

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19551

שם תוכנית: תכנית מתאר מפורטת לאזור המגורים במושב בית העמק

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: חבל אשר

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את המבנה הפיסי של בית העמק מקיבוץ למושב עובדים, ומגדירה מתחם חדש לפיתוח מגרשים לנחלות מושביות, בנוסף להגדרת מתחמי המגורים הקיימים כ"ראש נחלה", ביחד עם הקצאת שטחים לאזור מגורים נוסף.

התכנית קובעת לבית העמק - סך של 120 נחלות.

סך שטח המגורים לכל נחלה 1,500 מ"ר, עפ"י חלוקה בה שטח המגורים באזור "המחנה" של כל נחלה יהיה 400 מ"ר, ועוד 1,100 מ"ר בשטח מגורים חדש.

בכל נחלה 3.0 יחידות דיור סך הכל, בהתאם לצפיפות של 2.0 יח"ד לדונם, כפי שנקבע בהוראות והנחיות תמ"מ 2/9.

התכנית מסדירה את מערכת התחבורה והתנועה, השטחים הפתוחים ומבני הציבור - אשר בין מתחמי המגורים השונים.

התכנית אינה משנה את אזורי התעסוקה והמשק.

תכנית זו מוגדרת כתכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית / בתשריט עתידי/ת, הנגזרת/ת מתכנית זו.

על פי התוכנית בתוקף כיום בבית העמק : תכנית מס' ג/16375, ניתן לבנות 450 יח"ד.

על פי לוח 2 לתמ"א 35, בית העמק יכול לכלול עד 450 יח"ד.

תוכנית זו לא משנה את מספר סך יח"ד, לפי הפירוט הבא :

- אזור המגורים הקיים : חולק ל - 13 מתחמים, הכוללים יחד 131 יח"ד קיימות.
- 79 מגרשי מגורים חדשים - בתחום אזור המגורים הותיק.
- 120 מגרשי מגורים חדשים - המוגדרים כ"מגורים בישוב כפרי" וכוללים 2 יח"ד לכל היותר למגרש, 240 יח"ד סך הכל.

סה"כ: 450 יח"ד.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מפורטת לאזור המגורים, במושב בית העמק.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
19551/ג	מספר התוכנית		
1252.60 דונם (מדוד גרפית)		שטח התוכנית	1.2
לתוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
04.02.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לייר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
תכנית הקובעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתכנית / בתשריט עתידי/ת, הנגזר/ת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי מטה אשר
- קואורדינטה X – 764000
- קואורדינטה Y – 213900
- 1.5.2 תאור מקום** היישוב בית העמק נמצא בגליל המערבי דרומית לצומת כברי, מערבית וסמוך לכביש מסי 70
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית מטה אשר
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** בית העמק
- ישוב שכונה רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18480	מוסדר	חלק מהגוש	5, 17-19, 34-21, 36	20, 37
18481	מוסדר	חלק מהגוש	20	13, 14, 19, 21, 23, 24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גליל מרכזי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/11/05	י.פ. 5474	התכנית נמצאת בתחום מרקם כפרי. חלקה נמצא באזור בעל רגישות סביבתית גבוהה	• כפיפות	תמ"א 35
16/8/2007	י.פ. 5704	התכנית תואמת לתמ"א 3 שינוי 11 ד'	• כפיפות	תמ"א 3 שינוי 11 ד'
2/7/1989	י.פ. 3675	תכנית זו גוברת על תכנית משי"צ 37	• שינוי	מ.ש.צ. 37
3/5/1984	י.פ. 3051	תכנית זו גוברת על תכנית 10790/ג	• שינוי	10790/ג
4/8/2002	י.פ. 5773	תכנית זו גוברת על תכנית 11043/ג	• שינוי	11043/ג
8/12/2005	י.פ. 5467	התכנית תואמת לתכנית זו	• כפיפות	13427/ג
23/6/2005	י.פ. 5409	התכנית תואמת לתכנית זו	• כפיפות	14124/ג
27/1/2008	י.פ. 5883	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 16375/ג ממשיכות לחול.	• שינוי	16375/ג
2/4/2012	י.פ. 6399	תכנית זו גוברת על תכנית חא/מק/24/2010	• שינוי	חא/מק/24/2010
13/1/2012	י.פ. 6047	תכנית זו גוברת על תכנית חא/מק/17/2008	• שינוי	חא/מק/17/2008

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	משרד אדרי' ערן מבל	05.01.2014	1	לי"ר	1: 2500	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	משרד אדרי' ערן מבל	04.02.2014	לי"ר	31	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אינג'י נעם ליבנה	05.01.2014	1	לי"ר	1: 1250	מנחה	נספח תחבורה
	ועדה מחוזית	משרד אדרי' ערן מבל	22.02.2010	1	לי"ר	1: 1000	מנחה	נספח בינוי ונוף
	ועדה מחוזית	מ. רוזנטל מהנדסים	31.12.2013	2	47	1: 1250	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	משרד פלגי מים	31.12.2013	2	34	1: 2000	מנחה	נספח מים וביוב
18/06/2012	קק"ל - פקיד היערות	ארני - אדריכלות נוף	30.05.2012	1	10	1: 500	מחייב	נספח עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אגודה שיתופית בית העמק		בית העמק - 25115	04-9960493		04-9960520	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				אגודה שיתופית בית העמק		בית העמק - 25115	04-9960493		04-9960520	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-9960520		04-9960493	בית העמק - 25115		אגודה שיתופית בית העמק				• חוכר
	04-6558213		04-6558273	מלון פלאזה רח' כרמל פינת חרמון נצרת עלית 1710502		רשות מקרקעי ישראל				• בעל הקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
cran@mebelarch.co.il	04-9835146	04-9835146	רח' קק"ל 4 קרית טבעון 36082		30444	052196821	ערן מבל	אדריכל	• אדריכל
noam@noameng.co.il	04-8373764	04-8373763	רח' ברנדיס 3 חיפה 34455		41280	58671108	נעם ליבנה	מהנדס	• יועץ תנועה וכבישים
mcir@rme.co.il	04-9580225	04-9580621	גילון, ד.ג. משגב 20103		27203	051437796	מאיר רוזנטל	מהנדס	• יועץ ניקוז
tagal@barak.net.il	07-65457441	03-5235686	נילי, רח' הזית 88 ד.ג. מודיעין 71930		1011	ע"מ: 69380921	תגל מיפוי פוטוגרמטריה בע"מ	מודד	• מודד
P.maim@palgey-maim.co.il	04-9893502	04-9893078	יקנעם נושבה 20600		81398	058742214	אריה פולנסקי חב' פלגי מים	מהנדס	• יועץ מים וביוב
r.aranyi@gmail.com	04-9991778	04-9991777	יובלים ד.ג. משגב 20142 ת.ד. 307		82346	053209508	רותי ארני	אדרינוף	• עורך נספח עצים

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
נחלה	יחידה משקית הכוללת בתוכה מגורים ושימושי פל"ח, בתוך ישוב המאורגן במסגרת אגודה חקלאית שיתופית.
ראש נחלה	אזור המגורים ב"נחלה מפוצלת", הכולל את בית המגורים של חוכר הנחלה בלבד.

