

200075-1571

מבא"ת 2006

תכנית מס' ג/20684  
**משרד הפנים**  
 מחוז הצפון ועדה מחוזית  
 03-12-2014  
**נתקבל**  
 בארץ עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20684

תכנית מתאר לקיבוץ רשפים

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות

סוג תוכנית: מפורטת בסמכות מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="260 1061 691 1226" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון            חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965            אישור תכנית מס' <u>20684</u>            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום <u>16.3.15</u> לאשר את התוכנית            מנהל מינהל התכנון אורי אילן - המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="252 1435 603 1571" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>20684</u>            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____            מיום _____</p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

רשפים הוא קיבוץ הנמצא בעמק בית שאן, כארבעה ק"מ דרומית לעיר בית שאן. הקיבוץ נוסד ב-10 ביוני 1948, במהלך מלחמת העצמאות, במחנה משותף עם קיבוץ שלוחות.

חברי הגרעין המייסד של הקיבוץ הם יוצאי רומניה, בולגריה וילידי ארץ ישראל. במשך מספר שנים לפני הקמת הקיבוץ שהו חברי הקיבוץ בהכשרה בקריית חיים. כשנה לאחר העלייה על הקרקע עבר הקיבוץ למקום הקבע שלו, ביוני 1949. עם העלייה לנקודת הקבע נוספו לקבוצה חברים חדשים, בהם מיוצאי עיראק.

הקיבוץ שייך לתנועת השומר הצעיר - הקיבוץ הארצי. מקימי הקיבוץ קיבלו עזרה מהקיבוצים השכנים מסילות, ניר דוד (תל עמל), ובית אלפא.

הקיבוץ נוסד על אדמות "אשרפייה" הערבית, ומכאן שמו.

הקיבוץ מונה היום כ-400 נפש + 90 ילדים.

היישוב נכון ל-2006, מתבסס על מפעל למוצרי PVC, על מכון לדגי נוי, דגי ברכות, ועל חקלאות.

על פי תמ"א 35 הקיבוץ מוגדר ישוב במרקם כפרי כדגם ישוב מס' 6. תמ"א 35 מאפשרת סה"כ 450 יח"ד בצפיפות מינימלית של 2.5 יח"ד/דונם.

התוכנית בנויה מ-1. 125 יח"ד בשכונה קהילתית (עפ"י תוכנית מאושרת ג/12500).

2. 238 יח"ד (עפ"י תוכנית מאושרת עמק/מק/26-183 יח"ד בנויות לשיוך + 55 מגרשים פנויים).

סה"כ 365 יח"ד בתחום הקו הכחול.

במהלך השנים לקיבוץ הוגשו מספר תוכניות והגדולה מביניהם תוכנית מפורטת מאושרת ג/12500. שאר התוכניות הן תוכניות נקודתיות קטנות.

עפ"י תכנית ג/18610 הוקצו 95 יח"ד לטובת שכונת "שלפים" - שכונה משותפת לקיבוצים רשפים ושלוחות. עקב כך נוצר עודף של 8 יח"ד ביחס למכסת תמ"א 35.

עודף זה יופחת ממגרשי ההרחבה, שלב ב' בתכנית ג/12500, אשר טרם פותחו.

**מטרת התכנית עריכת תכנית מתאר עדכנית לקיבוץ רשפים - חלוקה למגרשים, הפחתה של יחידות דיור לצורך התאמה לתמ"א 35, תכנון מערכת דרכים חדשה, קביעת מערכת שטחים פתוחים ואזור למוסדות ציבור וקביעת הוראות ביחס למבנים הראויים לשימור ומתחמים לשימור נופי בהתאם לנספח השימור המהווה חלק ממסמי התכנית.**

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

קיצוץ רשפים – מתאר מפורטת לאזור המגורים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

20684/ג

מספר התוכנית

657.47

1.2 שטח התוכנית

לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

22/09/2014 תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת לאזור המגורים

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד  
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות  
לעניין תכנון תלת  
מימדי

ועדה מחוזית צפון

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ל.ר.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עמק המעיינות
		קואורדינטה X	244,900
		קואורדינטה Y	709,900
1.5.2	תיאור מקום	קיבוץ רשפים שנמצא בגלבוע בסמוך לשלוחות, 4 ק"מ מבית שאן.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מוא"ז עמק המעיינות
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	רשפים

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20968	מוסדר	חלק מהגוש	4-12	2-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.2005	5474	התאמה להוראות התכנית.	כפיפות	תמ"א 35
16.11.2006	החלטה 698	התאמה להוראות התכנית.	כפיפות	תמ"מ 9 / 2
26.12.2010	החלטה מס' 2646	הוספת שימוש למתקני אנרגיה מתחדשת על גגות המבנים בתחום התכנית.	כפיפות	תמ"א 10/ד/10
19.08.2010	החלטה מס' 2216	השבת השימוש ליחידות אירוח בתחום התכנית.	כפיפות	תמ"א 1/12
29.03.2007	5647	התכנית משנה את תכנית ג/12500	שינוי	ג/12500
10.05.2012	6413	התכנית תואמת ל ג/18610	כפיפות	ג/18610
30.05.2012	6423	התכנית משנה את תכנית עמק/מק/26	שינוי	עמק/מק/26

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ערן מכל	22/01/2014	--	37	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן מכל	22/01/2014	1	---	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ערן מכל	20/01/2014	1	---	1:500	מנחה	נספח בניין לתא שטח 703
	ועדה מחוזית (התייחסות משרד התחבורה)	ש. קרני מהנדסים בע"מ	09/03/2014	1	---	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית (התייחסות רשות ניקוז)	משרד הנדסי – קיבוץ איל	10/03/2014	1	---	1:2000	מנחה	נספח ניקוז (תשריט)
	ועדה מחוזית (התייחסות רשות ניקוז)	משרד הנדסי – קיבוץ איל	01/2014	---	25	---	מנחה	נספח ניקוז (פרשה טכנית)
	ועדה מחוזית (התייחסות משרד הבריאות)	משרד הנדסי – קיבוץ איל	10/03/2014	2 1	---	1:1000 1:2000	מנחה	נספח ביוב (תשריט)
	ועדה מחוזית (התייחסות משרד הבריאות)	משרד הנדסי – קיבוץ איל	01/2014	---	6	---	מנחה	נספח ביוב (פרשה טכנית)
	ועדה מחוזית	מאיר אפשטיין ושרי מרק	06/4/2014	--	114	---	מנחה	סקר תיעוד מבנים ואתרים היסטוריים

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

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
kinbel2@walla.com	04-6065435		04-6065205/448	קיבוץ רשפים מיקוד 10905	קיבוץ רשפים					

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
kinbel2@walla.com	04-6065435		04-6065205/448	קיבוץ רשפים מיקוד 10905	קיבוץ רשפים					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	04-6493273		04-6558211	מחוז צפון, ק. הממשלה, נצרת עלית	מינהל מקרקעי ישראל - נצרת				

