

200269883-7

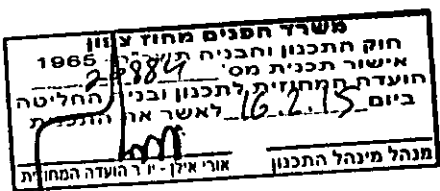
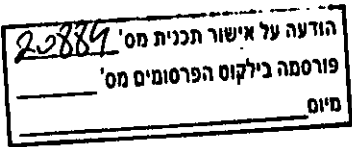
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20884
שם תוכנית: מושב רגבה - הרחבה

משרד תכנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 10-05-2015
 נ"ת י"ג - 5
 נציג עילית

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

רגבה הוא מושב שיתופי של התנועה הקיבוצית המאוחדת שהוקם בשנת 1946. המושב שוכן בגליל המערבי, בסמיכות לעיר נהריה. ההפרטה במושב רגבה התחילה בשנת 1997 ובשנת 2002 הופרט המושב סופית. מושב רגבה הוקם כמושב שיתופי ולא כקיבוץ, משום שהעולים הגרמנים שהקימו את המושב הגיעו מתרבות בה המשפחות מאוחדות שהתנגדו לרעיון של לינת ילדים מחוץ לבית. המושב נוסד על ידי קבוצת עולים אשר שירתו יחד בבריגדה היהודית, גרעין ההתיישבות כלל מספר מצומצם של מתיישבים, משפחותיהם הצטרפו עליהם במהלך ההקמה.

אוכלוסיית המושב לפי נתוני למ"ס נכונים ל דצמבר 2009 : 896 תושבים. קיימות במושב 288 יחידות דיור מאושרות ומאוכלסות לפי הפירוט הבא :

- בהתאם לתכנית ג/10417 : 92 יחידות דיור ב-92 מגרשים .
- בהתאם לתכנית ג/12317 : 196 יחידות דיור (190 יחידות דיור ב-190 מגרשים ביעוד מגורים א' ו-6 יחידות דיור ב-2 מגרשים ביעוד מגורים ב').