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

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

1. שינוי סיווג של בית העמק מקיבוץ למושב עובדים, והתאמת אזורי המגורים למבנה היישוב החדש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע - מחקלאי למגורים.
2. הגדרת "נחלה" - בגודל של כ : 1.5 דונם. סה"כ 120 נחלות.
3. הגדרת מתחמי המגורים הקיימים - כמתחמים משותפים המהווים "ראש נחלה".
4. הגדרת איזור מגורים נוסף.
5. ביטול אזור מגורים - והסבתו לשטח חקלאי.
6. קביעת התכליות המותרות - ליעודי הקרקע.
7. הגדרת זכויות והוראות בניה, על מנת לאפשר הוצאת היתרי בניה.
8. הסדרת מערכת התנועה והחניה.
9. קביעת הנחיות סביבתיות.
10. הסדרת הקלה מתמ"א 3 (דרכים) בקו בנין ל- 86 מ' : מציר דרך 70.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,252.60 דונם
-------------------------	---------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
<p>שטחים מצב מאושר (מ"ר) : כוללים אירוח כפרי (*) ומגורים מיוחד. פירוט שטחים מצב מוצע (מ"ר) :</p> <ul style="list-style-type: none"> מגורים – 18,340 מגורים אי – 11,060 מגורים ביישוב כפרי – 43,200 ס"ה – 72,600 מ"ר 	72,600		(-) 32,265	104,865	מ"ר	מגורים
	450		(+) 0	450	מס' יח"ד	
<p>שטחים תעסוקה מצב מאושר כוללים : תעשייה ומלאכה – 10,500 מ"ר מרכז אזרחי – 3,913 מ"ר ס"ה : 14,413 מ"ר לתעסוקה</p> <p>שטחים תעסוקה מצב מוצע כוללים : מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים – 2,044 מ"ר תעשייה ומלאכה (מצב מאושר) – 10,500 מ"ר ס"ה : 12,544 מ"ר לתעסוקה</p> <p>שטחי התעסוקה : אינם כוללים השטחים המתייחסים ליעוד "מבני משק" : מצב מאושר ומצב מוצע.</p>	12,544		(-) 1,869	14,413	מ"ר	תעסוקה
שטחים עיקריים+שירות = 8,956 מ"ר	6,436		(+) 0	6,436	מ"ר	מבני ציבור
<p>מצב מוצע :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 יח' אירוח לכל נחלה (שטח מירבני ל-1 יח' אירוח: 40 מ"ר). X מס' נחלות 120. 50 יח' אירוח – נכללות במסגרת שטח המתחם לאירוח כפרי. כוללות 2,970 מ"ר שטח עיקרי ס"ה. 13 חדרי אירוח (צימרים) - במבנים קיימים בשטח המיועד ל"מגורים" : 55 מ"ר שטח מירבני - לחדר אירוח. 715 מ"ר ס"ה. <p>מצב מאושר :</p> <ul style="list-style-type: none"> זכויות הבניה המאושרות לתיירות (במ"ר), מחושבות בתוך זכויות הבניה המאושרות למגורים. 	303		(+) 253	50	מס' חדרים	תיירות/מלונאות
	13,285		--	--	מ"ר	

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' 22), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע : תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים – תאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
אתרי עתיקות	רדיוס מגן מט"ש	רדיוס מגן קידוח מים	רצועת תכנון לדרך		
1001-1008	--	--	--	1001-1013	מגורים
233-235 257-261	--	--	--	201-279	מגורים א'
--	45-50, 35-44 59-64, 51-57 74-78, 67-71 89-92, 82-85 115-120	--	--	1-120	מגורים בישוב כפרי
--	--	--	--	730	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
--	--	--	--	750 - 755	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
601, 600 605, 604 656, 646	616, 636, 613 654, 638, 653 643, 639, 656 622, 640	643	643	600 - 657	שטח פרטי פתוח (שפ"פ)
841-843 862, 850, 851 875, 874	877, 864, 857	--	--	840-879	דרך מוצעת
819, 809	800, 801	809	809	800-820	דרך מאושרת
951, 950	960	--	--	950-960	שביל
503, 502	501	--	--	501-503	מבני משק
--	--	--	--	790-791	ספורט ונופש
592	--	--	--	590-593	מתקנים הנדסיים
--	785, 784	--	--	780-785	מבנים ומוסדות ציבור
905, 904 918, 908, 907	--	--	--	900-918	חניון
551	554, 553, 550	--	--	550-554	קרקע חקלאית
--	--	--	--	770	אירוח כפרי
992, 990	--	992, 990	992, 990	990-992	יעוד על פי תוכנית 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		
% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד	% מסך שטח התכנית	שטח בדונם	ייעוד
4.90%	61.42	מגורים	5.57%	69.78	אזור מגורים א'
2.93%	36.73	מגורים א'	3.10%	38.87	מגורים א'
--	--	אזור מגורים ב'	8.71%	109.02	אזור מגורים ב'
--	--	מגורים מיוחד	0.20%	2.56	מגורים מיוחד
10.57%	132.46	מגורים ביישוב כפרי	--	--	מגורים ביישוב כפרי
--	--	--	0.42%	5.30	אזור למסחר
0.34%	4.25	מתקנים הנדסיים	--	--	מתקנים הנדסיים
4.35%	54.47	מבני משק	19.04%	238.38	אזור מבני משק וחממות
2.91%	36.49	מבנים ומוסדות ציבור	1.23%	15.35	מבנים ומוסדות ציבור
--	--	--	0.98%	12.25	אזור מבני ציבור
1.53%	19.18	אירוח כפרי	--	--	אירוח כפרי
16.19%	202.86	קרקע חקלאית	28.97%	363.05	אזור חקלאי
1.09%	13.67	שטח ציבורי פתוח	8.38%	104.94	אזור פרטי פתוח
6.37%	79.78	פרטי פתוח	0.77%	9.64	פרטי פתוח (מבא"ת)
1.54%	19.24	ספורט ונופש	1.61%	20.17	אזור ספורט
5.52%	69.11	דרך מאושרת	13.24%	165.80	דרכים וחניות קיימות
6.61%	82.82	דרך מוצעת	--	--	דרך מוצעת
0.55%	6.86	שביל	0.09%	1.07	שביל
--	--	--	0.42%	5.21	שביל ציבורי
0.92%	11.54	חניון	--	--	חניון
--	--	שרותי תדלוק רכב	0.15%	1.94	שרותי תדלוק רכב
32.85%	411.49	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	--	--	ייעוד עפ"י תכנית מאושרת
0.82%	10.22	מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים	--	--	מבנים, מוסדות ציבור ומשרדים
--	--	אזור מבני בתי ספר	0.96%	12.0	אזור מבני בתי ספר
--	--	אזור מרכז קליטה	0.001%	0.04	אזור מרכז קליטה
--	--	אזור מרכז אזרחי	0.73%	9.11	אזור מרכז אזרחי
--	--	אזור תעשייה ומלאכה	2.44%	30.56	אזור תעשייה ומלאכה
--	--	אגני חמצון	0.15%	1.93	אגני חמצון
--	--	בית עלמין	0.69%	8.66	בית עלמין
--	--	רצועת מגן ניקוז	1.97%	24.63	רצועת מגן ניקוז
--	--	מתקן מים	0.02%	0.26	מתקן מים
--	--	נחל / תעלה	0.17%	2.08	נחל / תעלה
100%	1252.60	סה"כ שטח התכנית	100%	1252.60	סה"כ שטח התכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

