

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 29-08-2013
 נתקבל
 נצרת ענג'ית

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/ 19202

שם תוכנית: קיבוץ כפר מסריק

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: חבל אשר
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="268 1050 785 1272" data-label="Text"> <p> משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19202/14 הועדה המחוזית לתכנון ובניה וחלוקה ביום 1.5.13 כאשר את החלטת מנהל מינהל התכנון אלכס שפיר, אד"ר מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית </p> </div>	
<div data-bbox="399 1574 826 1733" data-label="Text"> <p> הודעה על אישור תכנית מס' 19202/14 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום </p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית מפורטת על ידי חלוקה למגרשים של אזור המגורים הקיים, על בסיס החלטות הקיבוץ. השטח הקיים למגורים מתוכנן להכיל עד 250 יחידות דיור ועוד 100 יחידות מגורים קטנות לקליטת צעירים, חיילים, הורים וכו'. סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 250 יח' משפחתיות ועוד 100 יח' קטנות. יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות, שטחי ציבור, מבני משק, תעסוקה, נופש וספורט, דרכים, ושטחים פרטיים פתוחים של הישוב אשר הוגדרו והוסדרו בהתאם. כן הוסדרו מחדש אזורי מבני המשק ואזורי הספורט והנופש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קיבוץ כפר מסריק	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
19202/ג	מספר התוכנית		
943.054 דונם		1.2 שטח התוכנית	
למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
25/7/2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אשר
- 755000 קואורדינטה X
209750 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום קיבוץ כפר מסריק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית מטה אשר
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- נפה עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב כפר מסריק
- שכונה ל.ר.
רחוב ל.ר.
מספר בית ל.ר.

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18097	מוסדר	כל הגוש	5,6,7,8,9,10,11,12 4	
19886	מוסדר	חלק מהגוש	16,17	11,12,13,14 15,18
10411	מוסדר	חלק מהגוש		10
10413	מוסדר	חלק מהגוש		12,19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספרי גוש ישן
18097	18097
19886	10438
19886	10439
10411	10411
10412	10412
10413	10413
10414	10414

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג-9736	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מרחב תכנון גובל - עכו.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/9736	שינוי	שינוי ביעודי ושימושי קרקע, למעט ביעוד עפ"י תכנית מאושרת	י.פ. 5365	8/2/2005
ג/11043	שינוי	לא נכלל	י.פ. 5414	7/7/2005
תמ"א 35	כפיפות	עומד בצפיפות ובמספר יחידות	י.פ. 5474	27/12/2005
תמ"א 3	אישור ע"פ תכנית מתאר ארצית	אישור הקלה בקו בנין לפי החלטת הועדה המחוזית מיום 17.1.01 בהתאם להוראות סעיף 8 בתמ"א 7/3	י.פ. 2069	21/11/1991
תמ"מ 9/2	כפיפות		י.פ. 5696	30/7/2007
ג/8287	שינוי	משטח חקלאי ל-אזור ספורט משטח חקלאי ל-שפ"פ	י.פ. 5414	7/7/2005
תמ"א א/36	כפיפות		י.פ. 5076	30/5/2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	ק"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דני בר-קמה אד"ר	25 יולי 2013	ל.ר.	37	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	מרדד מוסמך דב שלומי	25 יולי 2013	ל.ר.	25	ל.ר.	מחייב	נספח טבלאות הקצאה
	ועדה מחוזית	דני בר-קמה אד"ר	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:2500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	מרדד מוסמך דובי שלומי	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	נספח למגרשים וקווי בנין
	ועדה מחוזית	אינ'י נועם לבנה	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:1500	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל מהנדסים	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:1500	מנחה	נספח ניקוז תשריט מערכות ניקוז קיימות
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל מהנדסים	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:1500	מנחה	נספח ניקוז תשריט מערכות ניקוז קיימות + מתכונות
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל מהנדסים	25 יולי 2013	ל.ר.	28	ל.ר.	מנחה	הוראות למערכות הניקוז
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל מהנדסים	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:1000	מנחה	נספח מים וביוב תשריט מערכות קיימות ומוצעות
	ועדה מחוזית	מאיר רוזנטל מהנדסים	25 יולי 2013	1	ל.ר.	ל.ר.	מנחה	הוראות נספח מים וביוב
	פקיד היערות	אדריכל מיקי סייג	25 יולי 2013	ל.ר.	22	ל.ר.	מחייב	הוראות סקר עצים בוגרים
	פקיד היערות	אדריכל מיקי סייג	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:750	מחייב	נספח 1 סיווג עצים
	פקיד היערות	אדריכל מיקי סייג	25 יולי 2013	1	ל.ר.	1:750	מחייב	נספח 2 סיווג עצים -

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גיש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	meshek@masaryk.org.il	04-9550130	0503794643	04-9854507	ד.ג. אשרת 25208	570001958	רשות מקומית קיבוץ כפר מסריק	רשות מקומית קיבוץ כפר מסריק	ל.ר.	ל.ר.	כפר מסריק	ל.ר.

