנמצאים בתחום קו הבנין, השימושים המותרים הם גינון בלבד.
4.12 ספורט ונופש	
4.12.1 שימושים	
	על פי יעוד קרקע ספורט בתוכנית מאושרת מס. ג/11304.
4.12.2 הוראות	
	על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304.
4.13 מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	
	(השימושים וההוראות יהולו עפ"י תוכנית מאושרת ג/17916)
4.13.1 שימושים	
	על פי תוכנית מאושרת מס. ג/17916
4.13.2 הוראות	
	על פי תוכנית מאושרת מס. ג/17916
4.14 דרך מאושרת	
4.14.1 שימושים	
	ישמשו לכבישים לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, מדרכות להולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות.
4.14.2 הוראות	
א. תנאי להיתר בניה	עמידת ההיתר בסעיף 8.11 של תת"ל 2/13/6, בתאי שטח רלוונטיים.
4.15 דרך מוצעת	
4.15.1 שימושים	
	כבישים, מדרכות, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות
4.15.2 הוראות	
א.	ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
ב. תנאי להיתר בניה	עמידת ההיתר בסעיף 8.11 של תת"ל 2/13/6.

4.16 דרך משולבת	
4.16.1 שימושים	כבישים, מדרכות, חניות, מתקני ריהוט רחוב, נטיעות
4.16.2 הוראות	רחוב לשימוש משולב של כלי רכב והולכי רגל, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה, כמוגדר ב"הנחיות לתכנון רחובות משולבים" של משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.
4.17 שביל	
4.17.1 שימושים	דרך להולכי רגל, למעבר תשתיות, מעבר לרכב חירום.
4.18 חניון	
4.18.1 שימושים	א. כבישים, מדרכות, שילוט, גינון, חניית כלי רכב.
4.18.2 הוראות	א. מגבלות בניה מתחם לשימור תנאי למתן היתר בתא שטח 328 הכפוף למגבלות הבניה של אתר היסטורי לאומי לשימור, הוא תאום הבניה עם ועדת השימור של הועדה המקומית והמועצה לשימור אתרים.
4.19 תחנת תדלוק	
4.19.1 שימושים	א. על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304.
4.19.2 הוראות	על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304.
4.20 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.20.1 שימושים	א. על פי תוכנית מאושרת מס. ג/11304, מתחם הסמוך, תא שטח 505, ישמש כמרכז אזרחי ובו ינתנו שרותים לחברים ולאורחים יוקמו בו משרדים לשרותים אישיים, גלריות, בתי קפה, סדנאות אומנים ומבני שירות כפעילות משלימה לאתר ההיסטורי הלאומי לשימור. ב. שימושים בתאי שטח 501-502 יהיו על פי שטח פרטי לשרות הקהילה אשר יכלול: א. שרותי קהילה כגון פעוטונים, חדר אוכל, משרדי ענפים, שרותים עסקיים ואישיים, מכבסה, מרכולית ומחסנים לוגיסטיים, שטחים למשרדים, יזמויות עסקיות, סדנאות אומנים וכדומה, מוסדות בריאות וסיעוד ומבנים ומוסדות ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק. ב. שטחי חניה. ג. מתקנים לאצירת אשפה. ד. תחנות טרנספורמציה.
4.20.2 הוראות	א. הנחיות לשימור כל פעולה נדרשת במבנים לשימור תתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים, שיצורף להיתר הבניה. ב. מגבלות בניה מתחם לשימור בשל הקרבה לאתר היסטורי לשימור במתחמים (תאי שטח - 501 ו-505) יחולו מגבלות הבאות: א. כל הוצאת היתר בניה מחייבת תיאום עם "המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל" במטרה להבטיח שלא תהיה פגיעה בנצפות ובחזות של האתר ההיסטורי לאומי לשימור.