- א. מתחמים המיועדים לפיתוח בתי מגורים, עבור חברי המושב ותושבים.
 - ב. במתחמים אלו תותר בניה בהתאם לטבלת הזכויות ולטבלת קיבולת יחידות דיור (יח"ד) במתחמים, וע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית.
 - ג. אזור המגורים יכלול שטחים מגוונים, שבילים ושטחי תניה.
 - ד. במתחמים בהם ע"פ טבלת קיבולת יח"ד מתאפשר לבנות יח"ד נוספות – יבנו הבתים כבתים בודדים בהתאם לשטח הפנוי.
 - ה. יח"ד "קטנות" – במבנים קיימים בלבד בשטח כולל שאינו עולה על 55 מ"ר / יח"ד. מבנים אלה ישמשו כחדרי אירוח (צימרים) ויהיו חלק מנכסי היישוב ואמצעי הייצור שלו. אופן ניהולם ייקבע על ידי הישוב (אגודה חקלאית / ועד מקומי), בהתאם לשאר הנכסים המניבים של הקהילה.
- הוראת מעבר: יותר השימוש ביחידות הקטנות לדיור זמני, עד להפיכתו של הקיבוץ למושב וחלוקתו לנחלות.

4.1.2 הוראות

- א. **הוראות בינוי**
 1. **תנאי להוצאת היתר בניה** - יהיה הגשת תכנית בינוי התואמת לתכנית זו בקני"מ 1:500 לפחות, אשר תפרט את מאפייני הבינוי במתחם, מיקום המבנים, החנייה, פירוט מתקנים השונים (לאצירת אשפה, פילרים וכד') שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית וכדומה.
 2. **עיצוב אדריכלי** - מיקום המבנים במגרשים ייקבע בתכנית הבינוי ע"פ טבלת הזכויות. עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר.
 3. **גדרות** – לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא, למעט גדר צמחים בקטע שאורכו המירבי 5.0 מ' למטרת שמירת הפרטיות, בגובה מירבי של 1.5 מ'.
 4. **שבילים** – רוחב שביל פנימי במתחם ושביל גישה למתחם לא יפחת מ-3 מ'.
 5. **מחסנים** – מחסנים בשטח מירבי של 10 מ"ר ימוקמו בצמוד למבנה או במרווח בין מבנה המגורים לבין קו הבנין – בהסכמת השותפים במתחם.
 6. **חדרי עבודה** – יותר שימוש בחלק מדירת המגורים כחדר עבודה של בעלי הדירה, בתנאי שהפעילות לא תגרום להפרעה לשכנים ותשמש לבעלי הבית בלבד ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר משטח הדירה.
 7. **חניות** – משטחי חניה לרכבים פרטיים, יותרו בגבולות המתחמים בלבד בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית, ואו בתחום חניונים המסומנים בתשריט התכנית ובנספח התחבורה.
 8. **בע"ח** – לא יותר גידול בע"ח, למעט חיות מחמד ביתיות קטנות.

4.2 מגורים א'**4.2.1 שימושים**

- א. מגרשים המיועדים לבתי מגורים לתושבים. כל מגרש מיועד לבית חד משפחתי. במסגרת הבינוי המותר, ניתן לבנות עד 50 מ"ר חדר עבודה ו/או משרד לבעל מקצוע חופשי, בתנאי שיהיה במבנה המגורים או צמוד דופן לו.
- ב. מחסנים.

4.2.2 הוראות

- א. **עיצוב אדריכלי**
- **פרגולה:** תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון בתחום קווי הבנין על פי חוק התכנון והבניה.
 - **מחסן:** תותר בניית מחסן בקומת הקרקע בלבד, על פי תוכנית הבינוי, בתנאים הבאים:
 1. המחסן יבנה בתוך קווי הבנין, וכחלק מהתכנית המוצעת.
 2. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.
 3. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'.
 4. ניקוז מגג המחסן יפנה למגרש המבקש.
 - **עליות גג:** תותר הקמת עליות 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.
 - **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, על גבי גגות המבנה ו/או בחזיתות שאינן פונות למגרשים שכנים.
 - **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.
 - **מתקן כביסה:** לא תורשה התקנת זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.
 - **גגות רעפים:** לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה לכל יחידות הדיור שבמבנה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ- 25%.
- ב. **הוראות בינוי**
1. **תנאי להוצאת היתר בניה** - יהיה הגשת תכנית בינוי למתחם, המוגדר כשטח התחום על ידי שבילים ו/או דרכים קיימות. תכנית הבינוי - תהיה בקני"מ 1:500 לפחות ותפרט את מאפייני הבינוי במתחם, מיקום מבנים, החניה, פירוט המתקנים השונים (לאצירת אשפה, פילרים וכד'), שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית וכדומה.
 2. **מיקום המבנים במגרשים** - ייקבע בתכנית הבינוי ע"פ טבלת הזכויות. עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר.

ג. הוראות פיתוח

1. גדרות :

לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא למעט גדר צמחים בקטע שאורכו המירבי 5.0 מ' – למטרת שמירת הפרטיות, בגובה מירבי של 1.5 מ'.

2. חניה :

משטחי חניה לרכבים פרטיים, יותרו בגבולות המתחמים בלבד, בצמוד לדרכים שאושרו לתנועה מוטורית, ואו בתחום חניונים לרכב, המסומנים בתשריטת התכנית ובנספח התחבורה.

3. פיתוח:

- כתנאי להיתר בניה לאזורי בניה חדשים - תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכלל המתחם, המוגדר כשטח התחום על ידי שבילים ואו דרכים קיימות. תכנית הבינוי והפיתוח תקבל אישור מהנדס הועדה.
- תוכנית הבינוי - תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קוי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
- תכנית הפיתוח - תציג ותתייחס למגרשים השכנים ותבטיח תאום בפיתוח וניקוז, בין כל יחידות הדיור במתחם.
- לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז, אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תוכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- קיר תומך בין שני מגרשים סמוכים - ימוקם במלואו במגרש הנמוך מבין השניים. הקיר יבנה ע"י בעלי המגרש הנמוך.
- 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 .

4.3 מגורים בישוב כפרי**4.3.1 שימושים**

- א. מגרשי מגורים, המיועדים להקמת 2 יח"ד בלבד.
- ב. במסגרת הבינוי המותר למגורים, ניתן לבנות עד 50 מ"ר חדר עבודה ו/או משרד לבעל מקצוע חופשי, ובתנאי שיהיה בתחום מבנה המגורים או צמוד דופן לו.
- ג. בכל מגרש יותרו השימושים הבאים, בשטח מירבי כולל של עד 80 מ"ר :
 - **אירוח כפרי** : תותר הקמת 2 יח' ארוח כפרי לכל היותר ("צימרי") ושירותים תומכים. השטח המירבי ליחידת אירוח אחת : 40 מ"ר.
 - **תיירות עסקים קטנים ויזמות (מנוהלים ע"י המתיישב) כגון** : גלריות וסדנאות לאומנות. חנויות מלאכת יד ומזכרות. מלאכות בית. עיצוב אופנה. בתי תוכנה ותמיכה מממוחשבת.