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
meshek@masaryk.org.il	04-9550130	0503794643	04-9854507	ד.ג. אשרת 25208	570001958	רשות מקומית קיבוץ כפר מסריק	רשות מקומית קיבוץ כפר מסריק	ל.ר.	ל.ר.	כפר מסריק	ל.ר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר לדורות
meshek@masaryk.org.il	04-9550130	0503794643	04-9854507	25208 ד.ג. אשרת	570001958	כפר מסריק	כפר מסריק	ל.ר.	ל.ר.	כפר מסריק	ל.ר.	ל.ר.
	04-6558213	ל.ר.	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17105	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ.מ.ג.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Dany_B@abt.co.il	03-6233700	0505203596	036233751	ת.ד. 25256 ת"מ 61251		מ.א. מתכננים בע"מ	מ.א. מתכננים בע"מ	21527	03449246	דני בר-קמה	אדריכל	אדריכל
noam@noameng.co.il	04-8373764	0505262880	048373763	כרנדיס 3 חיפה 34455		נועם לבנה	נועם לבנה	41280	58671108	נועם לבנה	מהנדס	הנועה וחיה
talyas@netvision.net.il	04-9510476	0544279979	049928253	הגעתון 16 נהריה 22400				609	5151971-8	דב שלומי	מודד	מודד
meir@ime.co.il	04-9580225	0547759909	049580621	ד.ג. משב 20103				27203	051437796	מאיר רוזנטל	תשתיות מים, ביוב, ניקוז	תכנון ויעוץ הנדסי
Milki_sa@netvision.net.il	077-3203717	052-6931693	04-8203717	ת.ד. 7384 נשר 36810		האדמה הטובה אדרי' נוף	האדמה הטובה אדרי' נוף	114668	024883613	מיכאל סיג	אדרי' נוף	אדריכלות 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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל אשר
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
רשות הניקוז	רשות ניקוז ונחלים - גליל מערבי
היחידה להגנת הסביבה	איגוד ערים להגנת הסביבה גליל מערבי

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזורי המגורים של קיבוץ כפר מסריק. הסדרה של אזורי הציבור, הקהילה, התיירות והתעסוקה והסדרת מערכת הדרכים והחניות ודרך הגישה לקיבוץ.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**1. שינוי ייעוד קרקע**

מ: אזור מגורים, אזור מבני ציבור, אזור פרטי פתוח, אזור תעשייה, אזור מבני משק, אזור ספורט, אזור שירותי דרך, שביל, שטח למתקן הנדסי, דרך קיימת, דרך מוצעת ושטח חקלאי,
ל: דרך קיימת, דרך מוצעת, דרך משולבת, שביל, אזור מגורים, אזור מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומשרדים, שטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, אזור מבני משק, אזור תעשייה, ספורט ונופש, נופש כפרי.

2. חלוקת שטח התכנית למגרשים בהסכמת בעלים, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה וקביעת הוראות בדבר איחוד, חלוקה ורישום.

3. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

4. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 943.054

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מגורים					מ"ר	
במצב מאושר הזכויות למגורים כוללות גם זכויות למבני ציבור ותיירות		42,500 *	(-) 85,383	127883 *		
לא כולל 100 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר, סה"כ 5,500 מ"ר		250	0	250	מס' יח"ד	
מסחר					מ"ר	
מתוך 753 מ"ר ביעוד "מסחר ומשרדים" אשר כלולים בזכויות לתעסוקה.		300	+300	0		
תעסוקה					מ"ר	
מצב מאושר כולל: 31,028 מ"ר מיעוד מתכנית מאושרת + 15,652 מ"ר באזור תעשייה 1. מצב מוצע כולל 31,028 מ"ר מיעוד מתכנית מאושרת + 27,075 מ"ר באזור תעשייה 1 + 753 מ"ר מיעוד מסחר ומשרדים.		58,856	+12,176	46,680		
מבני ציבור					מ"ר	
במצב מאושר כלול בזכויות מגורים		14629	+ 14,629	0		
תיירות					יח אירוח	
במצב מאושר כלול בזכויות מגורים		50	0	50		
		2000	0	2000	מ"ר	

* סה"כ השטח המאושר למגורים, תיירות ומבני ציבור עומד על 127,883 מ"ר, כאשר במצב המוצע התכליות מתפצלות.

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' 20), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

ל.ר	תאי שטח כפופים		תא שטח	יעוד	תאי שטח	יעוד
	מספר דרך	מספר				
					1-225	מגורים א'
	30	810			501-504	מגורים א' 2
	12	866		עצים לשימור	621	תעשייה 1
	2	804			601,602	מבני משק
	16	861			610-615	מבנים ומוסדות ציבור
					616	מסחר ומשרדים
	18	860			650,651	אירוח כפרי
	19	806			701 - 768	פרטי פתוח
	חניה	812			781-785	ציבורי פתוח
	5	803			640-642	ספורט ונופש
	20	805			961-968	דרך מאושרת
			701, 702, 703, 708, 714, 715, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 731, 732, 734, 735, 739, 741, 741, 762	עצים לשימור שפ"פ	801-817	דרך מוצעת
			781, 782	עצים לשימור	860 - 874	דרך משולבת
			642	שפ"פ	901-939	שביל
				עצים לשימור	821-839	חניון
				אזור ספורט	2000,2001	יעוד עפ"י תכנית (995) מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעד
12.59%	118,694	365,380	אזור מגורים
2.11%	19,897	-	אזור תעשייה
3.69%	34,781	34,780	אזור תעשייה ותעסוקה 1
14.86%	140,089	14,100	אזור תעשייה ותעסוקה 2
4.43%	41,796	24,960	אזור תעשייה ותעסוקה 3
0.57%	5,379	29,890	אזור תעשייה ותעסוקה 4
1.44%	13,549	15,940	אזור בילוי ונופש
7.01%	66,128	19,740	דרך חדשה / מוצעת
7.50%	70,713	42,924	דרך קיימת / מאושרת
5.98%	56,378	8,840	דרך שרות
6.36%	60,021	241,990	שטח לבנייני משק
6.57%	61,968	51,920	שטח ציבורי פתוח
1.63%	15,389	30,810	שטח פרטי פתוח
1.47%	13,864	47,550	שטח ספורט
1.65%	15,598	14,230	ערוץ נחל
22.14%	208,810	-	אזור הקלאי
100%	943,054	943,054	סה"כ שטח התכנית