מטרת התכנית : הרחבת הישוב ב- 12 יחידות דיור והסדרת פונקציות הקיימות במושב. בישוב יהיו סה"כ 300 יחידות דיור (288 יח"ד מאושרות + 12 יח"ד מוצעות). עקרון התכנון היה ניצול מכסימאלי של שטח הקיים, בו ניצלו כל אפשרות להקמת מגרשים נוספים בין המגרשים הקיימים, על מנת לצמצם עלויות של תשתיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מושב רגבה - הרחבה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20884/ג	מספר התוכנית	
639,350.86 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
• תוקף	שלב	1.3 מהדורות
11	מספר מהדורה בשלב	
04-2015	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	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
		קואורדינטה X	209.750
		קואורדינטה Y	764.625
1.5.2	תיאור מקום		מושב רגבה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מטה אשר
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
		נפה	עכו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב רגבה
		שכונה	לא רלוונטי
		רחוב	לא רלוונטי
		מספר בית	לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18138	מוסדר	חלק מהגוש	-	27, 52, 62
18482	מוסדר	חלק מהגוש	2- 5, 8-10, 12-14, 16, 17, 25-28, 30	7, 11, 15, 18, 20, 21, 23, 24, 31,
18483	מוסדר	חלק מהגוש	-	9, 10, 13, 26, 33
19960	מוסדר	חלק מהגוש	-	3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
1/1/1976	2181	תכנית משנה את התכנית ג/1489	שינוי	ג/1489
23/10/1980	2665	תכנית זו כפופה ל- ג/2315	כפיפות	ג/2315
23/2/1984	3027	תכנית משנה את התכנית ג/4360	שינוי	ג/4360
22/1/1987	3420	תכנית זו כפופה לתכנית ג/5160	כפיפות	ג/5160
22/11/1999	4825	תכנית משנה את התכנית ג/10417	שינוי	ג/10417
12/7/2000	4901	תכנית משנה את התכנית ג/9096	שינוי	ג/9096
30/4/2001	4982	תכנית זו כפופה לתכנית חא/מק/2/2000	כפיפות	חא/מק/2/2000
9/6/2002	5082	תכנית משנה את התכנית ג/12317	שינוי	ג/12317
25/7/2002	-	תכנית זו כפופה ל- ג/11043	כפיפות	ג/11043
6/7/2004	5311	תכנית זו כפופה ל- ג/13161	כפיפות	ג/13161
25/12/2005	5472	תכנית זו כפופה לתכנית חא/מק/5/2004	כפיפות	חא/מק/5/2004
30/07/2007	5696	ישוב כפרי חקלאי/ נוף כפרי פתוח	כפיפות	תמ"מ 9/2
27/12/2005	5474	שטח שימור משאבי מים מרקם חופי שטח בנוי בפועל - קפלן 2003 300 יח"ד בצפיפות 2.5 יח"ד/ד'	כפיפות	תמ"א 35
14/9/2009	5998	קו מים קיים/ניקוז	כפיפות	תמ"א 34 / ב/5
12/8/2007	5704	אזור א'1- פגיעות מי תהום גבוהה	כפיפות	תמ"א 34 / ב/4
18/12/2006	5606	עורק ניקוז משני	כפיפות	תמ"א 34 / ב/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	04-2015	לא רלוונטי	31	לא רלוונטי	• מחייב	הוראות התוכנית
		רוזה דיאמנט-יהלום בגליל	04-2015	1	לא רלוונטי	1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית
		דוד אלחנתי אדריכל נוף	05-2014	2	3	1:1250	• מחייב	נספח עצים בוגרים
		מאיר רוזנטל	05-2014	1	-	1:1250	• מנחה	נספח מים
			05-2014	1	-	1:1250	• מנחה	נספח ביוט
		מנדי חמוזה קליבר	03-2015	1	לא רלוונטי	1:500 1:1000/100	• מחייב בנושא מיקום ורחבם הכבישים בלבד, מנחה ביתר הנושאים.	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבשים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
לא רלוונטי	ramits@regba.org.il	04-9529889	050-5410605	04-9529011	ד.ג. גליל מערבי. 22894.	57005918	מושב רגבה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
ramits@regba.org.il	04-9529889	050-5410605	04-9529011	ד.ג. גליל מערבי. 22894.	57005918	מושב רגבה	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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	בעלים
tzafontichnuu@mimi.gov.il	6558266-04	לא רלוונטי	6558211-04	ת"ד 580, נצרת עלית. 17105.	לא רלוונטי	מנהל מקרקעי ישראל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
Diamant.galil@gmail.com	8207635-04	052-8510185	8210569-04	רח' המסילה 19, נשר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	011432978	רוזה דיאמנט	אדריכלית	עורך ראשי
afaf@hetz-hazafon.co.il	04-8580377	050-2234522	04-8580355	הסדנה 3, טירת כרמל	לא רלוונטי	לא רלוונטי	023923774	שניא שרייבר	מודד מוסמך	מודד
calibermendy@gmail.com	04-9985938	054-2171586	04-9987011	ת.ד. 2124 כפר יאסיף	לא רלוונטי	לא רלוונטי	025965914	מנדי חמוה	מהנדס	נספח תנועה
dalganati@gmail.com	04-9895707	050-2829094	04-9895705	קיבוץ רמות מנשה, ד.ג. מגידו 19245	לא רלוונטי	לא רלוונטי	015782224	דוד אלחנתי	אדריכל	נספח עצים בוגרים