4.3.2 הוראות

- א. **הוראות בינוי**
 1. מבני המגורים יתוכננו בחזית המגרש.
 2. יח' אירוח כפרי ועסקי תיירות - ימוקמו בעורף המגרש.
 3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי התואמת לתכנית זו בקני"מ 1:1500 לפחות, אשר תפרט את מיקום המבנים, החנייה, פירוט המתקנים השונים (לאצירת אשפה, פילרים וכד') שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח, מערכות תשתית וכדומה.
 4. עיצוב אדריכלי - מיקום המבנים במגרשים ייקבע בתכנית הבינוי ע"פ טבלת הזכויות. עיצוב חזיתות המבנה ופירוט מרכיבי הפיתוח יהיו חלק מהבקשה להיתר.
 5. חניה :
 - החניה תהיה חלק מהיתר הבניה.
 - גובה הפנימי של חניה מקורה במבנה - לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
 - ניתן להקים חניה במרווח קדמי/צדדי (בקו 0) כחניה מפולשת בלבד (ללא קירות), תוך תכנון ניקוז הגג לתחום מגרש המבקש.
 - שטח מבנה חניה נפרד - לא יעלה על 15 מ"ר למכונית. גובהו עד 2.20 מ'.
 - חמרי הבניה - יהיו כדוגמת המבנה הראשי כאשר החניה מהווה חלק מהמבנה. תותר בניה קלה מעץ או מתכת - למבנה חניה נפרד.
 - שטחי חניה - יכללו בתוך סך כל זכויות הבניה המותרות.
 6. המרחק בין מבני המגורים ליח' אירוח - לא יפחת מ-6 מ'.
 7. תותר הקמת גדרות רשת/צמחיה - בגובה מירבי של 1.5 מ'.
 8. הוראות הבינוי החלות על מבני המגורים – יחולו גם על יחידות האירוח.
 9. הוצאת היתר בניה לחדרי אירוח, על פי תוכנית מס' ג/11043 – תכנית ליחידות אירוח ביישובים כפריים של מרחב תכנון מקומי חבל אשר, ועל פי תקנים פיזיים עדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי - של משרד התיירות.

- ב. **תנאים למתן היתר בניה**
1. תנאי למתן היתר בניה למגורים הנמצאים בתחום רדיוס ההשפעה (ראו סימון בתשריט התכנית), באורך 800 מטרים מרחק ממכון טיהור השפכים (מט"ש) בית העמק הקיים – יהיה ביטול המט"ש והפסקת הפעילות בו בפועל והפיכתו בפועל למאגר לקולחים באיכות שלישונית.
2. הודעה לועדה המקומית לתכנון ולבניה על הפסקת הפעילות בפועל במט"ש בית העמק, תימסר על ידי המועצה האזורית "מטה אשר" וישלחו העתקים למשרדי הבריאות והגנת הסביבה.
3. תנאי להיתר בניה להנחת תשתיות בשטח שכונת המגורים המערבית (נמצא מערבית לכביש מס' 2 – ראו תשריט התכנית) - יהיה ביטול צינור הקולחים הקיים בשטח שכונה זו (בקוטר 225 – 280 מ"מ) והריסתו /או הוצאתו מהשטח. בעלי הקו ידווחו למשרד הבריאות על ביצוע האמור לעיל, טרם קבלת היתר להנחת תשתיות.

4.4 מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

- א. באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור כמו: מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות, טיפול וסיעוד אוכלוסיה מבוגרת, בית אבות, דיור מוגן, מרכז יום לקשיש וכדומה.
- ב. בתא שטח מס' 783 - המוגדר לפי תוכנית מאושרת מס' ג/16375 כ"מרכז קליטה", ניתן להקים בהתאם מבני מגורים וכיתות עבור אוכלוסיות עולים חדשים ע"פ תקני משרד הקליטה, שבילי גישה, גינות וחניות.
- ג. בתא שטח מס' 781 – תותר הקמת מבנים ושימושים לצרכי ציבור - בהתאם לסעיף 4.4.1 א' כני"ל. אפשרויות וזכויות הבניה בתא שטח / מתחם זה, יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית מאושרת מס' חא/מק/24/2010.

4.4.2 הוראות

- א. **תנאי למתן היתר בניה**
- אישור תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- ב. **דרכים וחניות**
- בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **עיצוב אדריכלי**
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים**4.5.1 שימושים**

- א. אזור המיועד להקמת מבנים למתן שרותים אישיים וציבוריים כגון: מנהלה, תרבות, בידור, בריאות, מסחר, הסעדה ושרותים טכניים, דרכים וחניות.
- ב. הוצאת היתרי בניה - על פי תכנית בינוי מנחה באישור ועדה מקומית. תכנית הבינוי תבחין בין השימושים השונים המותרים בתאי השטח / המגרשים שבייעוד זה.

4.5.2 הוראות

- א. **תנאי למתן היתר בניה**
1. אישור תכנית בינוי למתחם - המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים.
 2. תכנית הבינוי - תבחין בין השימושים השונים המותרים בתאי השטח / המגרשים שבייעוד זה.
 3. יש להגדיר מגרש - כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
 4. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 - בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- ב. **דרכים וחניות**
- בקשה להיתר בניה - תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו, באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **עיצוב אדריכלי**
- העמדת המבנים בשטח התכנית, תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת.
- המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.
- ד. **מגבלת שטחי בניה למסחר**
- הפעילות המסחרית בייעוד זה, תחושב ביתד עם הפעילות המסחרית המותרת ב"אזור תעשייה ומלאכה" (כלול בייעוד "על פי תכנית מאושרת"), כך שסך שטחי הבניה למסחר בייעודים אלה יחד, לא יעלה על 1,000 מ"ר שטח סה"כ.

4.6 מבני משק**4.6.1 שימושים**

- תא שטח 503
- יצורף ויהווה כחלק מאזור מבני משק לפי תכנית מאושרת ג/16375, ויכלול את השימושים והתכליות המותרות בתכנית זו. ישמש למבנים ופעילות של הקיבוץ בענפים המשקיים השונים הכוללים: חממות ובתי צמיחה, מערכי אריזה, חדרי קירור, מוסד, סככות, אחסנה, שרותים טכניים, מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים, בתי מלאכה, מבנים ומתקנים לדירור וגידול בעל חיים, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, גנרטור וכן כל הדרוש לקיום פעילות משקית.
- תא שטח 502
- שטח המיועד לאיגום ותפעול כלים חקלאיים - עבור תושבי בית העמק.
- תא שטח 501
- שטח המיועד לחוות עופות לרבייה.
- במידה ויווצרו מטרדי ריח – יבוצע סקר ריחות ויוצעו פתרונות לטיפול במטרדי הריח.