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א' 1-225	
4.1.1	שימושים	
א.	<p>עד 250 יחידות מגורים, משפחתיות. יותר להקים מבני מגורים במגרשים מוגדרים כמסומן בתשריט התכנית. יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 30 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה). לכל יח"ד/מגרש תהיה גישה אם ע"י דרך ו/או שביל ו/או זכות מעבר. יותר להקים מבני עזר ומחסן על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה במידת האפשר בתחום המגרש. לגבי מגרשים שהגישה אליהם מוגבלת, החניה תהיה במתחמי חניה. מותרת העברת תשתית הכוללת צנרת מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת. כל הצנרת תהיה תת קרקעית. מותרות תשתיות המשמשות את האזור כמו מתקני טרנספורמציה, ריכוזי אשפה וגזם. גודל מגרש מינימלי שתכנית זו קובעת הנו 350 מ"ר. יותר להקים יחידת דיור אחת במגרש.</p>	
4.1.2	הוראות	
א.	אדריכלות	<p>המבנים יהיו ברובם דו משפחתיים עם יח"ד אחת למגרש בהתאם למסומן בתשריט. המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך</p>
	מחסן ביתי	<p>שטחו לא יעלה על 7 מ"ר ברוטו על חשבון שטחי השירות. הגובה המקסימלי 2.5 מ'. המחסן ייבנה מחומרים קלים בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית ועץ. המחסן יכול לעמוד על קו 0 צידי ואחורי, גם אם גובל בשביל ובכפוף להסכמת השכן.</p>
	גדרות	<p>יותר להקים גדרות. אלו הפונות לחזית קדמית גובהן לא יעלה על 1 מ' וייבנו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה לא מרשת. גדר בין 2 מגרשים אפשר שתגיע לגובה 1.5 מ' ותהיה מרשת. עיצוב מבנה החנייה והגדר הפונה לחזית יהיה על פי דגם משותף ומאושר כפי שיוחלט על ידי הועדה המקומית.</p>
	מיכלי דלק וארובות	<p>תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית/מדרכה ציבורית.</p>
	דודי שמש	<p>בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.</p>
	מתקני חצר	<p>יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, פרגולות.</p>
		<p>בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום חניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.</p>
ב.	<p>היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז לאזור כולו או לחלקים ממנו.</p>	
ג.	<p>על מגרש מס' 225 אפשר להקים עד 26 יחידות דיור. למגרש זה אפשר יהיה להוציא היתרי בניה על סמך תכנית בינוי שתציג את כל המגרש. תכנית הבינוי תציג הצעת חלוקה למגרשים של כ- 400 מ"ר. לכל מגרש יתוכננו גישה וחניית.</p>	

4.2	שם ייעוד: אזור מגורים א'2 (יחידות דיור זמניות)
4.2.1	שימושים
.א.	עד 100 יחידות מגורים שגודלן המרבי 55 מ"ר כל אחת במבנים קיימים, יותר להקצות מבני עזר – מחסן ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה במידת האפשר מרוכזת בתחום מתחמי החניה או תא השטח.
4.2.2	הוראות
.א.	היחידות הזמניות הינן יחידות קיימות. שיפוץ היחידה יהיה מתומרים בעלי איכות גבוהה.

4.3	שם ייעוד: אזור מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
.א.	מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. ח"א, מועדון, שרותי קהילה, כלבו, מרכולית, גלריות וסטודיו וכל סוגי מבנה החינוך והלימוד ופעילויות הנוער המקובלים בקיבוץ, מוסדות בריאות וסיעוד, משרדים, שרותי חן ויופי, שרותי תחזוקה של מוסדות הקיבוץ.
.ב.	עבודות ניקוז השטח.
.ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
.ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
.ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
.ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים לתפקוד היישוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
4.3.2	הוראות
.א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.4	שם ייעוד: אזור מסחר ומשרדים
4.4.1	שימושים
א.	באזור זה יהיו שימושים סחירים ל: חנויות למטרות שונות כולל ממכר מזון, כמו-כן משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומשרדים עתירי ידע.
ב.	שטח הבנייה לטובת המסחר יוגבל ל- 300 מ"ר.
4.4.1	הוראות
א.	התרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי כוללת שתאושר על ידי ועדה מקומית.

4.5	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי, גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות. יש להגביל ריסוס לעיבוד חקלאי בקרבת מגורים.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מקלטים, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום וחנויות.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה ותחנות שאיבה לביוב.
ו.	מתקני תשתית ומיגון מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם, ומקלטים.
4.5.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תותר חלוקה למגרשים בסמכות הועדה המקומית לצורך יצירת מגרשים למתקני תשתית הנדסיים בלבד. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

4.6	שם ייעוד: דרך מוצעת/מאושרת
4.6.1	שימושים
א.	דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, חניות לרכב, עבודות ניקוז.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ג.	דרכים מאושרות 1 ו-4 הראשית עפ"י תכנית ג/8287. שאר הדרכים המאושרות בתכנית עפ"י תכנית ג/9736
4.6.2	הוראות
א.	הדרכים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט, או אספלט מגוון, בפיגמנט, באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.
ג.	מתקני בטחון ובטיחות.
ד.	הוראות לדרכים מאושרות 1 ו-4 הראשית עפ"י תכנית ג/8287. הוראות לשאר הדרכים המאושרות בתכנית עפ"י תכנית ג/9736

4.7	שם ייעוד: דרך משולבת
4.7.1	שימושים
א.	שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, דרך למעבר כלי רכב וחניה.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
4.7.2	הוראות
א.	רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.
ג.	מתקני בטחון ובטיחות.