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 1- הרחבת מושב רגבה.
- 2- הוספת 12 יחידות דיור ל-288 יחידות דיור המאושרות, סה"כ : 300 יחידות דיור במושב.
- 3- הקמת אזור ספורט ונופש.
- 4- הקמת אזור תעסוקה ומבני מוסדות ציבור.
- 5- ייעוד שטח לחקלאות.
- 6- הקמת אזור קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויים בייעודי הקרקע התקפים בתכניות הבאות :
- בתכנית ג/4360 :
 - מאזור חקלאי לספורט ונופש.
 - בתכנית ג/12317 :
 - משטח לבניני משק לספורט ונופש, תעשיה.
 - משטח ציבורי פתוח לספורט ונופש, מגורים, פרטי פתוח ודרך מוצעת.
 - מחניה לספורט ונופש.
 - מדרך קיימת או מאושרת לתעשיה, מבני משק.
 - משטח לבניני ציבור לפרטי פתוח, מגורים.
 - משטח פרטי פתוח למגורים, דרך משולבת, פרטי פתוח, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
 - ממבני משק מיוחדים לספורט ונופש.
 - מאזור תעשיה לקרקע חקלאית, דרך מוצעת.
 - בתכנית ג/10417 :
 - משטח מבני ציבור לפרטי פתוח.
 - משטח ציבורי פתוח לפרטי פתוח.
 - בתכנית ג/9096 :
 - משטח ציבורי פתוח לתעסוקה ומבני מוסדות ציבור, דרך מוצעת, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות, פרטי פתוח.
 - מדרך מאושרת לתעסוקה ומבני מוסדות ציבור, קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות.
 - מבניני ציבור לתעסוקה ומבני מוסדות ציבור.
 - מאזור מחסני מכר לדרך מוצעת.
 - קביעת השימושים בכל יעוד קרקע.
 - קביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	639.35 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
(1) מצב מוצע ביעוד מגורים: 55% X 4801.62 מ"ר – 2,641 מ"ר.		2,641	+2,641 (1)	0	מ"ר	מגורים
		300	+12	288	מס' יח"ד	
(8) קיימות בפועל באזור מגורים לפי תכנית ג/1489. כל יחידה עד 55 מ"ר. סה"כ 825 מ"ר.		15	0	15 (8)	יח"ד	יח"ד קטנות במגזר כפרי
(2) מצב מאושר: ג/9096: 130 מ"ר. ג/12317: 1748 מ"ר X 90% – 1573 מ"ר. סה"כ – 1703 מ"ר. (3) מצב מוצע יעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: 4997.54 מ"ר X 70% – 3498 מ"ר מבני ומוסדות ציבור: 1912.31 מ"ר X 90% – 1721 מ"ר סה"כ 5219 מ"ר (מתוכם 1703 מ"ר מאושרים)		5219 (3)	+3,516	1703 (2)	מ"ר	מבני ציבור
(4) מצב מאושר: ג/12317 ביעוד תעשייה: 40530 מ"ר X 80% – 32424 מ"ר. (5) מצב מוצע יעוד תעשייה: 47262 מ"ר X 80% – 37809 מ"ר, יעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור: 4997.54 מ"ר X 20% – 999.51 מ"ר, סה"כ – 38809 מ"ר.		38,809 (5)	+6,385	32,424 (4)	מ"ר	תעסוקה
(6) מצב מאושר ג/9096 ביעוד אזור מחסני מכר: 2070 מ"ר X 30% – 621 מ"ר. (7) מצב מוצע ביעוד קרקע חקלאית - הנחיות מיוחדות: 20 מ"ר זכויות למסחר		20 (7)	- 601	621 (6)	מ"ר	מסחר

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' 17), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
רדיוס מגן ג'	רדיוס מגן ב'	עתיקות	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	1-12	1-12	מגורים
201	לא רלוונטי	200-203	200-203	תעשייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	300	300	מבני משק
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	400	תעסוקה ומבני מוסדות ציבור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	501, 500	501, 500	מבני מוסדות ציבור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	660	קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	661	661	קרקע חקלאית
לא רלוונטי	לא רלוונטי	100	100	שטח ציבורי פתוח
108	לא רלוונטי	102-108	101-108	פרטי פתוח
לא רלוונטי	לא רלוונטי	690	690	ספורט ונופש
804	לא רלוונטי	804-809	800-809	דרך מאושרת
לא רלוונטי	לא רלוונטי	851-854	850-854	דרך מוצעת
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	890	דרך משולבת
905, 903, 900	900	900-906	900-907	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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	אחוזים
0.75	4801.62	95140.00	14.88
7.39	47262.61	1790.00	0.28
1.14	7295.53	46460.00	7.27
0.78	4997.54	11874.00	1.86
1.11	7065.91	37810.00	5.91
0.67	4259.23	106620.00	16.68
0.48	3083.67	26050.00	4.08
2.92	18691.08	20180.00	3.16
0.30	1912.31	37471.00	5.86
3.34	21348.33	31980.00	5.00
0.69	4416.63	9530.00	1.49
0.06	409.07	12293.00	1.92
80.37	513807.33	1851.54	0.29
		2070.52	0.32
		40530.00	6.34
		1400.00	0.22
		6610.00	1.03
		7734.00	1.21
		10210.00	1.60
		4560.99	0.71
		5030.00	0.79
		1020.00	0.16
		1410.00	0.22
		110287.02	17.25
		5022.00	0.78
		2636.75	0.41
		1780.00	0.28
100.00	639350.86	639350.86	100.00