<p>1. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>2. הסדרת המטרדים הסביבתיים במבנים /מתחמים הקיימים באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בבקשה למתן היתר בניה למתחם גידול בע"ח, תדרש הגשת פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז, כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית, סילוק וטיפול בזבל בע"ח, מניעת מטרדי ריח, אבק וזיהום אוויר ומניעת זיהום באור מתאורה היקפית.</p> <p>4. הבקשה להיתר תפרט את השטח לשימושים השונים, מבני אבסון בע"ח, מיכלי מזון, שרותים סניטריים, מערכות אנרגיה ומשטחי טעינה ופריקה ופתרון לסילוק אשפה ופסדים.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p>	<p>4.6.2 הוראות</p> <p>א. תנאים למתן היתר בניה</p> <p>ב. דרכים וחניות</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי</p> <p>ד. איכות הסביבה</p> <p>ה. כללי</p>
<p>בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התיחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטח שפריץ.</p> <p>מבנים חקלאיים יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. יינקטו כל הצעדים למניעת זיהום מים וקרקע, סילוק השפכים מתחום התוכנית, סילוק פסולת מוצקה והשימוש בחומרי הדברה ואחסונם ייעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או משרד הבריאות, לפי העניין. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן: חוק מניעת מפגעים, התשכ"א – 1961, פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42א' – 73). חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב – 1992.</p> <p>התרת שימוש לא חקלאי, כאמור בתוספת הראשונה לחוק, במבנה חקלאי תהווה סטייה ניכרת.</p>	

4.7 שטח ציבורי פתוח

4.7.1 שימושים

ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, גישה לבתים שאינם נשענים על כביש, רוכבי אופניים וקלנועיות ומתקני משחק.

4.8 שטח פרטי פתוח

4.8.1 שימושים

א. ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, גישה לבתים שאינם נשענים על כביש, רוכבי אופניים וקלנועיות, ומתקני משחק.

ב. לא תותר כל בניה ו/או חניה בתחום השפ"פ (תא שטח מס' 643 – ראו תשריט התכנית) הנמצא בתחום ה"רצועה לתכנון", לאורך תוואי כביש מס' 6 / 70.

4.9 דרך מאושרת/מוצעת**4.9.1 שימושים**

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני.
תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות וניקוז מי גשם.

4.9.2 הוראות

תנאי למתן היתר בניה תנאי מוקדם למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

4.10 חניון**4.10.1 שימושים**

שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב.

4.11 שביל**4.11.1 שימושים**

- א. דרך הולכי רגל, אופניים ורכב לא ממונע (למעט קלנועיות).
ב. למעבר תשתיות.
ג. מתקני תאורה.
ד. לא תותר תנועה מוטורית בשבילי הולכי הרגל - למעט רכב חירום ותחזוקה.

4.11.2 הוראות

רוחב מינימלי לשבילים – בהתאם למופיע בתשריט התכנית.

4.12 מתקנים הנדסיים**4.12.1 שימושים**

- א. מיועד להקמת מתקנים הנדסיים - חדרי טרנספורמציה, מתקני מים, מתקני שאיבה לביוב וכדומה.
ב. **תא שטח מס' 592** - מיועד למתקן מים (בריקה).
○ מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתיה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת.
○ מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריקה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריקה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
○ דרכי גישה ושירות - ככל שידרשו.
ג. **תא שטח מס' 593** - מיועד לתחנת שאיבה לביוב.

4.12.2 הוראות

- א. במידה ומתקן המים (בריקה) ישופץ ו/או יבנה מחדש – תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
ב. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ- 50 מ' ממבנה מגורים, אלא אם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, אישר הקמתו במרחק קטן יותר.

4.13 ייעוד על פי תכנית מאושרת (תאי שטח 990-992)**4.13.1 שימושים**

- א. השימושים, ההוראות וזכויות הבניה בייעוד זה, יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח.
- ב. תוכנית זו אינה משנה את היעודים ואינה קובעת הוראת חדשות, לשטחים בתחום זה.
- ג. רקע מצב קיים ונספח הקומפליצה המוצגים בתשריט - מציגים את המצב הקומפליטיבי של ייעודי קרקע, אולם בכל מקרה של מחלוקת ובכל נושא לגבי תכניות מאושרות קודמות - יחולו הוראות ותשריט התוכנית מסי' ג/16375.

4.13.2 הוראות

עפ"י תוכנית מאושרת ג/16375

4.14 ספורט ונופש**4.14.1 שימושים**

- ישמש לבנייני ומתקני ספורט לכלל תושבי בית העמק ויכלול: מגרשי ספורט, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון וכל השרותים הדרושים לקיום פעילות ספורט.

4.14.2 הוראות

- א. **תנאי למתן היתר בניה**
תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
- ב. **דרכים וחניות**
תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- ג. **עיצוב אדריכלי**
בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. **עמידת המבנים**
העמידת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.

4.15 אירוח כפרי (תא שטח 770)**4.15.1 שימושים**

- א. מיועד להקמת כפר נופש, ו/או "חניון קמפינג משולב" על כל מרכיביו (לא תותר הקמת מלון), על פי ההנחיות והתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות, הנקבעים מעת לעת.
- ב. בשטח זה תותר הקמת כ- 50 יחידות אכסון ואירוח בגודל של 50 מ"ר כל אחת, ע"פי ההנחיות והתקנים הפיזיים לתכנון הנקבעים מעת לעת ע"י משרד התיירות.
- ג. בשטח זה תותר הקמת אוהלי אירוח קבועים ו/או ניידים, ובתנאי שסך זכויות הבניה בשטח זה לא יעלה על המותר על פי טבלה מסי' 5 להלן – טבלת זכויות והוראות בניה.

- ד. הקמת השימושים הבאים תלויה בקיומו של כפר הנופש : אזור קבלה, שרותי הסעדה, אטרקציות (כגון : מתקני ספורט אתגרי, מתקני נופש, פינות חי, פינות ליטוף, מבנים ומתחמים לפעילויות קבוצתיות), חנות ממכר, מבני שרות לתחזוקה.
- ה. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל, חניות, גינות. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- ו. תנאי למתן היתר בניה - אישור משרד התיירות בדבר התכנון הפיזי של המבנים.

4.15.2 הוראות

- א. **תנאי למתן היתר בניה**
תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר הבניה.
תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינות ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- ב. **דרכים וחניות**
בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. **עיצוב אדריכלי**
העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.
- ד. **שימושי מסחר**
זכויות הבניה לשימושים מסחריים / חנויות בייעוד זה, יכללו במסגרת סך 1000 מ"ר המותרים למסחר במסגרת תכנית זו וביישוב כולו.