4.8	שם ייעוד: שביל
4.8.1	שימושים
א.	שבילים להולכי רגל ולאופניים ולרכב חרום קטן, גינון ונטיעות.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: מגרשי משחקים, פינות ישיבה, ספסלים, מתקני משחק, מתקנים למי שתייה, מצללות וסככות צל, פיסול.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
4.8.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.9	שם ייעוד: חניון
4.9.1	שימושים
	<p>א. מיועד לחניה לכלי רכב שונים עד למשקל של 2 טון.</p> <p>ב. אזור המיועד לחניה עבור השימושים הסמוכים עד ל- 200 מ' מגבול אזור החניה.</p> <p>ג. ריצוף, גינון, נטיעות, ניקוז, דרכי שרות, תשתיות הנדסיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. מתקנים לנוחות ויופי הכוללים: פרגולות, מים לשתיה, פיסול סביבתי.</p>

4.10	שם ייעוד: אזור מבני משק
4.10.1	שימושים
א.	מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים ולטיפול בתוצרת חקלאית, משרדים המשמשים את המשק. מבני שירות, מחסנים, מיון ואריזה, שרותים טכניים, מבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך וכיו"ב. מותרת תחנת תדלוק לצרכי הישוב בלבד, בכפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה לביוב וסניקה ומתקנים נלווים, מרכזיות, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	קיום פעילויות חקלאיות ומשקיות חקלאיות והקמת מבני משק חקלאיים כגון: רפתות(רפתות בקר בלבד), לולים, חממות, מחסנים משקיים.
ח.	בתי מלאכה
ט.	מערכי אריזה, חדרי קירור, שירותים טכניים
4.10.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בניוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, משרד הגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה בהתאם לסעיפים 6.17 ו- 6.18.
ג.	יוכנו תכנית לניטור מים עיליים במטרה למנוע את זיהום ממקורות פוטנציאליים ותכנית לניטור מי תהום במטרה לזהות השפעה של גורמי זיהום פוטנציאליים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת שתי תכניות הניטור ואישורן על ידי רשות המים לפני הקמתן והפעלתן.
ד.	המרחק בין מבנה מגורים למבנה תעשייה או מבנה משק או תחנת שאיבה לביוב לא יפחת מ- 50 מ'.
ה.	מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

4.11	שם ייעוד: אזור תעשייה 1
4.11.1	שימושים
א.	מבני תעשייה, מבני מלאכה, משרדים, איחסון, מעבדות, תעשייה עתירת ידע.
ב.	פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: חנויות מפעל, משרדים, מזנון ומסעדה. זכויות הבניה עבור שימושים מסחריים בתא שטח זה יבואו על חשבון סך כל הזכויות המאושרת בתכנית ג/9736 עבור שימושי מסחר בייעוד "תעשייה ותעסוקה משולב" (1,500 מ"ר) ויהיו כלולות בסך הזכויות המאושרות לייעוד תעשייה 1". כל זאת בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין של אזור התעשייה המקורי בתכנית ג/9736.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
4.11.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה בהתאם לסעיפים 6.17 ו- 6.18.
ג.	ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם. לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חמ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש ואזור התעשייה.
ד.	מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהנ"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.
ה.	כל היתר בניה של מבנה חדש המיועד לייצור תעשייתי יחויב בהסכמה ואישור המשרד להגנת הסביבה, וכן הרחבתו תחויב בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. שטח זה יהיה כפוף להנחיות הסביבתיות לפיתוח אזור תעשייה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
ו.	המרחק בין מבנה מגורים למבנה תעשייה או מבנה משק או תחנת שאיבה לביוב לא יפחת מ- 50 מ'.
ז.	יוכנו תכנית לניטור מים עיליים במטרה למנוע את זיהומם ממקורות פוטנציאליים ותכנית לניטור מי תהום במטרה לזהות השפעה של גורמי זיהום פוטנציאליים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת שתי תכניות הניטור ואישורן על ידי רשות המים לפני הקמתן והפעלתן.

4.12	שם ייעוד: אזור יעוד עפ"י תכנית מאושרת (יעוד 995)
4.12.1	שימושים
.א.	השימושים המותרים על פי תכנית ג/9736.
4.12.2	הוראות
.א.	על פי הוראות תכנית ג/9736.

4.13	שם ייעוד: אזור ספורט ונופש
4.13.1	שימושים
.א.	מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, משחק, שעשועים, נופש ושירותי תיירות (ללא אכסון) לרבות אולמי ספורט, מופעים והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות יצירה, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, חדרי כושר, התעמלות וחוגים ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מזנון, מסעדה ובית קפה, משרדים, מחסנים, חדרי מכוונות וכיו"ב.
.ב.	עבודות ניקוז השטח.
.ג.	רחבות מרוצפות, שבילים, דרכים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב שרות חירום.
.ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
.ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
.ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים לתפקוד הישוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
4.13.2	הוראות
.א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.14	שם ייעוד: אזור לאירוח כפרי
4.14.1	שימושים
א.	בתי נופש המתאימים לאופי הכפרי של הישוב, על פי כל מרכיבי התקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותיים של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר בניה.
ב.	פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: אולמי הרצאות והתכנסויות, כיתות הדרכה, סדנאות, מזנונים, מסעדות, בתי קפה ושירותים.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
4.14.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	סה"כ יחידות האכסון באזור אירוח כפרי לא יעלה על 50 יחידות.