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'**

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
eran@mebelarch.co.il	049833704	0505268746	049835146	רח' קקיל 4 ק. טבעון 36082	רח' קקיל 4 ק. טבעון 36082		30444	052196821	ערן מבכ	אדריכל
orenb@datamap.com	03-7516356		03-5759881	רח' היצירה 14, רמת גן	רח' היצירה 14, רמת גן	דסהמפ - גטניו			אורן ברגמן	מודד
iris@karni-eng.co.il	04 - 8251095		04 - 8244468	רח' דשראל 46 ח' חיפה 34334	רח' דשראל 46 ח' חיפה 34334	ש.קרגי מהנדסים בע"מ			איריס כהנא	יועץ תנועה
zehava@handasi.co.il	09-7493799		09-7639119	קבוץ איל, ג. שרון תיכון 45840	קבוץ איל, ג. שרון תיכון 45840	משרד הנדסי - קיבוץ איל			גיל שגיא אבי צייל	יועץ ניקיון ביוב
meirel@bezeqint.net	03-6040886	052-8805997	03-6040886	שמואל ברקאי 27, חל אביב 69699	שמואל ברקאי 27, חל אביב 69699	אדריכלות, יעוץ פנים ושימור מבנים		25424565	מאר אפשטיין	יועץ שימור מבנים
sary_mark@live.com		050-4032120	03-4939736	יוסף מלוא 9, חל אביב 69643	יוסף מלוא 9, חל אביב 69643	אדריכלות, יועץ שימור	65898	054213988	שרי מרק	אדריכלית

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח

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

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

מטרת התכנית עריכת תכנית מתאר עדכנית לקיבוץ רשפים – חלוקה למגרשים, הפחתה של יחידות דיור לצורך התאמה לתמ"א 35, תכנון מערכת דרכים חדשה, קביעת מערכת שטחים פתוחים ואזור למוסדות ציבור וקביעת הוראות ביחס למבנים הראויים לשימור ומתחמים לשימור נופי בהתאם לנספח השימור המהווה חלק ממסמי התכנית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. ארגון והגדרה מחדש של ייעודי הקרקע בשטח ה"מחנה":
  - שינוי מערך ופריסת דרכים ושבילים.
  - קביעת יעוד לשטחי חניה ציבוריים.
2. קביעת הוראות שימור בשטח התכנית, הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי והגדרת תנאים למתן היתר.
3. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כולל תשתיות ושירותים.
4. הפחתה של 8 יח"ד משכונת ההרחבה הצפונית (שניתנו במסגרת תכנית ג/12500) על מנת להתאים להוראות תמ"א 35.
5. השבת שימוש ליחידות אירוח בתחום התכנית, כפי שאושר בתכנית ג/12500, ובהתאמה להוראות תמ"א 1/12.
6. הוספת שימוש להתקנת אנרגיה מתחדשת על גגות המבנים, בהתאם לתמ"א 10/ד/10.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	657.47
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		58,150	+17,094	41,056	מ"ר עיקרי	מגורים*
מצב מוצע, זכויות בניה למגורים (58,150 מ"ר) כוללות 298 יח"ד + 57 יח"ד בשכונה הדרומית לא כולל שטח ליח"א.		355	-10	365	יח"ד	
		18,252	-516	18,768	מ"ר עיקרי	מבנים ומוסדות ציבור
עד 1000 מ"ר למשרדים לסוגיהם		4642	+4642	---	מ"ר עיקרי	תעסוקה
		1000	1000+	---	מ"ר עיקרי	מסחר
		14,200	9200+	5000	מ"ר עיקרי	יחידות ארוח
		355	230+	125	יח"א	

\* עפ"י תכנית ג/18610 הוקצו 95 יח"ד ממכסת יחידות הדיור המותרות לקיבוץ רשפים עפ"י הוראות תמ"א 35, לטובת שכונת הרחבה משותפת עם קיבוץ "שלוחות".

משרד הפנים  
מינהל מחוז הצפון  
הלשכה המחוזית לתכנון

**3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית 3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	מתחם/מבנה לשימור	מתחם לשימור נופי		
423-425, 398 433-437, 428-429	-	-	200-441	מגורים
-	-	-	58-117	מגורים א3
-	-	720	720-722	מבנים ומוסדות ציבור
596,607,622,679	620,629-632, 698 (מבנה לשימור 4 מס' בשצ"פ 692)	601,618-622,628-631,634 691,637-639,692,595	593-698	שצ"פ
-	-	-	750	ספורט ונופש
802	-	801	800-803	דרך מאושרת
-	-	814-815	810-815	דרך מוצעת
855	-	-	850-855	דרך משולבת
909-910	907,915	912, 904-905	973-976, 900-913	שביל
965	-	973	950-973	חניון
-	-	-	1000-1002	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
	703 (מבנים לשימור מס' 1,2,3)	703	700-704	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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**

**טבלת שטחים :**

מצב מוצע			מצב קיים		
יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית	יעוד	שטח בדונם	%מסה"כ שטח התוכנית
שטח חקלאי	-	-	שטח חקלאי	8.09	1.23%
מגורים	114.71	17.45%	מגורים (מבא"ת)	115.12	17.51%
מגורים א'3	29.98	4.56%	מגורים ב'	62.05	9.44%
מבנים ומוסדות ציבור	7.11	1.08%	מבנים ומוסדות ציבור (מבא"ת)	46.80	7.12%
			שטח ציבורי פתוח	72.93	11.09%
שטח ציבורי פתוח	77.34	11.76%	שטח ציבורי פתוח (מבא"ת)	79.03	12.02%
			שטח ספורט	21.36	3.25%
ספורט ונופש	14.42	2.19%	ספורט ונופש (מבא"ת)	6.61	1.01%
דרך מאושרת	51.43	7.82%	דרך מאושרת	69.97	10.64%
דרך מוצעת	1.62	0.25%			
דרך משולבת	12.89	1.96%	דרך משולבת	22.03	3.35%
שביל	19.22	2.92%	שביל להולכי רגל	2.15	0.33%
חניון	15.10	2.30%			
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	274.96	41.82%			
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	38.69	5.88%			
			מבני משק	109.83	16.70%
			תעשיה	35.10	5.34%
			בית עלמין	6.40	0.97%
סה"כ שטח התוכנית	657.47	100%	סה"כ שטח התוכנית	657.47	100%

<b>4</b>	<b>יעודי קרקע ושימושים</b>
----------	----------------------------

**4.1 מגורים****4.1.1 שימושים**

מיועד למגורים קיימים של חברי הקיבוץ, ולהקמת מבני מגורים. באזור זה תותר בניית בתי מגורים, הרחבה ושיפוץ בתי מגורים קיימים, מקלטים, מחסנים, מתקנים הנדסיים המשרתים את בתי המגורים, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני משחק וגן שבילים ודרכים פנימיות. בכל מגרש יותר להקים חדר אירוח אחד (צימר), כחלק מיחידת הדיור (בלתי נפרד). יותר שימוש לפעוטונים וגני ילדים במסגרת השימוש ליחידות אירוח או השימוש העסקי לבעלי מקצוע חופשי.