4.16 קרקע חקלאית

4.16.1 שימושים

- א. השימושים המותרים לאזור חקלאי בתכנית - כמוגדר על ידי התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ב. עקב הקרבה לשטח מגורים, יהיה השימוש בחומרי הדברה וחיטוי - בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישורם.
- ג. תאי שטח 551-552 : השטח החקלאי בצפון היישוב (צמוד דופן) - לא יהווה כעתודה לשינוי ייעוד הקרקע למגורים בעתיד, כל עוד לא יוכח כי הפיתוח בתחומו הכרחי, באישור הועדה המחוזית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) (12)	שטחי בניה (מ"ר / אחוזים)				גובה מבנה (מטר) (2)	מספר קומות		צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%) (3)	מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ (מ"ר)
			מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות		עיקרי	שרות				עיקרי	שרות	
מגורים (11)	1001-1013	400	140 מ"ר ליחיד	30 מ"ר ליחיד	170 מ"ר ליחיד	10.0	2.5	131	45%	37%	170 מ"ר ליחיד	3	3	3	3
מגורים א'	201-280	400	140 מ"ר ליחיד	30 מ"ר ליחיד	170 מ"ר ליחיד	8.5	2	79	45%	37%	170 מ"ר ליחיד	3	3	3	3
מגורים ביישוב כפרי (6)	1-120	1,100	ל-2 יחיד מ"ר 360	ל-2 יחיד מ"ר 80	540 מ"ר (לתא שטח)	8.5	--	240	40%	49%	540 מ"ר (לתא שטח)	3	4	4	5
אירוח כפרי	770	ע"פ תשריט	2,970 מ"ר	560 מ"ר	3,530 מ"ר	8.5	ל"ר	50	18%	18%	3,530 מ"ר	3	3	3	5
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים (9)	730	ע"פ תשריט	20%	10%	--	8.5	--	--	30%	30%	--	4	3	3	5
מבני משק (7-א')	503, 502	ע"פ תשריט	40%	10%	--	15.0	--	--	50%	50%	--	3	3	3	3
מבני משק (7-ב')	501	ע"פ תשריט	--	--	--	זכויות והוראות הבניה - בהתאם לתכנית מאושרת מס' ג/16375 (מבני משק - מגרש 1) קו הבנין הצידי - יהיה לא פחות מ: 50 מ' מרחק מגבול המגרש המזרחי, הפונה לכיוון היישוב.									
מבנים ומוסדות ציבור (5)	780-785	ע"פ תשריט	6,436 מ"ר	2,520 מ"ר	8,956 מ"ר	12.0	--	--	40%	25%	8,956 מ"ר	5	5	5	5
ספורט ונופש (8)	790, 791	ע"פ תשריט	25%	4%	--	12.0	--	--	29%	29%	--	4	3	3	5
מתקנים הנדסיים (10)	590-593	ע"פ תשריט	20%	5%	--	8.0	--	--	25%	25%	--	0	0	0	0
שצ"פ (13)	750-755	ע"פ תשריט	6%	2%	--	10.0	--	--	8%	8%	--	2	2	2	2
שפ"פ (13)	600-657	ע"פ תשריט	3%	1%	--	5.0	--	--	4%	4%	--	2	2	2	2

1. תותר גם קומת מרתף / מסד מתחת למפלס הכניסה ו/או עליית גג - במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
2. גובה בניין יימדד מפני קרקע טבעית. גובה קומת מרתף/מסד לא יעלה על 2.40 מ', ויתווסף לגובה המותר מפני קרקע טבעית. הגובה המותר כולל מתקנים סולריים.
3. אחוזי בניה כוללים, מתייחסים לכלל השטחים האפשרי לבינוי - בכל ייעוד ספציפי. וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת לכניסה, ובלבד שאחוזי הבניה הכוללים יישמרו.
4. מגורים: תותר הקמת קומה שלישית - רק לצורך הרחבת הדירה בקומה שניה.
5. מבנים ומוסדות ציבור: בתא שטח מס' 781 - ניתן לאשר שימושי קרקע וזכויות בניה, ע"פ תכנית מאושרת בסמכות מקומית מס' חא/מק/24/2010.
6. מגורים ביישוב כפרי: שתי יחיד לכל היותר למגרש. יכולות להיות בעלות קיר משותף. לא ניתן לפצל את שטח הנחלה למגורי מגורים נפרדים.
7. מבני משק: (א) בנוסף לתאי שטח 502 ו-503, קיימים שטחים וזכויות בניה נוספות למבני משק - הנכללים בייעוד יעל פי תכנית מאושרת. (ב) תא שטח מס' 501 - מיועד לפיתוח חוות לולים.
8. ספורט ונופש: סך זכויות הבניה המותרות לייעוד זה יחולקו בין 2 המתחמים (790, 791), ויהיו על פי תכנית מאושרת ג/16375 - 6,050 מ"ר לכל היותר.
9. מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים - הפעילות המסחרית בייעוד זה, תחושב ביחד עם הפעילות המסחרית המותרת באזור תעשייה ומלאכה (כולל בייעוד יעל פי תכנית מאושרת), כאשר החלוקה ביניהם תהיה כ-700 מ"ר בייעוד ליימבנים ומוסדות ציבור ומשרדים, ועוד כ-300 מ"ר בייעוד לייאזור תעשייה ומלאכה. סך שטחי הבניה המותרים למסחר בייעודים אלה יחד, לא יעלה על 1,000 מ"ר.
10. מתקן הנדסי: תא שטח מס' 592 - סך השטח הבנוי בתחומו 500 מ"ר לכל היותר. גובה מירבי של המבנה ו/או המתקנים שבתחומו: 8.0 מ'.
11. לא כולל 13 יחיד ייקטנות" במבנים קיימים, המיועדות לשמש כח' אירוח (צימרים) בעלות זכויות בניה של 55 מ"ר לכל היותר ל-1 יח' אירוח. סך זכויות בניה אפשריות ליח' האירוח: 715 מ"ר ס"ה.
12. תתאפשר סטייה של עד 5% (יותר או פחות), בגודל מגרש מזערי (מ"ר) כפי שנקבע בטבלה זו.
13. זכויות הבניה כאחוזים (%) - מתייחסות לכל המגרשים שבאותו הייעוד יחד (שצ"פ או שפ"פ).

06/02/2014

עמוד 22 מתוך 31

5.1 מתחמים ייעוד קרקע "מגורים" – פירוט סך יחידות דיור :

מס' יח"ד קיימות	שטח מתחם (דונם)	מתחם מס' (*)
12	5.17	01
8	3.20	02
12	4.92	03
8	4.29	04
11	5.64	05
10	4.91	06
12	4.71	07
10	5.43	08
5	3.77	09
14	6.73	10
8	3.93	11
16	6.51	12
5	2.28	13
131	61.49 ד'	סה"כ

(*) מספרי המתחמים - נקבעו על פי הסימון בתשריט התכנית.

5.2 הוראות והנחיות לגבי המתחמים (ייעוד קרקע "מגורים") :

א. החלוקה העתידית למגרשים - תהיה למתחם שלם בלבד. במידה ויחולקו המתחמים למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי, בכל מגרש תתאפשר יחיד אחת, למעט יחיד קטנות קיימות שימשו כיח' אירוח.

ב. הוראות מעבר :

○ תתאפשר הגדלת מבני המגורים הקיימים ללא חלוקת הקרקע, על בסיס תכנית בינוי לכלל שטח המתחם, וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

○ תתאפשר הפקעת שטחים לצרכי הציבור, סלילת דרכים והעברת תשתיות, וזאת על בסיס תכנית המתאר המאושרת.

ג. הנחיות בינוי - לכלל מתחמי המגורים :

○ צפיפות מגורים ושטחי בניה מירביים – בהתאם לטבלה מס' 5 לעיל : זכויות והוראות בניה.

○ תכסית קרקע – בהתאם לטבלה מס' 5 לעיל : זכויות והוראות בניה.

○ גובה מבנים – עד 2 קומות, למעט מבנים קיימים בעת אישור התכנית. גובה זה לא כולל עליית גג, חדר מדרגות לגג ומרתפים.

○ מרחק בין מבנים סמוכים – 6.0 מ' לפחות. למעט מבנים קיימים בעת אישור התכנית, בהם המרחק הקיים קטן יותר.

○ תשריט חלוקה שיוכן בעתיד על בסיס תכנית זו - חייב להראות פתרון נגישות לכל מגרש.

ד. גמישות בגבולות המתחמים - בהתאם לאילוצי השטח, יותר שינוי מזערי בגבולות המתחמים עפ"י תכנית זו בשלב הכנת תשריט החלוקה לכל מתחם, וזאת באישור מהנדס הועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
-	35.00 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
- ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

6.4 חלוקה ורישום

- א. החלוקה המופיעה בתשריט התכנית, למעט חלוקה שאושרה במסגרת תכנית מאושרת קודמת, הנה חלוקה מנחה בלבד.
- ב. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה ו/או לעבודות הטעונות היתר מכוח תכנית זו, טרם אישורה של חלוקה על פי דין.

6.5 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 קווי הבניין 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.

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקוי הבנין, בתנאים הבאים:

- א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. מבנים אשר לא חודרים לתחום דרכים ושטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק, על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלה יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבנין הקיים יעמדו בקוי הבנין הקבועים בהוראות התכנית.

6.6 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות פיקוד העורף, אלא אם התקבל פטור מרשות מוסמכת.

6.7 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לכיצוע דרישות שירותי הכבאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.8 איכות הסביבה

6.8.1 כללי:

לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית, והגופים המוסמכים לכך.
לא תותר פעילות העלולה לגרום להפרעות ומטרדים סביבתיים, לבתי המגורים השכנים.

6.8.2 עבודות עפר:

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

6.8.3 חומרים מסוכנים:

לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס המועצה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

6.8.4 איכות אויר:

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

- תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב – 1962
- תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א – 1972
- תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992
- חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י – 1949

6.8.5 רעש:

כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנון ולהקים מיגון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדיון.

6.8.6 מבני משק:

א. אזור מבני המשק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות.
ב. לא תותר הקמת מבנה חדש לגידול בעלי חיים - במרחק קטן מ-50 מ"ר ממבנה מגורים.
ג. בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' ג/16375 : נספח סביבתי - כל בקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים:

- כל בקשה להיתר בניה - תציג את כל המתחם אליו היא משתייכת.
- למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית, הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים וסביבתם המיידית.
- פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.
- פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטריים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים :
ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
שפכים – תחויב תכנית שתאושר על ידי המשרדים : בריאות והגנת הסביבה.
פסולת מוצקה (גושית) – יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון, לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתקני פליטה ישראלים.
- חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
- אחסון דלקים – משטח המאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים, יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין, ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.

- שפכים – איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית, תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב - תשמ"ב, 1981), או בהתאם לתקן עדכני אחר. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים והכל בכפוף ובאישור המשרדים בריאות ואיכות הסביבה.

6.9 עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2547/0 "אמת המים לעכו" י"פ: 4952 עמ' 1292 מיום 16.1.01; 2593/0 "כויכאת" י"פ: 1091 עמ' 1358 מיום: 18.5.64; 9821/0 "נקודת טריאנגולציה 1093 - Z" י.פ. 4539 עמ' 4100 מים 3.7.97; 2594/0 "עמק תל" י.פ. 4224 עמ' 3861 מיום: 23/6/1994; 2595/0 "נקודת טריאנגולציה Z-1093" י.פ. 4539 עמ' 4097 מיום 03/07/1997 לא פורסם 9809/0 שיח ג'מעה; לא פורסם 9810/0 שיח אל קורישי; 2467/0 "אמת המים לעכו" י.פ. 1810 עמ' 1292 מיום: 13.3.1972 לא פורסם 9794/0 טרם נקבע, לא פורסם 9813/0 נקודת טריאנגולציה Z-1093, הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.10 תשתיות

6.10.1 כללי

- א. התשתיות הקיימות בישוב - 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.
- ב. ברצועה שרוחבה עד 2.0 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, ו/או מי שימונה ע"י הרשות המקומית.

6.10.2 מים

- א. אספקת המים - תסתמך על רשת המים המקומית.
- ב. החיבור לרשת - יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מבנה (מגורים. מסחר. מבנה ציבור וכד') – התאמת מערכת מי שתיה ביישוב (כולל מקור מי שתיה, איגום, קווים, מערכת בקרה וכד') לתקנות/הנחיות משרד הבריאות שבתוקף.
- ד. אישור בכתב של משרד הבריאות שיועבר למהנדס ועדה מקומית לתו"ב, יהיה אסמכתא בדבר מילוי התנאי דלעיל.
- ה. תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת מי שתיה למערכת השקיה במים שאינם באיכות מי שתיה, כולל סימון קווים, הצבת שלטים וכד'. יבוטלו קווי קולחים קיימים בתחום התכנית.

6.10.3 ניקוז

- א. כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לתכנית הניקוז ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשצי"פים ולשטחי נוי וצמחיה טבעיים.
- ג. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים.
- ד. יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.

6.10.4 ביוב

- א. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ב. מתן היתרי בניה בתחום רדיוסי המגן של מקור מי השתיה " בית העמק 3" - יהיה בכפוף לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) (תיקון), התשנ"ו – 1996.
- ג. לא ינתנו היתרי בניה מכוחה של תכנית זו החל מתאריך 01/01/2015 - אלא לאחר ששפכי היישוב יחוברו למתקן טיפול מאושר – מט"ש "עכו".

6.11 מגבלות בניה בתחום רדיוסי מגן

על התכנית חלות מגבלות בניה ופיתוח בתחום "רדיוסי המגן" של קידוח מי השתייה המופיע בתשריט - כפי שמפורט בתקנה מס. 7 לתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה) (תיקון) התשנ"ו – 1996.

א. הגבלות באזורי מגן :

- באזור מגן א' – אסורה כל בניה, למעט מבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
- באזור מגן ב' – אסורה כל בניה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מסחר, מבני ציבור.
- באזור מגן ג' – כל בניה, התקנה, או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

ב. רשות הבריאות : רשאית לפי בקשה, להתיר חריגה מן האמור בתקנת משנה (א') על פי הפירוט בתקנה.

6.12 שימור נגר עילי

להלן הוראות בדבר שימור וניצול מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 (תכנית המתאר הארצית להעשרה, החדרה והגנה על מי תהום) :

- בתחום אזור רגישות א' יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
- ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, באם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי - באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.
- השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בשטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בשימוש כשטח ציבורי פתוח.
- בתכנון דרכים וחניות - ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.13 חמרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחמרי חפירה ומילוי, בהתאם להנחיות עדכניות מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חמרי מילוי ו/או ייצוא חמרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחמרי חפירה ומילוי.