		ב. הקמת מבנים חדשים מחייבת בחינת גובה המבנים על מנת למנוע הסתרה של האתר.
ג.	עיצוב אדריכלי	כל בינוי חדש במתחם יותאם באופיו ובחמרי הבניה לבינוי הקיים, או בדרך של התאמה מלאה לחומרים וצורה או בדרך של אלמנטים מהבנוי הקיים שישולבו בחומרים נוספים כגון זכוכית ומתכת. הבניה החדשה תשתלב באופי האתר על סמך הנחיות תיק התיעוד. הבניה תתבצע באופן שיהיה ניתן להבחין בין הישן לחדש. לא תועבר כל צנרת על הקירות החיצוניים של המבנים צינורות ניקוז מי גשם יסומנו בתכנית, במידה שיועברו לאורך קיר חוץ, יש לפרט בתכנית את החומר ממנו עשויים ולקבל אישור על כך ממועצה לשימור אתרים. הרכבת מזגנים לא תותר בקירות החיצוניים של המבנים הפתרונות יסומנו בבקשה להיתר בניה. שלטי פרסום בשטח מוגבל יכללו בבקשה להיתר.
ד.	תנאי למתן היתר אישור תוכנית בינוי למתחם תא שטח 501-502	1. יש להגיש תכנית פתוח בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים והמתקנים השונים. 2. הבטחת סידור לבעלי מוגבלויות פיזיות לשביעות רצון מהנדסת/ת המועצה.
ה.	עיצוב אדריכלי בשטחים 501-502	1. העמדת המבנים בשטח התכנית תהייה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. 2. מבנים יהיו מחומרים עמידים.
ו.	תנאים למתן היתר	כל בקשה להיתר שקשורה בבניה במבני חצר הקואופרציה ובתחום התוכנית מחייבת הכנת בקשה להיתר בניה שיתבסס על תיעוד מלא של המבנים לשימור עפ"י הנחיות משרד הפנים.
ז.	מגבלות בניה של מתחם לשימור	להליין בתאי שטח 501, 502, 505, בחלק הנמצא בתוך מגבלות בניה של מתחם לשימור, לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום הנ"ל ללא תכנית מפורטת מאושרת ומתואמת עם מועצה לשימור אתרים. בכפוף להוראות תכנית ג/17916
		מתוך יעוד קרקע זה + יעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים, סה"כ 1,000 מ"ר מותר למסחר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מגבה (מטר)	ציפיות לדונם (נטו)	מספר יחידים ⁽⁵⁾	מספר תכניות משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת		
4	3/0	3/0	5	2	8.5	161	130 מ"ר או 35% ⁽³⁾	20%	--	240 מ"ר ⁽⁴⁾	--	200 מ"ר	250 מ"ר	213-237	מגורים א' ⁽⁵⁾
4	3/0	3/0	5	2	8.5	101	130 מ"ר או 35%	20%	--	240 מ"ר	--	200 מ"ר	350-400 מ"ר	201-212	מגורים א' ⁽⁵⁾
על פי תוכנית מאושרת 11304															
4	3	3	5	2	8.5	100	20%	20%	--	5,500 מ"ר	--	50 מ"ר	לפי התשריט	400-402	מגורים א' ⁽⁵⁾
5	5	5	5	2	9.5	--	7135%	60%	--	--	--	55%	לפי התשריט	507-509 ⁽⁷⁾	מבנים ומוסדות ציבור
5	1	1	5	1	5.5 (10)	--	36%	10%	--	--	--	8.5%	לפי התשריט	504-505	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	2	9.5	--	--	60% ⁽⁷⁾	--	--	--	55%	לפי התשריט	501, 500	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
על פי תוכנית מאושרת 11304															
5	5	5	5	1	5	-	--	--	--	300 מ"ר ⁽⁸⁾	--	50	200 מ"ר מוערי	700-701	ספורט ונופש
5	5	5	5	1	5	-	--	--	--	300 מ"ר ⁽⁸⁾	--	50	200 מ"ר מוערי	600-681	שטח ציבורי פתוח
על פי תוכנית מאושרת 11304															
5	על פי הקיים במועל					21%	23%	--	--	2248.06 מ"ר	--	--	9770 מרבי	470	מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור ⁽⁶⁾
על פי תוכנית מאושרת 11304															
5	על פי תוכנית מאושרת 11304					--	--	--	--	--	--	--	--	449-450	תעשייה
על פי תוכנית מאושרת 11304															
על פי תוכנית מאושרת 11304															
על פי תוכנית מאושרת 11304															
על פי תוכנית מאושרת 11304															
על פי תוכנית מאושרת 11304															

- (1) קווי הבניין מתייחסים לבניה חדשה במגרשי המגורים, במגרשים עם בניה קיימת קווי הבניה יהיו על פי המסומן בתשריט. מבני המגורים בעת מתן תוקף לא יחשבו כחורגים ותוספת בניה עליהם תותר בקווי המתאר הקיימים של המבנה ובלבד שישמרו אחוזי הבניה המותרים והגובה המותר. הרחבת יח"ד בעלת קו בניין צידי 0 בקומת קרקע או בקומה שניה תותר אך ורק במידה ואין פתחים של השכן בקיר המשותף שעליו מתוכננת הרחבת הדירה. בכל מקרה של הרחבת דירה בעלת קו בניין צידי 0 – לא תותר פתיחת חלונות ואו דלתות בגובה זה. במידה וישנם פתחים קיימים בקיר שכן צמוד קו 0 במעמד קבלת תוקף לתוכנית זו, תתאפשר תוספת בניה בניסיונה שתאפשר המשך קיום פתח האור/האירור – באישור ועדה מקומית.
- (2) בכל מתחם באזור מגורים 1א תוגש תוכנית בינוי כוללת למתחם.
- (3) במגרשים הקטנים מ-350 מ"ר תותר תכסית של 120 מ"ר בלבד. בשאר המגרשים – תותר תכסית של עד 35% משטח המגרש.
- (4) ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הבניסה אל מתחת למפלס הבניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- (5) לפי טבלת מתחמים המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית - טבלת פירוט יח"ד במתחמים בהמשך.
- (6) השטחים לבניה באתר הסטורי לשימור כוללים את הבינוי ההסטורי הקיים בלבד. התכסית כוללת לכל הבינוי קיים.
- (7) בנוגע לתא שטח 508 – אחוזי הבניה יותרו עפ"י הקיים.
- (8) 300 מ"ר בנוי בכל יעוד הקרקע שטח ציבורי פתוח עבור בניה.
- (9) 1000 מ"ר מסחר עבור יעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים ויעוד קרקע מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ביחד.
- (10) תותר קומת גלריה במגבלת הגובה המותר ואחוזי הבניה.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בנייה
א.	כל בניה במתחמים החדשים תחייב הגשת תשריט חלוקה אנליטית והכנת תכנית בינוי כוללת בקני"מ של 1:250, שתכלול בין השאר התיחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי חניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים. התוכנית תובא לאישור הועדה המקומית וזו תוכל להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית.
ב.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תוכניות לתשתיות (דרכים, שבילים, מים, ניקוז, ביוב, חשמל ותקשורת) על פי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.
ג.	תנאי למתן טופס 4 לבנין יהיה השלמת מערכת התשתיות.
ד.	תנאי להוצאת היתר בניה עמידה באזור מגבלות הבניה והפיתוח (קווי בנין) של תת"ל 13/2.6 עפ"י סעיף 8.11.
ה.	<p>א. לא ינתן היתר בניה מכוחה של תוכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור היתרי בניה לתחנת שאיבה לשפכים (חדשה) משותפת לקיבוץ ומושב מרחביה ולצינור סניקה ממנה עד להתחברות למערכת ביוב מאושרת בעיריית עפולה (אם נדרש היתר בניה לצינור סניקה). השלמת ביצוע מערכת ביוב הנדרשת לחיבור שפכי מרחביה למערכת ביוב בעפולה על כל מרכיביה תהיה תנאי למתן אשורי אכלוס לבתים חדשים בישוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאים שבסעיף. - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות. <p>ב. בתום 4 שנים ממועד אישור תוכנית מס' ג/16679 או אף לפני כן, מעת הפעלת מט"ש חדש של עיריית עפולה, לא ינתנו היתרי בניה מכוחה, אלא לאחר חיבור בפועל של שפכי קבוץ מרחביה למט"ש חדש של עיריית עפולה.</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור בכתב של תאגיד "מי-נע" שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ובניה עם עותק למשרד הבריאות יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.
6.2	היטל השבחה
א.	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.3	חניות
א.	מקומות החניה למגרשים לבניה חדשה יהיו בתחום המגרש שאר החניות תהינה במקבצי חניה.
ב.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
6.4	תשתיות
א.	<p>כללי: התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעיליות בתחומי המגרשים הפרטיים.</p> <p>ברצועה שרוחבה עד 2 מ' מגבול המגרש הפונה לשביל הולכי רגל או דרך משולבת, תותר התקנת תשתית ציבורית תת קרקעית. ברצועה זו תישמר זכות מעבר ותחזוקה של התשתיות לעובדי הרשות המקומית או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.</p>
ב.	ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