**4.1.2 הוראות****א. תנאי למתן היתר בניה**

1. פיתוח ובינוי באזור המגורים יתבצע על בסיס תכנית בינוי מפורטת לתא שטח בשלמות בתיאום עם הוועדה המקומית בקני"מ 500:1 לפחות, אשר תפרט בינוי ועיצוב לתא שטח בשלמותו וכן מיקום המבנים, דרכי הגישה, החניה, מתקנים לאצירת אשפה, שטחי גינון, עקרונות ניקוז ופיתוח השטח.
2. בכל מגרש יותר להקים יחידת אירוח אחת (צימר), כפוף לסטנדרטים של משרד התיירות ולאישור השימוש ע"י הוועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים או לחילופין בכל מגרש יותר ימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה בתנאים המפורטים:
  - א. במצב של שימוש עסקי – בעל המקצוע יהיה הדייר בבית.
  - ב. השטח העסקי לא יהיה גדול יותר מ-40 מ"ר כחלק מאחוזי הבנייה המותרים, כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה ברישוי עסקים.
  - ג. גודל חדר אירוח אחד יהיה בין 25-40 מ"ר. תנאי למתן היתר בניה ליח' האירוח – אישור משרד התיירות בדבר תקנים פיזיים לתכנון.
  - ד. יחידת האירוח או השימוש העסקי יהיו חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא יינתן היתר בניה להקמת יחידות אירוח או שימוש עסקי במבנה נפרד.
  - ה. החניה ליחידות האירוח או לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח או לשימושי עסקים לבעלי מקצועות חופשיים.
- ו. תנאי להקמת שימוש עסקי או יחידת אירוח הינו קיומו של בית מגורים.
- ז. בכל בקשה להיתר תוגש בנוסף תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר.
- ח. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

- ב. עיצוב אדריכלי**
1. הגובה המירבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מביניהם ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית.
  2. תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתנאים הבאים:
    - המחסן ייבנה כחלק מהבניין הראשי ושטחו המירבי של המחסן יהיה 10 מ"ר.
    - המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה חיצונית נפרדת למחסן.
    - גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ'.
  3. תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר.
  4. המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.
  5. כל הצבת מבנה עזר מחוץ לבית מגורים יחויב באישור ועד הנהלת הקיבוץ ובאישור מהנדס המועצה.
- ג. מכלי דלק וארובות**
- תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.
- מכלים לדלק נוזלי להסקה יהיו עיליים ויותקנו בתוך מאצרה תקנית. המכלים יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מכלי דלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.
- ד. דודי שמש**
- הדודים חייבים להיות מוסתרים.
- ה. מתקני חצר**
- יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקנים לתליית כביסה, מכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:
- המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי הפונה לדרך ציבורית, שביל ציבורי.
  - המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מחזית מגורים סמוכים.
  - לא תותר בניית מתקני חצר בקו 0 ובכל מקרה לא פחות מ-1.5 מ' מגבול מגרש (רצועה המיועדת לתשתיות).
  - המתקנים יהיו ללא גג.
  - תותר הקמת קירות בגובה מקסימלי של 1 מ', למעט חצר משק למסתור כביסה בגובה מירבי של 1.80 מ'.
  - תותר הקמת פרגולות מעץ או מתכת נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
  - לא תותר הקמת גדרות חציצה בין המגרשים.

<p>4.1.3 הנחיות לפיתוח נופי וסביבתי</p> <p>א. רום מפלסי המגרשים</p> <p>1. לצורך חישוב והגדרת רום מפלסי המגרשים יש להתייחס להפרש הגבהים שבתווך בין שני כבישים/שבילים מקבילים המזינים מגרשים צמודים. (בניצב לקוי גובה קיימים)</p> <p>2. רום מפלס רצפות הבתים (0.00) יהיה עד 10 ס"מ לכל היותר מעל הנקודה הגבוהה ביותר במגרש אשר שיפועו הקרקע בו 2%. במגרש אשר שיפוע הקרקע בו יעלה על 2%, רום מפלס הרצפות לא יעלה על רום הנקודה הגבוהה ביותר במגרש.</p> <p>3. לשם הסדרת מפלסי קרקע במגרשים תותר הקמת קיר תמך / מסלעה בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ כפתרון גורף ואחיד מבחינת מאפייניו בכל המגרשים.</li> <li>▪ בגובה של עד 60 ס"מ בחזית קדמית ובחזית צידית.</li> <li>▪ בגובה של עד 150 ס"מ בחזית אחורית, עם מעקה תקני.</li> </ul> <p>ב. ניקוז</p> <p>1. כל המגרשים ינוקזו לכיוון שטחים ציבוריים פתוחים מגוננים.</p> <p>2. בכל מגרש יותקנו אמצעים למיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במרזבים ובמשטחים מרוצפים, כדוגמת שטחי גינון ושוחות המכילות חצץ.</p> <p>3. בשטחים ציבוריים יותקנו אמצעים להשהיית ולמיתון זרימת מי נגר עילי, אשר מקורם במגרשים, כבישים ומשטחים מרוצפים המנוקזים לשצ"פ, כדוגמת שטחי גינון וסכרונים. כל השטחים הציבוריים ינוקזו לכיוון תעלות ניקוז אזוריות.</p> <p>ג. נטיעות וצמחיה</p> <p>1. בתחומי כל מגרש או לחילופין בשטח הציבורי הצמוד אליו יש לנטוע לפחות עץ אחד בעל נוף רחב מבין עצי ארץ ישראל. ככל שיתאפשר יש לכוון את ניקוז המגרש וסביבתו לכיוון העצים.</p> <p>2. יש לשתול צמחיה חסכנית במים בשטחי גינון ציבורי.</p> <p>ד. מתקנים לאנרגיה מתחדשת</p> <p>תותר הקמת מערכות פוטוולטאיות בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10. התקנה על גגות המבנים כך שישתלבו בגג המשופע או בגגות שטוחים בשילוב מסתוריים מתאימים.</p> <p>ה. חניות</p> <p>חניות בקו הרחוב יבוצעו כחניות מפולשות בלבד עם קו צידי 0.</p>	<p>4.2 מגורים א3</p> <p>(בהתאם להוראות ג/12500 – מופיע בתשריט כמגורים ג')</p> <p>4.2.1 שימושים</p> <p>ישמש לבניית מגורים חד משפחתיים. בכל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. בכל מגרש יותר להקים יחידת אירוח אחת (צימר) כפוף לסטנדרטים של משרד התיירות ולאישור השימוש ע"י הועדה המקומית בהיתר בניה וברישוי עסקים או לחלופין בכל מגרש יותר שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים בחלק מהמבנה.</p> <p>4.2.2 הוראות</p> <p>שימוש עסקי לבעלי מקצועות חופשיים, בחלק מהמבנה, יותר בתנאים הבאים:</p> <p>א. במצב של שימוש עסקי – בעל המקצוע יהיה הדייר בבית.</p> <p>ב. השטח העסקי לא יהיה גדול יותר מ-40 מ"ר כחלק מאחוזי הבנייה המותרים, כפוף לאישור השימוש בהיתר בניה וברישוי עסקים.</p> <p>ג. גודל חדר אירוח אחד יהיה בין 25-40 מ"ר. תנאי למתן היתר בניה ליח' האירוח – אישור משרד התיירות בדבר תקנים פיזיים לתכנון.</p>
---	---

- ד. יחידת האירוח או השימוש העסקי יהיו חלק בלתי נפרד מבית המגורים. לא יינתן היתר בנייה להקמת יחידות אירוח או שימוש עסקי במבנה נפרד.
- ה. החניה ליחידות האירוח או לשימוש העסקי תהיה בתחום המגרש בלבד. פתרון החניה בתחומי המגרש הינו תנאי לקבלת האישור לחדרי האירוח או לשימושי עסקים לבעלי מקצועות חופשיים.
- ו. תנאי להקמת שימוש עסקי או יחידת אירוח הינו קיומו של בית מגורים. בכל בקשה להיתר תוגש בנוסף תכנית פיתוח כוללת למגרשים נשואי הבקשה להיתר. תכנית זו תכלול חתכים אופייניים, גובה רצפה, כניסות למגרשים וחומרי גמר.