6.14 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

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:

- 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.
- 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).

6.15 שמירה על עצים בוגרים

א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" - הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה. לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה.

- ב. נספח עצים בוגרים הנו מחייב - מהווה כחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה - ביצוע כריתה / העתקה של עצים לאחר קבלת רשיונות כריתה כדין.
- ד. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כ"עצים לשימור":
 - עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובניה, יסומן בבקשות להיתרי בניה ככל שתוגשנה בתחומו.
 - בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
 - 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.
 - 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.

ה. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה (ראו מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):

- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה /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.
- 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.

ו. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה /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.
- 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.
- 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.

6.16 מבנים להריסה

במבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית - ביצוע ההריסה ייקבע כתנאי למתן היתרי בניה באותו המתחם.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התניה / הנחיה
שלב א'	1. פיתוח שטחי מגורים - צד מערבי, שהנו צמוד דופן ליישוב ותיק קיים. 2. פיתוח כביש מס' 2 - במלואו. 3. פיתוח חלקי - של כביש מס' 4.	תנאים למתן טופס איכלוס למבני המגורים : 1. השלמת פיתוח כביש מס' 2 . 2. השלמת פיתוח 75% לפחות של השצ"פים, מערכות הדרכים הפנימיות והתשתיות הנלוות הנדרשות.
שלב ב'	1. פיתוח שטחי מגורים - צד צפון מערבי. 2. פיתוח חלקי של כביש מס' 4 .	תנאים למתן טופס איכלוס למבני המגורים : 1. השלמת פיתוח חלקי - כביש מס' 4 2. השלמת פיתוח 75% לפחות של השצ"פים, מערכות הדרכים הפנימיות והתשתיות הנלוות הנדרשות.
שלב ג'	1. פיתוח שטחי מגורים - צד דרום מערבי. 2. השלמת פיתוח כביש מס' 4 במלואו.	תנאים למתן טופס איכלוס למבני המגורים : 1. בהתייחס למבני המגורים הממוקמים בתחום רדיוס 800 מטר מרחק מהמט"ש (כמסומן בתשריט התכנית) - ביטול מט"ש בית העמק והפיכתו למאגר קולחין באיכות טיהור שלישונית. 2. השלמת פיתוח כביש מס' 4 במלואו. 3. השלמת פיתוח 75% לפחות, של השצ"פים, מערכות הדרכים הפנימיות והתשתיות הנלוות הנדרשות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: קבוץ בית העמק	חתימה:	תאריך: 17.1.14
	תאגיד/שם רשות מקומית:	קבוץ פועלים	מספר תאגיד: 570007609

עורך התוכנית	שם: אדר' ערן מבל	חתימה:	תאריך: 07/01/2014
	תאגיד:	ארביטקטורה וצילום ערים בע"מ ח.פ. 0-51226190 רח' קקיל 4 ק. גבעון טל: 04-9835146	מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 17.1.14
	תאגיד:	קבוץ פועלים	מספר תאגיד: 570007609

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
	תאגיד:	חתימה:	מספר תאגיד:
	תאריך:	רשות מקרקעי ישראל - מרחב 511	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת בתנאי שזו תהיה נחואמת ים
 רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין לה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התנגדותנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל הודעה ועפ"י כל דין.
 למען מסר ספק צונו בוח כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח חלול בת"ת אין בהתימתנו על התכנית הכרוז או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על כונתנו בטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבטח הסכם האמור ועפ"י כל דין שכו חתימתנו ניתנת אך ורק למען מכוונות מבטח התכנית.

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

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

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

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

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

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט:		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט:		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט:		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
√		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
√		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
√		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
	√	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
	√	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
	√	האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	√	האם התוכנית 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?		

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

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	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?		חיזוק מבנים בפני רעידות
√		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	√	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב - שמירה על עצים בוגרים

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה **אדר' ערן מבל**, בעל תעודת זהות מס' 052196821, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19551 ששמה **תכנית מתאר מפורטת בית העמק** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום **אדריכלות ובינוי ערים** מספר רשיון 00030444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי, ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ	תחום מומחיותו והכשרתו	הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. נעם ליבנה	תכנון תנועה	נספח תנועה וחניה
ב. מאיר רוזנטל	מהנדס תשתיות	נספח ניקוז
ג. אריה פולינסקי – חבי פלגי מים	מהנדס תשתיות	נספח מים וביוב
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ערן מבל
 ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ
 ח.פ.: 0-51226190
 רח' קיייל 4 ק. טבעון
 טל.: 04/9835146
 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מהנדס נעם ליבנה מס' תעודת זהות 58671108

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 19551 ששמה תכנית מתאר מפורטת בית העמק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ותחבורה ויש בידי תעודת מהנדס רשוי מטעם התמי"ת (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 41280 . בנוסף אני מומחה בתחום תנועה ותחבורה (מטעם משרד התחבורה).
3. אני השתתפתי בעריכת נספח תחבורה, תנועה וחניה לתוכנית.
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.

נעם ליבנה
הנדסה בע"מ
ח.פ. 513116467



חתימת המצהיר

14.1.2014

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל, בעל תעודת זהות מס' 05/43779 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19551 ששמה תכנית מתאר מפורטת בית העמק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום י"מ א' שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים משקל י"מ א' 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.

ג. רוזנטל מהנדסים בע"מ
תכנון ויעוץ הנדסי
ח.פ. 514330752
גילון ד.ג. משגב 20103
תל אביב - יפו

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **אריה פולינסקי** מחבי פלגי מים, בעל תעודת זהות מס' 058742214, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19551 ששמה תכנית מתאר מפורטת בית העמק (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מ"מ / א"ג ויש בידי תעודה מטעם בטנ"א (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים מ"מ / 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 השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

פלגי מים גע"מ
יקנעם מושבה 20600
ע.מ. 510681984

אריה פולינסקי
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אדר' נוף רותי ארני, בעל תעודת זהות מס' 05320 9508, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19551 ששמה תכנית מתאר מפורטת בית העמק (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום ארכיטקטורה ויש בידי תעודה מטעם הת"ס (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346 או לחילופין (מחק את המיותר):

~~אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.~~

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח עצים בוגרים 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.

ארני-אדריכלות נוף

ת.ד. 307

: יובלים 20142

רותי ארני

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: **תכנית מפורטת בית העמק - ג/19551**

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/11/12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

1011
מספר רשיון

עמק ביתא
משרד המודד
מ.ר. 1011
נק"ש המודד
050-630003

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 13/1/14 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

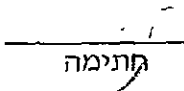

חתימה

1011
מספר רשיון

עמק ביתא
משרד המודד
מ.ר. 1011
נק"ש המודד
050-630003

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

1011
מספר רשיון

עמק ביתא
משרד המודד
מ.ר. 1011
נק"ש המודד
050-630003

הסבר:

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה על חלק מהתכנית (קרקע חקלאית מוכרזת ותכנית מאושרת על גביה) 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת אינה חלה. 		

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

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