	נספח הביוב מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית כנספח מנחה.
ג.	ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת עלידי רשות הניקוז האזורית.
ד.	מים : אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.5 הוראות בנושא 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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. **איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל**
לא יינתן היתר בניה 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 אוריי 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
	בתיאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	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. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

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

6.6	אשפה	פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח הקיבוץ יוצבו בתאום עם המועצה האזורית. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות הזום לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
6.7	חלוקה ורישום	תנאי למתן היתר בניה – קביעת גבולותיהם המדוייקים של מגרשי הבניה במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסימון ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.
6.8	הפקעות	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
6.9	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	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 /או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה התואמת לזכויות הבניה המותרות מכוח תוכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי 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.
6.11	מבנים להריסה	א. במבנים המסומנים להריסה, ביצוע ההריסה יקבע כתנאי למתן היתרי בניה /או מימוש התוכנית באותו מתחם.
6.12	מבנים לשימור	א. המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם ההוראות הבאות: לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
6.13	עתיקות	א. השטח המסומן בתשריט (3121/0 מרחביה י"פ 4952 מיום 16.1.2001) הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978. ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מזגמית, חפירת הצלה), יבצען הזום במימונו כפי שנקבע בדן ועל פי תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי הזום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ה.	היה והעתיקות יצרכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6.14	שרותי כבאות
א.	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
6.15	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
א.	ינתן היתרי בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.16	תנאים לביצוע התכנית
א.	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך – כמפורט בסעיף 6.1.ב.
6.17	רעידות אדמה – תמ"א 38
א.	<p>ככל שהתוכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. יש לשלב הוראה בתוכנית לפיה היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413 וזאת במילוי התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני 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 ביוני 2008).</p>
6.18	הוראות לטיפול בעצים - שימור, העתקה, עקירה
1	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח העצים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
א.	עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב.	בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
ג.	כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
ד.	תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה ואישור לפי פקודת היערות.
ה.	במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות
ו.	התכנון המפורט ישלב עצים לשימור (לפי נספח העצים) בשטחי גינון ומדרכות, עם אלמנטים

נופיים והנדסיים אחרים.

- ז. לפני כריתת העצים המיועדים לכריתה יחוייב היזם בנטיעת עצים חלופיים בתחום הישוב.
- ח. כל נטיעה חלופית תתקיים בתחום קיבוץ מרחביה.
- ט. עצים הנמצאים בשטחי בינוי המתוכננים למגורים, לדרכים, שבילים או לתשתיות חיוניות יש להעתיק או לכרות בהתאם לערכיותם המופיעה בטבלה של נספח עצים לשימור.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

קביעה סופית של סדר השלבים תתואם בין מהנדס המועצה וזים התוכנית.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	הקמת יח"ד במתחמים 209 - 211	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה.
ב	הקמת יח"ד במתחם 208	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה.
ג	הקמת יח"ד במגרשים 201	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה.
ד	הקמת יח"ד במגרשים 206 - 207	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה.
ה	הקמת יח"ד במגרשים 202 - 205	ביצוע מערכות התשתית המשרתות מתחם זה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
5/8/2015			570000703	ה'גל אהרן	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
					עורך התכנית

מיכל ארבל / מיכל ארבל מרחב עסקי צפון / רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשת או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרח או חודאה בקיום הסכם האמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם האמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 12.8.15 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