### 4.3 מבנים ומוסדות ציבור

#### 4.3.1 שימושים

מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, בריאות, שרות ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה. האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה. השטח יהיה בר הפקעה ע"י הרשות המקומית ע"פ הוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

#### 4.3.2 הוראות

- א. **תנאי למתן היתר בניה**
1. תנאי למתן היתרי בניה באזור מבנים ומוסדות ציבור יהיה הכנת תכנית בינוי מפורטת.
  2. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- ב. **חניה**
1. פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.
  2. דרכים וחניות ישולכו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.
  3. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה כולל הקצאת חניות תפעוליות נדרשות.
  4. לא תותרנה חניות עם קו צידי 0 במקומות בהן יש רצועה להעברת תשתיות.
- ג. **עיצוב אדריכלי**
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה.

### 4.4 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

#### 4.4.1 שימושים

- מיועד להקמת והפעלת מבני חינוך, משרדי תרבות, שרותים, משרדי בעלי מקצוע של חברי הקיבוץ ותושבי ההרחבה, חדרי טיפול, מלאכה ואומנויות ללא מטרדים סביבתיים לשימוש חברי הקיבוץ ותושבי ההרחבה (שטחים לא סחירים).
- תמהיל השימושים יהיה כדלהלן:
- א. עד 950 מ"ר למסחר (סך זכויות המסחר המותרות בכל שטח התכנית יהיה עד 1000 מ"ר).
  - ב. עד 1000 מ"ר למשרדים לסוגיהם.
  - ג. כל השאר לשימושים ציבוריים וקהילתיים.
- האזור יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים לאצירת אשפה ותחנות טרנספורמציה.

- 4.4.2 הוראות**
- א. תנאי למתן היתר בניה**
1. הכנת תכנית בינוי שתפריד בין השימושים הציבוריים לסחירים השונים במגרש או בתא השטח במלואו או חלק ממנו באישור הועדה המקומית, עפ"י הגדרת גודל מגרש מינימאלי.
  2. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
  3. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 250:1. בתכנית יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מתקנים הנדסיים, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
- ב. עיצוב אדריכלי**
- העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים בעלי יכולת עמידות גבוהה.
- ג. חניה**
1. פתרונות חניה בתחום המגרש או חניונים ציבוריים.
  2. דרכים וחנייות ישולבו בפיתוח הסביבתי ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבנייה.
  3. פתרונות החניה יהיו על פי תקן בעת הוצאת היתר הבניה כולל הקצאת חניות תפעוליות נדרשות.

## 4.5 שטח ציבורי פתוח

### 4.5.1 שימושים

מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, מעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, תעלות ניקוז, מעבר לרכב חרום. באזור זה לא תותר בניה, למעט מקלטים ותחנות טרנספורמציה. מיקום תחנות הטרנספורמציה יהיה על פי סימוני "תחנות השנאה" בתשריט התכנית.

### 4.5.2 הוראות

- א. הפיתוח יהיה בהתאם לנספח בינוי ופיתוח סעיף 6.1 ג'.
- ב. יותר להקים בשטחים ציבוריים פתוחים מתקני משחק, פנאי ונופש ובתנאי שמיקומם לא יפגע בניקוז השטח.
- ג. כלל השטחים המרוצפים לרבות שבילים ורחבות, בתחומי השטח הציבורי הפתוח לא יעלה על 15%.
- ד. יש לנטוע בשצ"פ לפחות 6 עצים לדונם (בעלי נוף רחב), מתוכם לפחות 2/3 יהיו עצי ארץ ישראל, דוגמת אלון ואלה.
- ה. יש לשתול ולנטוע בשצ"פ צמחים בעלי מאפייני תחזוקה וצריכת מים אקסטנסיביים. השקיית עזר תבוצע באמצעות טפטוף ובקרת השקיה.
- ו. גבולות השצ"פ עם המגורים יקבעו בתכנית הבינוי המפורטת לשכונה תוך שמירה על הואדי כשטח פתוח המשתלב בסביבה ובשכונת המגורים המוצעת.
- ז. לחברת החשמל או לחברה לניהול תשתיות חשמל תהיה זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל או של החברה לניהול תשתיות חשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה. מבני הטרנספורמציה יהיו בעלי קומה אחת ויתוכננו כך שיוסותרו ככל הניתן מבחינה נופית, בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.



**4.6 ספורט ונופש****4.6.1 שימושים**

שטח לספורט ונופש מיועד ל:

- מתקני ספורט לרבות בריכת שחיה ומגרשי ספורט ;
- מבני ספורט, מלתחות, מקום לאחסון ציוד, מזנון בשטח של עד 50 מ"ר, מועדון, חדרי חוגים ולשאר השרותים הנלווים אליהם.

**4.6.2 הוראות**

א. סך זכויות המסחר המותרות בכל שטח התכנית יהיה עד 1000 מ"ר.

**4.7 דרך מאושרת****4.7.1 שימושים**

שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.

**4.7.2 הוראות**

מיקום סופי של החנייות לאורך דרך מספר 1 ובתוך גבולות המתחם לשימור נופי ייקבעו במסגרת תכנון מפורט ותוך התחשבות בעצים הקיימים.

**4.8 דרך מוצעת****4.8.1 שימושים**

שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב.

**4.9 דרך משולבת****4.9.1 שימושים**

שטחי דרכים ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, לגינון, למעבר תשתיות וריהוט רחוב. תשתיות שיועברו בתחום הדרך יהיו תת-קרקעיות.

**4.10 שביל****4.10.1 שימושים**

שביל להולכי רגל – מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב קל אישי וקולנועיות, בו תותרנה רק התכליות המותרות בדרך שאינן קשורות לתנועת כלי רכב.

**4.11 חניון****4.11.1 שימושים**

ישמש לחניית כלי רכב, גינון ונטיעות. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקנות תכנון ובניה שיהיו בתוקף בעת הוצאות היתר בנייה.

**4.11.2 הוראות**

- ינטעו עצים בגבולות החניונים עם המגרשים הסמוכים.
- בתכנון המפורט של תא שטח 968 יתוכנן וישולב קטע השדרה ללא פגיעה בעצים הקיימים.

**4.12 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת****4.12.1 שימושים**

בשטח זה קיימים יעודי קרקע המאושרים עפ"י תוכנית ג/12500, ותוכנית ג/18610. תוכנית זו אינה משנה את היעודים ואינה קובעת הוראת חדשות לשטחים בתחום זה. רקע מצב קיים המוצג בתשריט התוכנית ונספח הקומפליציה מציגים את המצב הקומפליטיבי של ייעודי קרקע, אולם בכל מקרה של מחלוקת ובכל נושא יחול תשריט התוכנית המאושרת ג/12500 והתוכנית המאושרת ג/18610.