סה"כ
(*) שמות לא לפי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים חד משפחתיים	א.
מחסנים ומבני חניה.	ב.
משרד/חדר עבודה לבעל מקצוע חפשיים.	ג.
הוראות	4.1.2
<p>תותר הקמת יחידת דיור אחת.</p> <p>משרד/חדר עבודה לבעל מקצוע חפשיים לשימוש דיירי הבית בלבד.</p> <p>גודל השטח המותר להקמת משרד או חדר עבודה לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 30 מ"ר שייחשבו כשטח עיקרי. מתן היתר להקמת משרד יותנה בפתרון חניה מתאים ובהצגת אמצעים למניעת מטרידים אפשריים לסביבה.</p> <p>תותר הקמת פרגולה מעץ, מתכת או בטון שיעמדו במגבלות קווי בנין במרווחים ע"פ הגדרות חוק התכנון והבניה.</p> <p>מחסנים: יותרו רק כחלק ממבנה המגורים או צמוד אליו בתחום קווי הבנין המותרים. גודל מחסן לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>מבני חניה: חניה מקורה תעמוד בגבולות קווי הבנין בקומת מסד של בית מגורים ובתנאי שהבניה תשתלב עם המבנה הראשי. גובה של החניה המקורה במבנה לא יעלה על 2.4 מ' נטו. יותר להקים משטח חניה לא מקורה נפרד מבית המגורים בצמוד לקו מגרש קדמי ו/או צדדי.</p>	א.
<p>חומרי גמר: גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקות עצמית בגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוק (שפריץ). בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>יותר מזגנים ממוצלים בלבד. המעבה יוסתר על הגג או על פני הקרקע בעיצוב התואם את המבנה.</p> <p>לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות ומעקה בטיחותי סביב עפ"י תקנות תכנון ובניה. לרבות פרגולה בשטח 20 מ"ר.</p> <p>קולטי שמש: ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד בכל מקרה, יהיה מוסתר וישולב בתכנון ועיצוב הגג.</p> <p>זרועות כביסה: לא תורשה התקנות זרועות כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון, הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.</p> <p>גגות רעפים: לא יותרו גגות רעפים מקריים או חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפיסה תכנונית שלמה. שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יפחת מ-25%.</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p>	ב.
<p>תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכניות להיתר, על מבקש להגיש תכניות העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה.</p> <p>עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.</p> <p>בתא שטח מס' 12: מפלס 0.00 של המבנה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הדרך הקיימת ולא יעלה על מפלס המגרש הצמוד בצד המערבי. קו בנין בצד מערב יהיה 4 מ'.</p>	ג.

4.2 תעשיה	
4.2.1 שימושים	
א.	מפעלי משק
ב.	סדנאות מלאכה
ג.	חנויות מפעל
ד.	מתקן התפלה למים מליחים ולטיוב מים.
4.2.2 הוראות	
א.	כללי חנויות מפעל: תותר הקמת חנויות המפעל בהיקף של עד 10% מזכויות הבניה המותרת. בתא שטח 202: ניתן הקמת מתקן התפלה למים מליחים ולטיוב מים לפי הנחיות תמ"א 5/ב/34 (סעיפים 14-15) לעניין המתקן המתוכנן. בתא שטח מס' 203: כל הוראות וזכויות בניה יהיו בהתאם לתכנית ג/12317 המאושרת החלה על השטח.
ב.	איכות הסביבה בהתאם לסעיף 6.17
ג.	הוראות בינוי ופיתוח תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכנית להיתר, על מבקש להגיש תכנית העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