4.15	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.15.1	שימושים
א.	גינון ונטיעות, מגרשי משחקים וספורט, פינות ישיבה, מצללות, רחבות מרוצפות ושטחי כינוס פתוחים. מתקנים כגון: ספסלים, מתקני מי שתייה, פיסול, מתקני משחק וספורט. בתא שטח 781 קיימים שני מקלטים, מבנה המשמש כמועדון לחבר. מבנה זה והמקלטים יוכלו להמשיך להתקיים.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה, ומתקני תשתית מעל הקרקע כגון טרנספורמטורים, מתקנים הנדסיים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם וכיו"ב. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממגורים, אלא אם התקבל לכך אישור המשרד להגנת הסביבה.
4.15.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תותר חלוקה למגרשים בסמכות הועדה המקומית לצורך יצירת תאי שטח למתקני תשתית הנדסיים בלבד.
ג.	בתאי שטח 783, 784, 785 לא תותר כל בניה או חניה בתחום קווי הבנין של דרך מס' 4.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (11)	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי	
			מפלס לכניסה הקובעת (2)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	שטחי בניה שטחי כ"ה"כ	שרות עיקרי שרות						מפלס לכניסה הקובעת (2)	מתחת לכניסה הקובעת (2)					שרות עיקרי שרות
מגורים א'	1-225	350	170 מ"ר	30 מ"ר	200 מ"ר	42%	250	2.1	160 מ"ר	8.5	2	1	לפי תשריט	3	3	3		
מגורים א'2	501	ל.ר	1,760 מ"ר	ל.ר	1,760 מ"ר	28%	32	ל.ר	28%	8.5	2	1	לפי תשריט	3	3	3		
מגורים א'2	502	ל.ר	1,430 מ"ר	ל.ר	1,430 מ"ר	28%	26	ל.ר	28%	8.5	2	1	לפי תשריט	3	3	3		
מגורים א'2	503	ל.ר	1,320 מ"ר	ל.ר	1,320 מ"ר	28%	24	ל.ר	28%	8.5	2	1	לפי תשריט	3	3	3		
מגורים א'2	504	ל.ר	990 מ"ר	ל.ר	990 מ"ר	28%	18	ל.ר	28%	8.5	2	1	לפי תשריט	3	3	3		
מבנים ומוסדות ציבור	610-615	500	35%	7%	45%	45%	ל.ר	ל.ר	35%	(4) 10.0	2	1	5	4	4	5		
מסחר ומשרדים	616	200	14% (13)	1.7%	15.7%	15.7%	ל.ר	ל.ר	15.7%	9.0	2	1	3	3	3	3		
שטח פרטי פתוח	701-768	100 (1)	1%	ל.ר	1%	(7) ל.ר	ל.ר	ל.ר	1%	4.5	1	1	3	3	3	3		
שטח ציבורי פתוח	781-785	100 (1)	1,315 מ"ר (6)	ל.ר	1,315 מ"ר	(6) ל.ר	ל.ר	ל.ר	2%	4.5	1	1	3	3	3	3		
מבני משק	601,602	2,000	30%	10%	40%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	40%	(4) 10.0	2	ל.ר	5	5	5	5		
תעשייה 1	621	2,000	27,075 מ"ר	1805 מ"ר	28,880 מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	70%	(4) 12.0	3	1	2	2	2	2		
ספורט ונופש	640	6,831	1,300 מ"ר	200	1,500 מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	22%	12	1	1	4	4	4	4		
ספורט ונופש	641	18,218	2,600 מ"ר	400	3,000 מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	17%	12	1	1	4	4	4	4		
ספורט ונופש	642	31,329	400 מ"ר	100	500 מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	2%	12	1	1	4	4	4	4		
אירוח כפרי	650	תותר חלוקה	1,000 מ"ר	-	1,000 מ"ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	8%	8	2	1	5	3	3	5		

אירוח כפרי	651	לא	תותר	1,000 מ"ר	-	ל.ר.	ל.ר.	1,000 מ"ר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	8%	8	2	1	5	3	3	5
יעוד על פי תכנית מאושרת (8)	2000,2001	הכל על פי תכנית ג - 9736																	

הערות:

- (1) בשטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח תותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שישמור סה"כ זכויות הבניה במגרש.
- (3) גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', גבולותיו לא יחרגו מקווי תכנית המבנה שמעליו, וייכלל במניין סה"כ השטח המותר במגרש.
- (4) הקמת מתקנים טכניים תותר מעל לגבהים שבטבלה בכפוף להנחיות בינוי ועיצוב שלהלן.
- (5) בבניה טורית (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) יותר קו בנין צידי 0 (אפס) מ'.
- (6) זכויות הבניה בשצ"פ תהיינה על כל שטחי השצ"פ יחדיו.
- (7) זכויות הבניה בשצ"פ תהיינה על כל שטחי השצ"פ יחדיו.
- (8) יעוד ע"פי תכנית מאושרת (יעוד 995) - עפ"י תכנית ג/9736.
- (9) פרצלציה של תא שטח מס' 225, אפשר לחלק בתשריט חלוקה בועדה מקומית בכפוף לתכנית בינוי למתחם כולו.
- (10) במידה ויש סתירה בין קווי הבניין בתשריט ובין מסמכי התכנית, יקבע התשריט.
- (11) קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, יגברו על המצויין בטבלה.
- (12) חלקי מבנים החורגים מקווי בניין ואינם מסומנים להריסה, ייחשבו כמאושרים.
- (13) בתא שטח מס' 616 שטח מירבי למסחר 300 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט בהוראות.
- 6.1.2 תנאי לקבלת היתר בניה לפיתוח שטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתית ובניה, יהיה בדיקה להמצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה מאסבסט פריך.
- 6.1.3 היתר בניה לתוספת מבנה מחייבת בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי ת"י 413.