**4.12.2 הוראות**

- א. הוראות עפ"י תוכנית ג/12500 ועפ"י התוכנית המאושרת ג/18610.
- ב. בשטח זה תותרנה הקמת 57 יח"ד במסגרת תכנית מאושרת ג/12500.
- ג. סך זכויות המסחר המותרות בכל שטח התכנית יהיה עד 1000 מ"ר.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחוזי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (3)	צפיפות לדונם (יח"ד) (5)	מספר יח"ד (5)	תכנית (%)	אחוזי בניה מוליים (%)	שטחי בניה (מ"ר) (7)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שטחי - שמאלי	צידו - צדו	מתחת לקומות	מעל לקומות						מתחת לקומות	מעל לקומות			
4	3	3	-	2	8.5	2.5	240	35%	60%	10%	50%	280 מוערי 570 מירבי	200-441	מגורים (א)
3	3	3	-	2+עליו גג	9.5	2	58	35%	60%	10%	50%	490	58-117	מגורים א3
4	4	4	-	3	15			40%	70%	20%	50%	עפ"י תשריט	720-722	מבנים ומוסדות ציבור
				1				50%	ל"ר			לכל היעוד	596-698	שצ"פ (6)
5	5	5		2	15			40%	60%	20%	40%	עפ"י תשריט	750	ספורט ונופש (7) (8)
4	4	4	2		10			40%	60%	10%	12%	1000	700-704	תעסוקה
														מבנים ומוסדות (4) (ז)

- (1) במגורים תותר בנית מרתף במגבלות הבאות:
  - שטח המרתף לא יחרוג מקו המתאר של קומת הכניסה שמעליה.
  - הכניסה למרתף במדרגות פנימיות מתוך שטחי יח' הדיור.
  - גובה תקרת המרתף תהיה 220 ס"מ.
  - מרתף שגובהו יעלה על האמור יחשב כשטח עיקרי.
  - שטחי המרתף יכולים לשמש גם לחניה מקורה.
  - תקרת קומת המרתף לא תכלול בכל קודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע הסופיים סמוכים ויובטחו בה פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- (2) ועדה מקומית רשאית לייזר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד שאחוזי הבניה יישמרו.
- (3) הגובה ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה – הנמוכה מבין השתיים.
- (4) תמהיל השימושים יהיה כמפורט בסעיף 4.4.1.
- (5) תותר הקמת 355 יחידות אורח בתחום המגורים עפ"י תכנית זו על חשבון שטח המגורים (כחלק מזכויות הבניה).
- (6) תותר בניה בהיקף מקסימלי של 250 מ"ר בכל יעוד הקרקע "שטח ציבורי פתוח".
- (7) סך זכויות המסחר המותרות בכל שטח התכנית יהיה עד 1000 מ"ר.
- (8) ביעוד "ספורט ונופש" - יותר מסחר בהיקף 50 מ"ר מסך הזכויות.

**משדך הפנים**  
**מינהל מחוז הצפון**  
**הלשכה המחוזית לתכנון**

## 6. הוראות נוספות

- 6.1 תנאים למתן היתר בניה**
- כוחה של הוועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. תכנית בינוי**
- תכנית בינוי ופיתוח לכלל תא שטח במתחמי בינוי חדשים, תוכן לפני שיווק המגרשים תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה.
- תכנית הבינוי תוגש בקני"מ של 1:250 ותכלול בין השאר התייחסות להעמדת הבניינים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, טעינה ופריקה, התווית הדרכים חתכים, מפלסים וכו'.
- תכנית הבינוי תכלול את גובה מפלסי הפיתוח של המגרשים ומפלסי הבניינים וכן תעלות ניקוז, ביוב, גידור, קווי מים, חשמל, טלפון, תאורה, שילוט וכד'.
- בתכנית הבינוי יוצג האיזון בין חציבה ומילוי בביצוע התכנית. בהיעדר איזון כאמור וכאשר מדובר בכמות שאינה זניחה, יוצג אחד מאלה:
- א. העברת עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
- ב. מילוי באמצעות חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
- ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
- לא תותר הקמת משטח החניה, פינות לאשפה ועמדות הגז אלא כחלק ממערך פיתוח המגרש שיאושר במסגרת תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה.
- ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ב. תכנית פיתוח**
- תכנית פיתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
- התכנית תאושר ע"י מהנדס הוועדה כתנאי מחייב לקבלת היתר בניה.
- תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ביוב, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ג. פיתוח סביבתי**
1. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
2. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
3. נגר עילי, עפ"י סעיף 6.17 (ב) בהוראות תכנית זו.
- ד. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בביצוע תחילה של רישוי כחוק למבנים ללא היתר במתחם המבוקש.
- ה. **פינוי פסולת / מרכיבי מחזור :**
- לא יינתן היתר לבניה או להריסה אלא עפ"י נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005 וכמפורט להלן:
1. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה ו/או הריסה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.
2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (ובהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק מוסדר.
3. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ו. היתר בניה בתחום התכנית יותנה בקיומן של תשתיות מתאימות בשטח ובקיבולת מתאימה.

## 6.2 חלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט (בהסכמת הבעלים).  
 ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי הבניה, בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות ללא תוספת יח"ד.  
 ג. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

## 6.3 רישום

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

## 6.4 הפקעות לצרכי ציבור

- א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.  
 ב. תשלום פיצויים בגין הפקעת שטחים עפ"י תכנית זו במידה וייפסקו, ישולם ע"י יוזמי התכנית.

## 6.5 היטל השבחה

היטל השבחה ישולם עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 6.6 פיקוד העורף

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

## 6.7 שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## 6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

קבלת היתרי בניה למבני ציבור לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## 6.9 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.

**6.10 מבנים להריסה**

- א.** מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ב.** תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- ג.** היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד.** הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**6.11 תשתיות**

- א.** כל התשתיות בתחום התכנית קווי חשמל ותקשורת, מים וביוב, גז ודלק יהיו תת-קרקעיות. בתחום מגורים באזור שבילים שרצועת רוחבם היא 3 מ' – תתאפשר הנחת תשתיות ברצועה נוספת ברוחב 2 מ' לכל צד אל תוך המגרשים, תת קרקעית.
- ב. מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**ג. ניקוז:**  
עפ"י סעיף 6.18 ג' ולפי המפורט בסעיף 6.4 בנספח הניקוז לתכנית זו.

**ד. ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של האזור, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ובתנאים המפורטים:

1. כל קווי הביוב יהיו קווים אטומים מסוג HDPE, שוחות הביוב מונוליטות ותחנות השאיבה יצויידו במערכות התראה על גלישות ותקלות, אשר יחוברו למוקד מאוייש 24 שעות והמסוגל לטפל בתקלות.
2. עבור בינוי במחנה הקיים יבדק הקו המשרת את אותו בנין ויוחלף עפ"י הצורך.
3. תוצג תכנית תפעול ותחזוקה שנתית למערכות הביוב הכוללות מינוי גוף אחראי. התכנית תכלול בדיקה שנתית לאטימות שוחות, בדיקת מערכת ההתראות מתחנות השאיבה.
4. בקווי הסניקה יוכנסו מדי לחץ לצורך בקרה על דליפות מהקו.