4.3 מבני משק	
4.3.1 שימושים	
א.	בתי גידול בעלי חיים
ב.	מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית: בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות, אחסון תוצרת.
ג.	מבנים לשירותים: מכבסה, מתפרה, שירותים טכניים, אחסון, משרדים וכו'.
ד.	מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.
ה.	משרדים, סדנאות יצירה, שירותי הסעדה
ו.	דרכי גישה, חניות.
ז.	מעבר תשתיות.
4.3.2 הוראות	
א.	כללי מיועד להקמת מבני משק עבור: בתי גידול בע"ח, מחסנים, מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית. מבני שירות טכני, מוסכים וסככות. סדנאות יצירה ובתי מלאכה האזור יכלול דרכים פנימיות, דרכי גישה וחניות. בהתאם לסעיף 6.17
ב.	איכות הסביבה
ג.	הוראות בינוי ופיתוח תנאי למתן היתר בניה: יחד עם הגשת תכנית להיתר, על מבקש להגיש תכנית העמדת מבנים ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

4.4 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4.1	שימושים
א.	מבנים ומוסדות לתרבות הפנאי על מתקניהם כגון: מבנים רב תכליתיים הכוללים: אודיטוריום, קולנוע, חדרי תוגים/ התכנסות, מועדונים, תערוכות, גלריות לאומנויות.
4.4.2	הוראות
א.	כלליות א. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ב. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות, במידה ואינן מהוות מטרה אחת לשניה, לפי החלטת הועדה המקומית.
ב.	עיצוב אדריכלי לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דוודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובנייה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
	בינוי ופיתוח בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. לפחות 15% משטח המגרש יוקצה לגינון ופיתוח. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים. הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים, או גדר חיה לאורך של דרכים או בשטחים פתוחים, על מנת לשמור על הנוף. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בנייה אם הבנייה תגרום לדעתה נזק לנוף. התכנית תכלול גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה, כולל חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. תנאי להיתר, הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, אשר תראה מיקום של מבנים קיימים, מבנים מוצעים ומבנים העתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זו, אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

4.5 קרקע חקלאית	
4.5.1	שימושים
א.	עיבוד חקלאי
ב.	אחסון
ג.	חממות
ד.	חניות
ה.	גינון ופיתוח שטח
ו.	מעבר תשתיות
4.5.2	הוראות
א.	כלליות כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה.
ב.	הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 660 תותר הקמתה של משתלה על מתקניה. היקף זכויות למסחר (חנות) לא יעלו על 20 מ"ר מהשטחים העיקריים ליעוד זו.
ג.	עיצוב אדריכלי בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ד.	בינוי ופיתוח עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.
ד.	איכות הסביבה תנאי למתן היתר בנייה: אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות למבנים חקלאיים. מותר לכלול בתא שטח אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרה זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

4.6 פרטי פתוח	
4.6.1	שימושים
א.	גינון, חורשות.
ב.	מתקני נופש.
ג.	מגרשי ספורט.
ד.	משק חי.
ה.	מתקני מנוחה והצללה.
ו.	מתקנים הנדסיים למיניהם כגון: תחנת טרנספורמציה, תחנת שאיבת ביוב, וכו'.
ז.	מקלטים תת קרקעים.
י.	דרכי ניקוז.
יא.	דרכי שירות, חניות ודרכים להולכי רגל.
יב.	מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
א.	כלליות בשטח זה לא תותר כל בניה למעט השימושים המפורטים בסעיף 4.6.1. לא תותר הקמת תחנת שאיבה לביוב במרחק קטן מ-50 מ' ממגורים. תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/34. תותר הקמת קיר אקוסטי במקום שידרש. תא שטח 108: תהיה אסורה כל בניה וחניה בתחום קו בנין מכביש 859 (80 מ' מציר רצועת הדרך המתוכננת בהתאם לתמ"א 3).
ב.	עיצוב אדריכלי לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ג.	בינוי ופיתוח עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.

4.7 ספורט ונופש	
4.7.1	שימושים
א.	מתקני ספורט, נופש, מבני חינוך גופני על מתקניהם.
ב.	מרכזי ספורט, בריכות שחיה, ספא ומגרשי ספורט.
ג.	מתקני משחק ילדים.
ד.	גינון, נטיעות עצים
ה.	חניה
ו.	מתקניי הנדסיים (כגון חדר טרנספורמציה, למעט תחנת שאיבה לביוב ומתקני מים) ומעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
א.	כלליות נועד להקמת מתקני ספורט, כגון: מגרשי ספורט, מתקני משחק לילדים. היתרי בנייה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה לבריכת שחיה יהיה אישור של משרד הבריאות.
ב.	עיצוב אדריכלי לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר. בקשות להיתר בנייה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף.
ג.	בינוי ופיתוח עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. פסולת בנייה תפונה לאתר פסולת מאושר.

4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	הוראות ושימושים
	כל השימושים והוראות בהתאם לתכנית ג/9096.

4.9	מבני ומוסדות ציבור
4.9.1	הוראות ושימושים
	מיועד למבנים לחינוך ותרבות כגון: גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת וכ"ו.

4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.
4.10.2	הוראות
א.	כלליות
	דרך ללא הפרדה בין מיסעה למדרכה, כמוגדר בהנחיות משרד התחבורה על שינוייהן מעת לעת.

4.11	דרך מאושרת/ מוצעת
4.11.1	שימושים
	כבישים ציבוריים הכוללים: מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לרכב, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, חניות, נטיעות ציבוריות, מעבר תשתיות הנדסיות וסככות צל בתחנות להסעת תלמידים.
4.11.2	הוראות
א.	כלליות
ב.	בינוי ופיתוח
	אסורה כל בנייה, פרט לסככות צל לתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים. פסולת סלילה תפונה לאתר פסולת מאושר.

4.12	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
4.12.1	שימושים
א.	כל השימושים יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח.
4.12.2	הוראות
א.	כללי
	השימושים, הוראות בנייה, וזכויות הבנייה בשטחים הכלולים ביעוד זה יהיו על פי התכניות המאושרות החלות על השטח. תאי שטח ותכניות החלות על השטח: תא שטח מס' 900 : לפי ג/12317, ג/1489, ג/4360, חא/מק/2004/5. תא שטח מס' 901 : לפי ג/1489, ג/10417 ו- ג/12317. תאי שטח מס' 902, 903, 905-908 : לפי ג/12317, חא/מק/2004/5. תא שטח מס' 904 : לפי ג/9096, חא/מק/2000/2.

6. הוראות נוספות

6.1 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בנייה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. אשפה : תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיבטח מקום האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
- ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה.
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	--	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 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

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3 הוראות בנושא קווי תקשורת

קווי התקשורת והטלביזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.

6.4 הוראות חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

6.6 הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

א.מבנה/ גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/ גדר המיועדים להריסה. המבנה/ גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

6.9 חלוקה

החלוקה מסומנת על גבי התשריט של התכנית היא חלוקה מנחה בלבד. תנאי למתן היתר בנייה הינו הסדרת נושא חלוקה כנדרש בחוק.

6.10 מבנים קיימים

1. מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבניים הקיימים מלפני 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 בנייה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
 - ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים תורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.
 - ג. מבנים חקלאים שהוכרוזו כמבנים חורגים כפי שצויין בסעיף ב, רשאית הועדה המקומית לאשר היתר לשידרוג ללא הגדלת נפחי הבנייה.
2. ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים:
 - א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
 - ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.
 - ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.
 - ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקומטור הניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתכנית.

6.11 פיקוד העורף

לא יוצא היתר בנייה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.12 סילוק מפגעים

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומרים מהם ייבנו, אופן בנייתם וגובהם וכמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. לא מילא מי שנמסרה לו הודעה לפי סעיף זה אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בהודעה, על חשבונו.

6.13 עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.15 שימור משאבי מים

1. יותירו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
2. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
3. תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.
4. שטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
4. בתחום הדרכים ותניות ישלבו רצועות של שטחים מוגונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.16 שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.

6.17 שמירה על הנוף

הועדה המקומית רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקע בשטח התכנית, לנטוע עצים או גדר חיה לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים. הועדה המקומית רשאית לבקש תכנית פיתוח נופי בעת מתן היתרי בניה אם הבניה תגרום לדעתה נזק לנוף.

6.18 איכות הסביבה (לגבי יעודי קרקע מבני משק ותעשייה)**א. הוראות כלליות****1. ביוב****א. רישוי ותוכניות**

תכנית מערכת הביוב לתעשייה, ומבני משק תהיה באישור המשהד לאיכות הסביבה ותבוצע על ידי ועל חשבון היוזם. לא תינתן תעודה לשימוש במבנים לפני אישור מהנדס המועצה שהביוב בוצע לשביעות רצונו.

ב. טיב השפכים

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסכמות ובהתאם לחוק עזר לביוב של הרשות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים המפעלים יקומו, במידת הצורך, מתקנים לטיפול קדם בשפכים, טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית, כך שאיכות הקולחים תעמוד בדרישות התקנות. תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים ותמלחות, הכל בפוף ובאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

2. הידרנטיים

בכל מגרש בשטח מפעל תותקן מערכת הידרנטיים לכיבוי אשר עפ"י הוראות ודרישות שרותי הכבאות.

3. ניקוז

תכנית ניקוז לשטח המפעלים תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

4. פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעי חזותיים או סיכוני בטיחותיים.

ב. בתחום אזור התעשייה יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינוע לאתר מסודר.

ג. פסולת רעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין. היתר בנייה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר שתוקם באר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה המקומית.

ד. פסולת שתוגדר כרעילה תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

5. רעש

בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר, או מטרדי רעש, ("הגדרתו בחוק") יידרש היזם לתכנן ולבצע פתרון אקוסטי ונוהלי הפעלה בהתאם, שיבטחו כי לא יגרם מטרד סביבתי.

6. איכות אוויר

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.

לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט ללא מתקני הפחתת מזהמים. בכל מקרה יהיו הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות שבתוקף.

ב. הוראות להיתר בנייה:

מפעל חדש יידרש למלא שאלון "השלכות סביבתיות" ועל פיו יקבע הגורם הסביבתי – המשרד לאיכות הסביבה – באם המפעל המיועד נדרש להגיש חוות דעת סביבתית טרם קבלת ההיתר. לאחר בדיקת חוות הדעת הסביבתית ע"י הגורם המוסמך לכך, ייקבע האם ניתן להתחיל בהליך קבלת ההיתר.

1. מידע כללי

ייעודי שטחים עבור שימושי הקרקע הבאים:

שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומינהלה.

2. אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלקמן:**א. ניקוז**

השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מי עיליים ותחתיים.

ב. שפכים

דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית/או לחילופין הצג מתקני המערכת הסגורה.

ג. פסולת

דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום המפעל ודרכי סילוקה.

ד. זיהו אוויר

אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

ה. חומרים רעילים ומסוכנים

דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ו. רעש

פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביב לסביבתו.

ז. איכות אוויר

שעורים מרביים לפליטת מזהמי מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תחליף הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני פליטה הנדרשים ואשר יעודכנו מעת לעת.

ח. בינוי

מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור שילוט ותאורה.

ט. אחסון

מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסתטית.

י. פיתוח השטח

מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת מבני תעשייה ומבני משק, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ומבני המשק ושילוב ביצוע התוכנית.

6.19. שמירת על עצים בוגרים

תנאים להיתר בנייה:

- א. העצים שייעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר- פברואר למקומות הקבועים מראש בביקור צמוד של אגרונום מומחה התחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקייה המשך 3 שנים לפחות.
- ב. לעצים שקוטרים 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העתקה).
- ג. היזם ייחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.
- ד. ביצוע העבודות כריתה/ העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.
- ה. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ו. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ז. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.20. תנאים למתן היתר בנייה

היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית, תוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: מושב רגבה	חתימה: מושב רגבה שיתופי זקלא בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 57005918
--------------	------------------	---	-----------------------------------

עורך התוכנית	שם: רוזה דיאמנט	חתימה: Rosa Diamant	תאריך: מספר תאגיד:
--------------	--------------------	------------------------	-----------------------

יזם בפועל	שם: מושב רגבה	חתימה: מושב רגבה שיתופי זקלא בע"מ	תאריך: מספר תאגיד: 57005918
-----------	------------------	---	-----------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
-----------------	--------------------------	--------	-----------------------

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה: 12.11.12	תאריך: מספר תאגיד:
-----------------	-----	--------------------	-----------------------

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.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ¹		כללי	
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____			
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____			
V		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			
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?			רדיוסי מגן (2)
V		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?			
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?			
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?			
	V	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	
	V	שם התוכנית	1.1		
	V	מחוז			
	V	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	V	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	V	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	V	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2		

¹ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

² הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלוונטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____ נספח פיתוח נופי		
	V	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	V	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	V	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	V	קיום תרשימי סביבה (תרשימי התמצאות כללית ותרשימי הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	4.1	
	V	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	V	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	V	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	V	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	V	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	V	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	V	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	V	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	V	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".


⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

- אני החתום מטה רוזה דיאמנט (שם), מספר זהות 011432978, מצהיר בזאת כדלקמן:
1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20884 ששמה מושב רגבה- הרחבה (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 36648.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. לא רלוונטי
 - ב. לא רלוונטי
 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.



מנהל רישום דיאמנט
יהלום בג'י'ל
אדריכלות ובנוי ערים

חתימת המצהיר

04-2015

תאריך

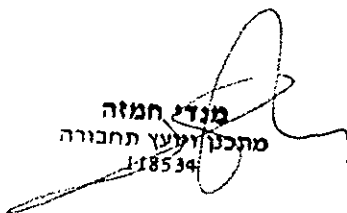
תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה : מנדי חמזה מספר זהות : 025965914 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20884 ששמה : רגבה-הרחבה (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון שמספרה הוא : 118534
3. אני ערכתי את הנושא תנועה 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 הנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

05-2014
תאריך

חתימת צהיר


 מנדי חמזה
 מתכנן ויועץ תחבורה
 118534

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה : דוד אלחנתי מספר זהות : מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20884 ששמה : רגבה-הרחבה (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום אדיכלות נופי ויש בידי תעודה מטעם איגוד מהנדסים שמספרה הוא : 81003.
 3. אני ערכתי את 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 הנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

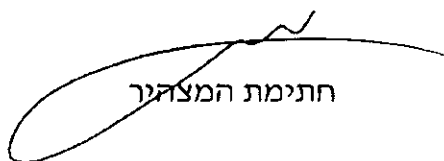

 דוד אלחנתי | אדריכלות נוף
 אדריכלות נוף ותכנון אזורי ושינוב עירוני
 קיבוץ רסות סנשה, ד.ג. סג'דו 19245
 תל: 04-9895305 פקס: 04-9895707

04-2015
 תאריך

חתימת המצהיר

<p align="center">תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית</p>
--

- אני החתום מטה : מאיר רוזנטל מספר זהות : מצהיר בזאת בכתב כדלקמן :
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/ 20884 ששמה : רגבה-הרחבה (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם הטכניון שמספרה הוא : 27203
 3. אני ערכתי את נספח מים , ביוב וניקוז 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 הנושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

05-2014

תאריך

הצהרת המודד

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

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

מספר התוכנית: ג/20884

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

V מדידה גרפית.

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 25-10-2013 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית. שגיא שרייבר

<u>05-2014</u> תאריך	<u>רשיון מס' 1070</u> חתימה	<u>1070</u> מספר רשיון	<u>שגיא שרייבר</u> שם המודד
-------------------------	--------------------------------	---------------------------	--------------------------------

2. עדכניות המדידה

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

תאריך	חתימה	מספר רשיון	שם המודד
-------	-------	------------	----------

הליכים סטטוטוריים

שם התוכנית: מושב רגבה- הרחבה

תוכנית מספר: ג/ 20884

Rosa Dramet

עורך התוכנית: רוזה דיאמנט- יהלום בגליל תאריך: 04-2015 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חא/מק/24/2007	הפקדה	5906	22/1/2009

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

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

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