6.2. בינוי ופיתוח

- 6.2.1 תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית יכולה להיות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.
- 6.2.2 תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- 6.2.3 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, מיכלי גז וסולר, דרכים וחניות).
- 6.2.4 התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- 6.2.5 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.
- 6.2.6 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

6.3. חלוקה

- 6.3.1 תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- 6.3.2 התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- 6.3.3 תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית לצרכי רישום.
- 6.3.4 רישום החלוקה יהיה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.4. הריסות מבנים ופינויים

- 6.4.1 מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה. המבנה/הגדר יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 6.4.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- 6.4.3 היתר איכלוס יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- 6.4.3 פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ.א. מטה אשר.
- 6.4.4 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם לכמות שהוערכה.

6.5 פיתוח תשתית

6.5.1 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות, למעט תשתיות קיימות בישוב עד אשר תוחלפנה בתשתיות חדשות תת קרקעיות.

6.6 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.6.1 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות. תחזוקת מערכת הניקוז ותחנת השאיבה והשלמות נדרשות תהייה באחריות קיבוץ כפר מסריק.
- 6.6.2 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.6.3 אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 6.6.4 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.6.5 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 6.6.6 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.6.7 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחיס לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.
- 6.6.8 היתרי בניה יוצאו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.6.9 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה

6.7 שימור משאבי מים

- 6.7.1 לכל תאי שטח הנכללים באזור א': "יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- השטחים חדירי המים יוותרו ביעודים הבאים: מגורים, מבני משק, מוסדות ציבור, אירוח כפרי, שצ"פ, שפ"פ, ספורט ונופש.
- השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדו')."

6.8. הוראות בנושא חשמל

6.8.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית בכל האזורים, למעט תשתיות ישנות עד שתוחלפנה.

6.8.2 א. 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.

ב. 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 בסעיף ב 1 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.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד
	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 אווירי מבודד (תא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

<p>6.8.3 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו 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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>6.8.4 המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6.8.5 באזורים בהם רשת החשמל היא תת קרקעית, תותרנה תחנות טרנספורמציה "לא על עמוד".</p> <p>6.8.6 לאורך הדרכים ובכל האזורים תוקם מערכת תאורה. התשתיות תהיינה תת קרקעיות.</p>
--

6.9. הוראות בנושא קווי תקשורת

<p>6.9.1 מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעפת בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.</p>

6.10. אנטנות

<p>6.10.1 הקמת אנטנות סלולריות תותר רק באזורי מבני משק תעשייה ובתנאי שמרחק האנטנה לא יקטן מ- 350 מ' מגבול אזור מגורים, מבני ציבור, מוסדות ציבור.</p> <p>6.10.2 בכל האזורים, פרט לאזורי מבני משק, תעשייה, לא תותר הקמה על הקרקע של תרנים לקליטה ושידור מכל סוג שהוא.</p> <p>6.10.3 בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים.</p> <p>6.10.4 הקמתן של אנטנות סלולריות תהיה בכפוף להוראות תמ"א 36/א.</p>
--

6.11. דרכים, תנועה וחנייה

<p>6.11.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך.</p> <p>6.11.2 החנייה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>

6.12. הפקעות לצורכי ציבור

<p>6.12.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ובאישור האגודה השיתופית כפר מסריק יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.</p>

6.13. הוראות בנושא עתיקות

- 6.13.1 כל עבודה בתחום שטח המוגדר עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- 6.13.2 במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע חפירות הצלה, יבוצעו חפירות הצלה עפ"י תנאי רשות העתיקות, כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
- 6.13.3 במידה שיתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, יתבצעו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים, עפ"י תנאי רשות העתיקות כתנאי מוקדם לביצוע עבודות בניה.
- 6.13.4 היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת של יחידות דיור.
- 6.13.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.14. הוראות פיתוח

- 6.14.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.
- 6.14.2 גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.
- 6.14.3 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיו תת קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- 6.14.4 על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.
- 6.14.5 "תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ואישור הועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקייה באסבסט פריד".

6.15. עיצוב אדריכלי

- 6.15.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 6.15.2 באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, נופש כפרי, יחולו הכללים שלהלן.
- 6.15.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים: גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
- 6.15.4 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל חזית.
- 6.15.5 תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
- 6.15.6 גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
- 6.15.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.15.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.15.9 על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
- 6.15.10 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.
- 6.15.11 מבנים לשימור**
- המבנים שמספריהם 1,2,3,7,13,19,20,21,22,23,24,25,76,77,78,79 הינם לשימור על פי תכנית זו.
- א. במבנים אלה, יש לשמר את החזיתות והחומרים כפי שמופיעים במקור.
- ב. שינויים בחזית אפשריים רק באמצעות תוספת פתחים. פתחים אלה, יהיו מעוצבים בצורה ובגודל של הפתחים האחרים במבנים אלה.
- ג. בכל מקום יש לשמור על לבני הטרקוטה אשר נראים במבנים אלה ולא לכסותם אלא במקומות אשר היו מכוסים במקור.
- ד. הגדלת מבנה לשימור תתאפשר על ידי תוספת המורחקת מחזית המבנה המקורי ומשמרת את חזית המבנה כחזית פנימית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למבנים לשימור, יהיה הכנת תיק תיעוד שיהווה בסיס למתן היתר וחוו"ד המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל.