**ה. אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

**ו. מערכת תקשורת:**

1. מערכות תקשורת בזק תהיה בתשתיות תת-קרקעיות, יוקמו פילרים בנישות בנויות וכנדרש.
2. מערכת טלוויזיה בכבלים תהיינה תת-קרקעיות.
3. במידה ותידרש תוקם מערכת קריאת מוני מים והתשתיות יהיו תת-קרקעיות.

**ז. מערכת תאורה:**

תוקם מערכת תאורה ע"י עמודי תאורה כנדרש, התשתיות תהיינה תת קרקעיות

**ח. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים	3.00 מ'
בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים	2.00 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מטר מציר הקו
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.00 מטר מציר הקו
מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.00 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מטר

1. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.12 הוראות למתחם לשימור**

1. שטח תכנית המסומן כמתחם לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור אחרים כגון: מרקמים, מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחייה וכו'.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון עבור כל עבודת בנייה (לרבות כל עבודת חיזוק / שיקום / ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור, יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי מהם מאפיינו האדריכליים והנופיים של המתחם, תציג את אופן מימוש הזכויות בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים, את מיקום המבנים, חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.
4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.
5. תנאי להיתר בניה עבור כל מבנה הנמצא בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.
6. לא יינתן היתר להריסת אתר לשימור, אלא באישור המועצה לשימור אתרים.
7. המבנים המסומנים בתשריט בסימון של שימור הם בנינים לשימור וחלים עליהם המלצות לשימור כלהלן:
  - א. תאסר כל הריסה של כל המבנים המסומנים לשימור וכן תיאסר כל תוספת בניה במבנה המסומן לשימור בדרגה מחמירה. אי עמידה בתנאי זה יהווה סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 2(19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב – 2002.
  - ב. כל בקשה להיתר/שיפוץ/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.
  - ג. יעוד המבנים לשימור יהיה לצרכי ציבור, תרבות או מסחר בדגש היסטורי-מקומי.

**6.13 הנחיות למבנה לשימור (מבנים 04-01)**

1. מבנה מס' 01 – חדר אוכל (1954), מבנה מס' 02 – ספרייה וחדר עיון (1977), מבנה מס' 03 – בית תרבות/מועדון לחבר (1966), מבנה מס' 04 – מגדל המים (1955).
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה (לרבות כל עבודת חיזוק / שיקום / ו/או שיפוץ) למבנה המסומן לשימור, יהיה עריכת תיק תיעוד מלא, עפ"י הנחיות מנהל התכנון, ע"י מי שהוכשר לכך מקצועית והעברתו להתייעצות עם המועצה לשימור אתרים.
3. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.

4. תיק התעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל. התוכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכדומה.
5. בניה חדשה במתחם הגובל במבנה לשימור, לא תעלה על גובה 4.5 מטרים מפני השטח הגבוהים (או 7 מטרים במבנה מדורג בשני מפלסים).
6. תנאי להיתר בנייה עבור מבנה לשימור ו/או מבנה המחובר אליו יהיה קבלת חו"ד המועצה לשימור אתרים.
7. שימור המבנה בפועל יהווה תנאי לקבלת טופס אכלוס במבנה.
8. לא תוקמנה גדרות סביב מבנים ו/או אלמנטים המיועדים לשימור.
9. יעוד המבנים לשימור יהיה לצרכי ציבור, תרבות או מסחר בדגש היסטורי-מקומי.
10. לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור למעט הריסת תוספות בלתי אוטנטיות, אלא באישור המועצה לשימור אתרים ויישמר אופיו האדריכלי של המבנה.

#### 6.14 הנחיות לשימור נופי (מתחמים לשימור נופי 4-1)

1. שטח תכנית המסומן כ"שימור נופי", הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור או ערכי שימור שעיקרם נופיים, כגון: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחייה או כל אלמנט אחר בעל ערכים לשימור.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה ראשון עבור כל עבודת בנייה (לרבות כל עבודת חיזוק / שיקום / ו/או שיפוץ) בתחום מתחם נופי לשימור, יהיה אישור תכנית פיתוח.
3. תכנית הפיתוח תהיה על בסיס תיק תיעוד מתחמי ותכלול רשימת עצים, הגדרת מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם, תציג חתכים אופייניים, אופי הפיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך וכו'.
4. תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית.
5. שמירה על עצים בוגרים – יש לפעול בהתאם לסעיף 83 (ג) לחוק התו"ב.
6. ההנחיות לשימור נופי בקיבוץ רשפים מתייחסות לשני סוגי נוף בקיבוץ – א. שימור הנוף בסביבת עצים בוגרים בודדים (ברושים, קליסטמון, עצי זית ותמר מצוי) – יש לשאוף לשמרם על מנת לשמר את נושא ההצללה שהינו מרכיבי חשוב בתכנון הנוף ברשפים.  
ב. שימור מתחמים נופיים – השדרות והדשא בקיבוץ:
7. השדרות - מבטאות הפרדה בין אזור המחיה והמגורים לבין האזור המשקי. באזור המחיה קיימת היררכיה מהאזור הציבורי הכללי לאזור המגורים הפרטי.  
מרחב הדשא - מאגד את מבני הציבור, מכיל מספר עצים בוגרים בודדים ותחום ברובו ע"י שדרות עצים המגדירות אותו – יש לשמרם כמרחב פתוח.  
על מנת לשמר את תוואי העצים בשדרות הקיימות מומלץ לבצע העתקה של העצים או שתילה מחודשת של סוג העצים בדופן הדרום מערבית בשדרה דרומית והן בדופן הצפון מזרחית בשדרה הצפונית לצורך השלמת הנושאים הבאים המובאים להלן:  
א. עצים אלו מהווים השלמה של קו הדמיון הקיים בשדרות- הן מצפונית והן הדרומית.  
ב. שתילת או העתקת עצים יאפשרו את המשך תת האקלים הקיים.  
ג. כמות העצים הנדרשת להשלמה היא מועטה לעומת כמות העצים שישמרו בתכנון זה.

#### ב. שימור מתחמים נופיים - השדרות והדשא בקיבוץ:

- בקיבוץ רשפים קיימות מספר שדרות עצים ראשיות ומשניות שניטעו כחלק מתכנון הנוף בקיבוץ בשילוב עם תכנון המתחמים. תכנון משולב זה הינו תוצר פיזי המבטא גם את הרעיון הקיבוצי. ברעיון זה הביטוי הנו הפרדה בין אזור המחיה והמגורים לבין האזור המשקי. באזור המחיה קיימת היררכיה מהאזור הציבורי הכללי לאזור המגורים הפרטי.  
באזור הכללי הציבורי קיים מרחב הדשא המאגד בחובו את מבני הציבור ומספר עצים בוגרים בודדים.  
מרחב זה תחום ברובו על ידי שדרות עצים שמגדירות את תחום מרחב זה.  
מהמרחב הציבורי לכיוון מערב- קיימת היררכיה משנית של שדרות עצים המבדילות בין המתחמים ומובילות אליהם.  
מיקום העצים הנו בתוואי הדרכים.  
יש לציין שבעבר בעיקר באזור המשקי היו נטועים עוד עצים שכנראה לצורכי פיתוח הוסרו מהנוף-



כדוגמת שדרות באזור הצפוני של האזור המשקי.

### **מרחב הדשא המרכזי:**

יש לשמר את מרחב הדשא המרכזי כמקום פתוח המאפשר את הרעיון הקיבוצי של אזור ההתכנסות המרכזי

המאגד בתוכו את מבני הציבור המאפיינים את רעיון השיתוף בקיבוץ. מאפייני מרחב זה הינם אפשרות לצפייה וקשר בין הולכי הרגל ואפשרויות מפגש. כמו כן ממרחב זה ניתן לצפות לעבר אזור החינוך, צפייה לאזורי המגורים המרוחקים וצפייה לאזור המגורים הקרוב מבין שדרות העצים.

בין המבנים הציבוריים לבין אזורי החינוך, לא קיימת בניה המסתירה את הנצפות ממבני ציבור אלה.

במרחב זה ישנם עצים בוגרים בודדים.

מתחם זה מוגדר בחלקו על ידי תיחומו בשדרות עצים כדוגמת יקרנדה, מכנף נאה ואיקליפטוס. יש לשמר את מתחם זה כמרחב פתוח המאפשר את המרחב במתחם. יש לשמור על עקרונות התכנון הרעיוני כמרחב

ציבורי מרכזי פתוח בקיבוץ. יש לשמר מרחב זה הכולל את השדרות התוחמות ומגדירות את המרחב הזה.

שמירה על מרחב פתוח תאפשר לשמר את הנצפות והקשר בין המרחב הפתוח לכלל הקיבוץ ותשמר את רעיון הנצפות בתוך המרחב הזה. שמירה על עקרון זה תשמר את רעיון תכנון הכיכר המרכזית בקיבוץ לצורך מפגש חברים ונצפות.

### **שדרת האקליפטוסים והמכנף הנאה בין אזור המשק למתחם המחיה והמגורים:**

שדרה זו תפקידה להצל ולהגדיר את הפרדה בין האזור המשקי לאזור המחיה והמגורים.

בחלקה הצפוני הנה עצי איקליפטוסים ובחלקה הדרומי הינה עצי מכנף נאה.

מיקומה הינו חלק מהרעיון התכנוני של הפרדה בין המשק לאזור המחיה בקיבוץ.

היא ממוקמת במתווה הדרך הראשית המבצעת את הפרדה זו ועל כן חשיבותה כמרכיב רעיוני.

מרכיבים נוספים של השדרה הינם הגדרת תחום המרחב הציבורי ממזרח ומרכיב מצל נופי במתווה ראשי.

יש לשמר את שדרת העצים על פי אותם עקרונות שימור שתוארו בסעיף זה ומהווים חלק ממערך שדרות המהוות רעיון תכנוני אופייני לקיבוץ.

### **שתי שדרות העצים המשניות ממתחם המרחב הציבורי לחדר לכיוון מערב:**

שדרות אלה מגדירות את השבילים המובילים בהיררכיה מהמרחב הציבורי אל אזורי המגורים והחינוך.

שדרות אלו מקיפות מצידו הצפוני והדרומי את מתחם החינוך ומפרידות אותו מאזורי המגורים. בשדרות עצים אלו מתוכננות להתבצע חניות כחלק מתכנון הפיתוח הנוף בקיבוץ:

כיום נטועות שדרות מערבית לחדר האוכל כאשר שדרה אחת פונה לדרום מזרח ושדרה שנייה פונה לצפון מערב.

לצורך הכנת התכנית המפורטת יש צורך בביצוע פיתוח וחניות בקרבת המבנים הקיימים.

הפיתוח החדש מקובל ומומלץ לביצוע, לאור הצורך הקיים בחניות.

פיתוח החניות המוצעות פוגע באופן מינימאלי בשדרות העצים ומאפשר את שימור תוואי מרבית העצים בשדרות.

הפיתוח משתלב עם השימור ומאפשר אשליית שחזור תוואי העצים.

על מנת לשמר את תוואי העצים בשדרות הקיימות מומלץ לבצע העתקה של העצים או שתילה מחודשת של סוג העצים בדופן הדרום מערבית בשדרה דרומית והן בדופן הצפון מזרחית בשדרה הצפונית לצורך השלמת הנושאים הבאים המובאים להלן:

1. עצים אלו מהווים השלמה של קו הדמיון הקיים בשדרות- הן הצפונית והן הדרומית.
2. שתילת או העתקת עצים יאפשרו את המשך תת האקלים הקיים.
3. כמות העצים הנדרשת להשלמה היא מועטה לעומת כמות העצים שישמרו בתכנון זה.

### **שדרת עצי שקמים בדרום הקיבוץ:**

שדרה זו מגדירה את הפרדה בין מתחם המשק למתחם המגורים באזור הדרומי של הקיבוץ. מיקומה הינו חלק מהרעיון התכנוני של הפרדה בין המשק לאזור המחיה בקיבוץ.

היא ממוקמת במתווה דרך ראשית המבצעת את הפרדה זו ועל כן חשיבותה כמרכיב רעיוני.

יש לשמר את שדרת העצים על פי אותם עקרונות שימור שתוארו בסעיף זה ומהווים חלק ממערך שדרות המהוות רעיון תכנוני אופייני לקיבוץ.

**שדרת עצי אקליפטוס בדרום הקיבוץ (באוריינטציה של מזרח מערב):**

שדרה זו מגדירה את קצה תחום הקיבוץ בשלבי הראשונים עד לשנות ה-70 של המאה ה-20. היא מהווה מאפיין מגדיר הבדלה וגידור בין תחום מרחב לאזור פתוח. יש לשמר את שדרת העצים על פי אותם עקרונות שימור שתוארו בסעיף זה ומהווים חלק ממערך שדרות המהוות רעיון תכנוני אופייני לקיבוץ.

**פיתוח תשתיות:**

1. יש לשאוף לשמר את מרכיבי הנוף עד לכדי צמצום הפגיעה בשדרות העצים. ברם, יש לבצע פיתוח של התכנון המוצע, במיוחד באזור השדרות המובילות למתחמי המגורים והחינוך.
2. יש להתייחס לפיתוח בהתאם למוצע לשימור בסעיף המתייחס לשדרות עצים אלו.
3. מיקום סופי של החניות לאורך דרך מספר 1 ובתוך גבולות המתחם לשימור נופי ייקבעו במסגרת תכנון מפורט ותוך התחשבות בעצים הקיימים.
4. מומלץ שהעברת תשתיות תעשה בתחום הדרכים הקיימות והמתוכננות באופן שלא יפגע בעצים הקיימים.
5. יש לצמצם את הפגיעה באזור שטחים פתוחים מומלצים לשימור לצורך העברת תשתיות ופיתוח. במקרה של פגיעה במרחב זה, יש להחזיר את המצב לקדמותו כולל שתילת שיחים, צמחים ודשא.
6. יש להימנע מפגיעה לא הכרחית במרחב הפתוח ובשדרות העצים.
7. במידה ולא ניתן לבצע העברת תשתיות תת קרקעית באופן שלא יפגע הנוף באופן ניכר, תבחן אפשרות להעברת תשתיות בתוואי תת קרקעי אחר, זולת שתבצע פגיעה נופית מזערית.