ערוך חתום
 אוניברסיטת ובינה גרים בע"מ
 ח.פ. 51226190-0
 תל: 04-9835146

עורך התוכנית: ערן מבל תאריך: 30-7-2015 חתימה: _____

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
V		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית⁽¹⁾
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	V	שם התוכנית	1.1	
	V	מתוז		
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	V	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	V	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

⁽²⁾ יש לחתיים לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		V
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		V
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		V
		אם כן, פרט:		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		V
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		V
		• שמירת מקומות קדושים		V
	• בתי קברות		V	
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		V	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		V
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	V	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	V	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		V
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		V
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	V	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	V	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	V	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	V	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ?		V
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		V

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

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

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

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

V		האם התכנית כוללת מענון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/16679 ששמה תכנית מפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - א. ברני גטניו-בוצת דטהמפ מודד תכנית מדידה
 - ב. עמירם כהנר מהנדס כבישים נספח תנועה וחניה
 - ג. אריה פולינסקי מהנדס מים נספח ביוב, נספח ניקוז
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

ערן מבל
ארכיטקטורה ובנייה ערים בע"מ
ח.פ. 0-26196-51
רח' סקיייל 4, תל אביב
טל: 03-5231965

02/08/2015


תאריך

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה עמירם כהנר (שם), מספר זהות 008062371 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16679 ששמה תכנית מפורטת לאזור המגורים והקהילה בקיבוץ מרחביה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ת/ג (ארכיטקט) ויש בידי תעודה מטעם 3123 (ת"ת) (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 10733 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים אזור אזור 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

30.4.12
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית

אני התחום מטה אריה פולינסקי (שם), מספר זהות 058742214 מצהיר בזאת בכתב פדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/16679 ששמה תכנית מפורטת לאזור המגורים ותקניה בקיבוץ מרחביה (לחלק - ת"תוכנית).
2. אני מומחה לתחום א"ג ג"ג א"ג ושיבדי תעודה מס' גלפ"ן (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום שג"א חל"ה לנפיו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת ערכת את הנושאים א"ג ג"ג א"ג 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 השב"ד לעיל הוא שמי התחילה דלמטה היא חתימתי וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מלגו מים בע"מ
 יקבע מושבה 0600
 ע"מ 106681984
 חתומת המצהיר

24/1/12
 תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : ג/16679

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 9/1/14 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

<p>תאריך</p> <p><u>11/8/15</u></p>	<p>שם המודד</p> <p><u>שמעון</u></p>	<p>מספר רשיון</p> <p><u>840</u></p>	<p>תאריך</p> <p><u>11/8/15</u></p>
------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

משרד המודדים המוסמכים בישראל

חשה מריין

אודד מוסמך

רמת ירושלים 640

054-3049042

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד	מספר רשיון	חתימה	תאריך
_____	_____	_____	_____

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: ערן מבל תאריך: 30-7-2015 חתימה: ארזית סג"ר

ת.ד. 51-226154
רח"ק קטי"ל
טל: 0835146

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 ולכלול 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 אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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.

נספח: טבלת יח"ד מגורים א' עפ"י מתחמים

סה"כ	מס. יח"ד חדשות	מס. יח"ד קיימות	שטח בדונם	מתחם
8		8	3.2	213
8		8	3.0	214
8		8	2.7	215
6		6	2.4	216
2		2	0.8	217
12		12	4.9	218
5	1	4	3.5	219
8		8	2.3	220
8		8	3.0	221
6		6	3.1	222
6		6	2.3	223
4		4	2.2	224
4		4	1.6	225
4		4	1.6	226
3		3	1.6	227
3		3	1.2	228
3		3	1.2	229
3		3	1.2	230
3		3	1.1	231
4		4	1.1	232
4		4	1.6	233
7	1	6	1.2	234
17	2	15	2.7	235
17	1	16	5.5	236
8		8	6.9	237
12	12		4.3	201
4	4		1.4	202
14	14		4.9	203
6	6		2.1	204
16	16		5.6	205
12	12		4.2	206
4	4		1.4	207
12	12		4.3	208
8	8		3.2	209
2	2		0.8	210
10	10		4.2	211
1	1		0.5	212
262	106	156	99.8	