מספר מבנה	כנוי למבנה	הוראות שימור	שנה	אדריכל
1	מגדל מים	סעיפים: א, ב, ג, ד, ה	1948	לא ידוע
2	סנדלריה	סעיפים: א, ב, ג, ד, ה	1945	לא ידוע
3	משרד גד"ש	סעיפים: א, ב, ג, ד, ה	1943	לא ידוע
7	מחסן תברואה	סעיפים: א, ב, ג, ד, ה	1945	לא ידוע
13	מחסן מרכזי וסילו	סעיפים: א, ב, ג, ד, ה	1952 1957 סילו	
19	עמדת שמירה קמרון משרד רפת	שימור מלא אין לשנות	1939	לא ידוע
20	עמדת שמירה קמרון משרד רפת	שימור מלא אין לשנות	1939	לא ידוע
21	סילו תחמיץ	שימור מלא אין לשנות	1939	לא ידוע
22,23,24,25	קימרונים	שימור מלא אין לשנות	1939	לא ידוע
76	חדר אוכל	שימור החזיתות הצפונית והמערבית שהן החזיתות החשובות שנשמרו עד כה בשלמות. שינויים בחזיתות אפשריים בצורה מינורית ובכל מקרה עפ"י כללי העיצוב המקוריים. שימור החזית הצפונית של חדר הכניסה למבנה ושימור תקרת הבטון בחדר כניסה זה.		מוניו גיתאי וינרוב
77	ארכיון	שימור מלא אין לשנות		לא ידוע
78,79	מבני משק חי	שימור מלא אין לשנות		

6.16 פיתוח תשתיות

6.16.1 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע מהנדס הרשות המקומית.

6.16.2 תישמר זיקת הנאה בתאי שטח 1-225 לצורך טיפול ותחזוקה של מערכות תשתית.

6.16.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

6.17. הגנת הסביבה**6.17.1 כללי:**

- א. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.
- ב. מבני לולים, רפתות, דירים וכד' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.

6.17.2 עבודות עפר:

עודפי עפר המיועדים לפינוי, ופסולת בנייה יפונו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.17.3 היתרי בנייה

- כל בקשה להיתר בניה למבני תעשייה ומבנים חקלאיים צריכה אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. למבנים חקלאיים דרושים אישור משרד החקלאות. לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בע"ח באזורים אלו יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים – מגורים, דרכים ואחרים.
- בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.
- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים / טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי – אקולוגי.

6.17.4 מטרדים

- לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.
- מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן:
 - חוק למניעת מפגעים, התשכ"א – 1961.
 - פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 3-ב', 42-א') (73)
 - חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.

6.17.5 פסולת חקלאית

- איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.
3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.
4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.
5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקרור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת – הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

6.17.6 חומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאיחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. ריצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי – מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

6.17.7 אחסון דלקים

- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק.
- במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב).
- יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

6.17.8 שפכים תשטיפים וביוב

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.
2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.
3. החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית כמינימום לאישור ההתחברות.

4. משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות.
5. או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת - זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

6.17.9 איכות אויר

1. בקשה להיתר בניה תתיחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.
2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:
 - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962.
 - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשלי"א – 1972.
 - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992.
 - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י – 1949.

6.17.10 רעש

- כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות הזום לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.

6.17.11 הוראות למבנים החקלאיים השונים:

רפת בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.
2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.
3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.
4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.
5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.
7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים – ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.
8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים

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

בתי צמיחה

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

6.18 הנחיות סביבתיות לאזור מבני משק ותעשייה

6.18.1 כללי:

- א. לא יותרו תעשיות הגורמות או עלולות לגרום לפליטת זיהום כלשהוא לסביבה, אלא עם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה.
- ב. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.
- ג. איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים והנחיות של המשרד להגנת הסביבה כאשר אין טיפול מרכזי בביוב. על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה ו/או משרד הבריאות יהיה על המפעל לטפל בשפכים על פי דרישות המשרדים.
- ד. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באחריות הרשות המקומית, תוכן תכנית לטיפול בפסולת לסוגיה כולל אפשרות להתקנת סידורי הפרדה במקור.
- ה. פסולת רעילה תסולק באחריות בעל המפעל לאתר מאושר כדין. אחסנה, הובלה או כל טיפול בחמרים

רעילים ומסוכנים יעשו בהתאם לכל דין ו/או בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או הווארה של רשות מוסמכת אחרת.