**גדרות ואלמנטים אדריכליים מפרידים:**

באזור המרחב הציבורי הפתוח וכן בתחום שדרות העצים אין לבצע כל פיתוח של גדר הפרדה, או אלמנטים מפרידים העשויים לפגוע בצורת הנוף ברת הקיימא. אין לבצע כל אלמנטים בעלי שינוי נופי בתוואי הרציף הנצפה של השדרות והמרחב הפתוח.

**6.15 קולטי שמש על הגג**

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

**6.16 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם להוראות תקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983) או התקנות שתהיינה תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**6.17 הוראות איכות הסביבה****א. איסוף פסולת ופינויה**

- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- בעת ביצוע עבודות עפר במגרשים אין לפגוע לפגוע בשטחים גובלים. יש לפנות עודפי עפר ופסולת בנין בהתאם לסעיפים 6.1 ס"ק א' ו- 6.1 ס"ק ה' לעיל.
- בזמן בנייה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית.
- פסולת מסוכנת תאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990.

**ב. נגר עלי**

- תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל – 1970. באזורי התעשייה והתעשייה הקלה והמלאכה הנחיות אלו יחולו אך ורק לנושא ניקוז גגות. נגר עילי משאר השטחים יופנה ישירות למערכת הניקוז האזורית.
- ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

**ג. ניקוז**

- ראה סעיף 6.4 בנספח הניקוז.

**ד. מניעת מפגעים בזמן עבודות הקמה**

- א. מניעת מפגעי זיהום אוויר בזמן עבודות הקמה:
- בעת ביצוע עבודות העפר והכשרת השטח לבניה, יחויב המבצע להקפיד על מניעת פליטת אבק לסביבה, בכלל זה עמידה בתקני איכות אוויר לאבק שוקע ומרחף.
  - ביצוע פעולות קידוח יעשה באמצעות כלים בעלי תוספת מיוחדת לשאיבת אבק. כלים שבהם אין אפשרות לשאיבת אבק, יפעלו בהרטבה מלאה ועם כיסוי ברזנט סביב פתח הפליטה.
  - הרטבת החומר במשאיות היוצאות עמוסות מן האתר או כיסויין.
  - יש לטאטא או לשטוף את דרכי הכניסה לאתר בתום כל יום עבודה.
  - יש למקם ערימות עפר לפינוי וערימות חומרי בניין חלקיקיים כגון חול במקום מוגן מרוחות.
  - יש להרטיב את דרכי העפר בתוך האתר כך שתימנע הרחפת אבק במשך כל שעות העבודה.
  - שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992.
  - כל ציוד הבניה באתר יעמוד בדרישות התקן למניעת מפגעים רעש מצויד בניה 1979.
- ב. מניעת מפגעי רעש בזמן עבודות הקמה:

- עבודות הבניה יבוצעו בשעות, המוגדרות ב"תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), 1992" – משעת 6:00 בבוקר ועד ל-19:00 בערב.
- כלים ומכונות לבניה, עליהם חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979" יעמדו בדרישות תקנות אלה.
- הפעלת מכונות (דיזל-גנרטורים, משאבות ועוד), עליהם לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), 1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990".

6.18	רעידות אדמה – תמ"א 38
א.	ככל שהתוכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה קיים. היתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413. וזאת במילוי התנאים הבאים:
	1. 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.
	2. 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).

הלשכה המחוזית לתכנון  
מינהל מחוז הצפון  
משרד הפנים

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
א.	מתחם ב'	יבוצע במסגרת תכנית ג/12500 עפ"י הוראות התכנית.
ב.		
ג.		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
3.9.14		רשפים	570004929	קייביי רדזים	מגיש התוכנית
8.11.14		רשפים	570004929	קייביי רדזים	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		רמ"י אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שא תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעה זכות בשטח הנדון ו/או כל תשת מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי אדם בגין השטח הכלול בתכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותו לנטל בנלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י חתימתנו יתנו את זיק מנייה מכת התכנית תאריך: 2.12.14			בעלי עניין בקרקע
22/09/2014			052196821	ערן מבל	עורך 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.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	<input checked="" type="checkbox"/>	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• כתי קברות		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן <sup>(2)</sup>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
<input checked="" type="checkbox"/>		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input checked="" type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input checked="" type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מחוז		
	<input checked="" type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input checked="" type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input checked="" type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input checked="" type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.  
<sup>(2)</sup> הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	V	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	V	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	V	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכ"י?		
		אם כן, פרט: נספח תנועה, נספח מים, ביוב, ניקוז, נספח בינוי מנחה		
	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 (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	V	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup> .	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)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	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	

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ערן מבל (שם), מספר זהות 052196821,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/20684 ששמה תכנית מתאר לקיבוץ רשפים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 30444.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. ש.קרני מהנדסים בע"מ, יועץ תנועה.  
 ב. משרד הנדסי קיבוץ אייל – יועצי ביוב ניקוז.  
 ג. מאיר אפשטיין ושרי מרק – יועצי שימור.  
 ד. דטהמפ – מודד.
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.

תצהיר  
 ארכיטקטורה  
 ת.ב. 0-22619  
 ד"ר סקיייל  
 צ"ל: 9075316-04

22/09/2014

תאריך

חתימת המצהיר



<b>תצהיר יועץ תנועה</b>
-------------------------

אני החתום מטה אורי קרני (שם), מספר זהות 51243939, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20684 ששמה תכנית מתאר לקיבוץ רשפים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה ארץ מים וקיש בידי תעודה מטעם רשם הארץ מס' 30979 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 30979 או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

  
תאריך

  
תכנון וייעוץ  
בהנדסה אזרחית  
מהנדסים בע"מ

תצהיר יועץ ניקוז
------------------

אני החתום מטה אילן לוי (שם), מספר זהות 02422496 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/20684 ששמה תכנית מתאר לקיבוץ רשפים (להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום ויש בידי תעודת מטעם (הגוף המנסמך להישוי בעלי המקצוע בתחום זה) עמספדה הא או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום ניקוז שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ניקוז בתוכנית

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

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

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

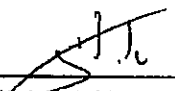
  
חתימת המצהיר

11/6/14  
תאריך

<b>תצהיר יועץ ביו</b>
-----------------------

אני החתום מטה ג.ל. 3 (שם), מספר זהות 005512801,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/20684 ששמה תכנית מתאר לקיבוץ רשפים (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 \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים ה"ל בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

10/6/14  
תאריך

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית : ג/20684

(בעת המדידה המקורית)

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

  
חתימה

\_\_\_\_\_   
מספר רשיון

ברנד גטניו  
מודד מוסמך  
רשיון מס' 579  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

\_\_\_\_\_   
חתימה

\_\_\_\_\_   
מספר רשיון

\_\_\_\_\_   
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

\_\_\_\_\_   
חתימה

\_\_\_\_\_   
מספר רשיון

\_\_\_\_\_   
שם המודד המוסמך

הסבר :

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

**נספח הליכים סטטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
זב/מק/26/יא	מופקדת		

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התוספת חלה.</li> <li>התוספת אינה חלה.</li> </ul>			

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

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

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