ו. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ז. ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית סולפטים העולה על אחוז אחד (%) 1 על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת שיבטיחו פעילות ללא חריגה בהתאם לכל דין ו/או הנחיות להגנת הסביבה. כמו כן יש לאחסן את כל הדלקים לפי כל התקנים של איחסון דלקים לשימוש תעשייתי או מסחרי עפ"י כל דין ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, כתנאי להוצאת היתרי בניה באתרים בהם נמצאים מיכלי דלק מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

ח. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית לפיתוח המגרש ולכל בניין כדלקמן:
לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס הוועדה ובתאום עם הרשות המוסמכת להגנת הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות, תומכים, גדרות, תאורה וסילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. לא תינתן תעודת גמר ואישור לייבוך לרשת חשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

ט. בבקשה להיתר בניה למתחם של גידולים בעל חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית. הבקשה תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אכסון בעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים. כמו כן יש לצרף מידע נתונים לגבי מפגעים סביבתיים צפויים ודרכי מניעה.

י. איכות אוויר:

תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות אוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.

הליכים להסדרת כניסת עסקים חדשים ותפעול אזור התעשייה:

א. תנאי ראשון והכרחי לכניסת מפעל חדש הינו אישור המשרד להגנת הסביבה למיקום מפעל בשטח המבוקש.

ב. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור התעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ועלולים לגרום לנזקים לסביבה ולמקורות המים. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים לייצור כימיקליים, עבדו עור גולמי, ייצור חומרי הדברה, ייצור חומרי דישון, ייצור צבעים ודבקים, טכסטיל (אשפרה), מחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים ומפעלים לייצור אסבסט, מפעלי פסולת מסוכנת כהגדרתה בחוק, ציפוי מתכות, ייצור נפיצים ומחזור וטיפול באשפה.

ג. הוראות הליכי הכניסה לאזור התעשייה:

(1) כל מהפעל המבקש להיכנס לאזור, יגיש ליחידה הסביבתית המוסמכת ולוועדה המקומית, שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

(2) כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש, על סמך ממצאי השאלון, הכנת מסמך סביבתי.

(3) המפעל יגיש את המסמך לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, יינתנו לאחר בדיקת המסמך ע"י המשרד להגנת הסביבה, או בדיקת השאלון ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.

היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית. הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאלתר לכל תלונה וקריאה לסדר. הרשות/הגוף המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

6.19. נספח עצים בוגרים**01. נספח עצים בוגרים לתוכנית:**

- א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה. חלקים מהנספח, תשריטי סיווג העצים בקני"מ 1:750 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מתייבת.
- ב. הנספח חל על התחום המסומן **בתשריט תחום הנספח**, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

02. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. כל עבודה הקרובה לכדי 4 מ' מגזע עץ לשימור, אשר יש חשש כי תפגע בשורשי העץ או ענפיו, כרוכה בקבלת מפרט הנחיות של גורם מקצועי (אדריכל נוף, אגרונום, גנן מוסמך ע"י משרד התמ"ת וכו') שיאושר ע"י פקיד היערות טרם ביצוע העבודה. מפרט זה, כשהוא מאושר ע"י פקיד היערות, יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר לביצוע עבודת בנייה ע"י מוסד תכנון.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

03. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

04. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.
- בעת הבקשה להיתר יגיש היוזם ערבות בנקאית על פי הנחיות קק"ל. ערבות זו תשוחרר עם קבלת טופס 4.

05. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים

- א. כל העצים בתחום המתחמים המפורטים להלן יוגדרו כעצים לשימור.
- כל פיתוח עתידי בתחום מתחמים אלו ידרוש תאום והתייחסות פקיד היערות לעצים שבתחום התכנון: מתחמי שפ"פ שמספרם בתכנית:
- 701,702,703,708,714,715,724,725,726,727,728,729,731,732,734,735,739,741,748,762
- מתחמי שצ"פ שמספרם בתכנית: 781,782.
- שטח ספורט ונופש שמספרו בתכנית: 642.

06. ערבות בנקאית בהתאם להנחיות קק"ל

בזמן הבקשה להיתר כריתה/העתקה, יחוייב היוזם בהפקדת ערבות בנקאית לפי ערך חליפי עבור העצים המיועדים לכריתה.

07. סיווג עצים

בתשריט סיווג עצים, עצים מסומנים ושאינם מסווגים (ממוספרים), סיווגם ייקבע בעם הגשת בקשות להיתרים בתחומים בהם מופיעים עצים אלו ובתיאום עם פקיד היערות.

6.20 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 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	בינוי המגרשים הצפון מזרחיים הפנויים	הרחבת כביש מס' 2
ב	בינוי המגרשים הדרומיים	סלילת כביש מס' 3
ג	בינוי המגרשים מערבים	ביצוע מערכת הכבישים והתשתיות בשכונה
ד	בינוי מגרש מס' 225	יצירת פרצלציה מתאימה

התכנית מציעה ארבעה מתחמי מגורים חדשים, אחד ממערב ושלושה ממזרח. ההתקדמות בכל מתחם ומתחם תהיה מהליבה החוצה. שינוי בחלוקה לשלבים ובמהות השלב, יתאפשר בתאום עם הועד המקומי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	 חתימה:	שם: כפר מסריק	מגיש התוכנית
תאריך:	קינוץ כפר מסריק	תאגיד/שם רשות מקומית:	
מספר תאגיד: 570001958	כפר מסריק		
תאריך: 8.8.2013 מספר תאגיד: 511536575	 חתימה:	שם: אדריכל דני בר קמה תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך:	תוכנית בע"מ	שם: כפר מסריק	יזם בפועל
מספר תאגיד: 570001958	ת.ד. 25256 תל אביב 61251	תאגיד: כפר מסריק	
תאריך:	תאריך:	שם: כפר מסריק	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 570001958	תאריך:	תאגיד: כפר מסריק	
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית	