

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18453

תוכנית מקומית מפורטת קיבוץ אפיקים

מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תוכנית
צפון
עמק הירדן
תכנית מתאר מקומית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מועצה האזורית עמק הירדן הועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק-הירדן תכנית מפורטת מס' <u>18453/ג</u> המחווה שינוי לתכנית מס' <u>כמפרט מתקן</u> הועברה לתעדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון עם חמלצה למתן תוקף ביום <u>21.1.16</u> אשרור התעדה אשרור התעדה מחנדים הוועדה המקומית עמק הירדן מחנדים הוועדה המקומית עמק הירדן	
מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>18453</u> הועדון המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>5.8.15</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נכבדה טענה אישור שר ☐ התכנית נכבדה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר התעדה המחוזית	הודעה על אישור תכנית מס' <u>18453</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>225</u> מיום <u>29.3.16</u>

דברי הסבר לתוכנית

- קיבוץ אפיקים בעמק הירדן, הוקם בשנת 1929 ונמצא במקומו הנוכחי משנת 1935. אפיקים הינו אחד "מקיבוצי הענק" הבודדים שהוקמו לפני קום המדינה. בשיא גודלו בשנות השבעים של המאה העשרים הוא מנה כ- 900 חברים ויותר מ- 1,600 נפשות.
- מראשיתו, הקיבוץ נבנה בצפיפות גבוהה מאשר בקיבוצים אחרים. נבנו בו מבנים בני 2-3 קומות עם מספר יחידות דיור אחדות בכל מבנה.
- באפיקים כיום יותר מ- 450 יח"ד בגדלים שונים, רובן יח' קטנות מ- 80 מ"ר.
- תמ"א/35 התייחסה לאפיקים כאל קיבוץ ענק, ובהתאם אישרה לו היקף של 650 יחידות מגורים (לא כולל את יחידות הדיור הקטנות מ- 55 מ"ר).
- בשל מגבלות קרקעיות המקשות על התפתחות הישוב, התוכנית מציעה, בשלב זה, היקף פיתוח שאינו כולל את מירב יחידות הדיור המיועדות עפ"י תמ"א 35. מימוש הזכויות עפ"י תמ"א 35 תתאפשר רק לאחר צרוף קרקעות למשבצת.
- המגורים באפיקים מאופיינים בערכים סמי עירוניים ובצפיפות העומדת על 4-7 יח"ד לדונם. גם לאחר רה-תכנון ואיחוד יח"ד קטנות, מירב יח"ד יהיו בצפיפות של 3-5 יח"ד/דונם, ובמסגרת בתים משותפים. בניה חדשה תתוכנן במגרשים חד ודו משפחתיים בבניה צמודת קרקע.
- התוכנית מסדירה את מערך התנועה והחניות, את יעודי הקרקע, השימושים המותרים וזכויות הבניה.
- מערכת הדרכים הפנימיות והחניות לרכב.
- עפ"י החלטת הקיבוץ – הכוונה לשמור על אופיו של הקיבוץ ולא לאפשר כניסת רכב וחניית כלי רכב בתחום אזור הקהילה. המשמעות היא שהמרחק ממגרשי החניה ליותר ממחצית יחידות הדיור, עולה על 100 מ'. מאחר והקיבוץ בנוי בשטח מישורי ועיקר התנועה הפנימית מתקיימת בעזרת אופניים וקלנועיות, הפתרון המוצע ישומי.
- השבילים תוכננו כך שיאפשרו מעבר לרכב שירות ורכב חירום. השבילים הראשיים ברוחב 8-10 מ' מה שיאפשר בעתיד (במידה ותשתנה ההחלטה) לתכנן שבילים אלה כדרכים ממותנות תנועה. במקרה זה תתאפשר גם חניית רכבים במגרשי המגורים או בשטחים ציבוריים פתוחים שייעודו לכך בשל צפיפות המגורים בקיבוץ.
- זכויות הבניה של יחידות הדיור המיועדות לשיוך לחברים (כ- 470 יח"ד) הן 200 מ"ר ליח"ד. באזורים בהם מתוכננת בניה חדשה, תתאפשר הקמת מבנים בהיקף של 250 מ"ר ליח"ד.
- מאחר ועיקר הבינוי הוא בבתים משותפים של 4-12 יח"ד, מוצע שבקיבוץ אפיקים, תקן החניה יהיה - 1.6 מקומות חניה בממוצע ליח"ד לשיוך. בהתאם מתוכננים כ- 1000 מקומות חניה.
- למרות שעיקר החניות לרכב יהיו במגרשי חניה משותפים, הרי שבמסגרת תכנון מפורט של תאי השטח והקצאת מגרשי מגורים, תתאפשר חניה בתחום המגרשים הנשענים על הדרך.
- מגרשי המגורים החדשים כוללים 2 מקומות חניה בתחום המגרש.
- אזור התעשייה והתעסוקה בכניסה לאפיקים, הוגדר ע"י התמ"ת כחלק מאזור התעשייה המרחבי של עמק הירדן (ביחד עם מתחם ספן וספנקריט). בהתאם, השימושים המותרים בו כוללים גם תוספת זכויות בניה וגם שימושים מסחריים מסויימים.
- פתרון פסולת: התוכנית כוללת נספח פסולת ועל פיו, לאפיקים פתרון פסולת אזורי באתר "חגל" הנמצא בדרום עמק הירדן. אתר חגל מוגדר בתמ"א 16 כאתר להטמנה ולטיפול.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מקומית מפורטת קיבוץ אפיקים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

18453 /ג

מספר התוכנית

782.43 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

12/15 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף^ט בחוק לא רלבנטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה סיווג איחוד וחלוקה

• כן האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק הירדן**

קואורדינטה X 254400
קואורדינטה Y 731750

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ אפיקים**1.5.3 רשויות מקומיות בשותפות**

רשות מקומית מועצה אזורית עמק הירדן
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב קיבוץ אפיקים, ד.ג. עמק הירדן 15148
שכונה לא רלוונטי
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15101				16,19,26
15170	מוסדר	חלק מהגוש	29	27,28,30
15171				18,19
15175	מוסדר	חלק מהגוש	31	22,25,27,32
15178	מוסדר	חלק מהגוש	112,113,116,118-130 132,134,135,137,	138
15470			89,95,98	77

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
15171,15174	15178

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/35 ✓	אישור ע"פ תמ"א	מירקם כפרי, מכלול נופי, רגישות נופית סביבתית גבוהה, שטח שימור משאבי מים, שמורות וגנים לאומיים, דרך ראשית קיבולת 650 יח"ד, צפיפות 2 יח"ד/ד'. אושר בינוי העולה על 500 יח"ד במכלול נופי, בתאריך 26.6.12, ע"פ סעיף 9.1.5 לתמ"א.	5474	27/11/05
תמ"א/34 ✓	כפיפות	ציר רצועה אופציונאלית לתכנון למובל קולחים בין אזורי.	5206	15/07/03
תמ"א/34/ב/4 ✓	כפיפות	פגיעות מי תהום נמוכה ג'	5704	16/8/07
תמ"א/34/ב/5 ✓	כפיפות	קו מים באיכות מי שתייה	5998	14/9/09
תמ"א/15/23 ✓	אישור ע"פ תמ"א	אושרה תכנית בתחום רצועה לתכנון מסילת ברזל בתמ"א 15/23, בתאריך 26.6.12 ע"פ סעיף 7.4 לתמ"א 9/23	5041	24/12/01
תמ"א/13 – ✓ רצועה עורפית	כפיפות	שטח יישוב חקלאי, שטח חקלאי	2760	5/11/81
תמ"א/11/3 ג' ✓	אישור ע"פ תמ"א	בתאריך 26.6.12 אושרה הקלה לקו בנין של 24 מ' מציר דרך אזורית מס' 900 עבור דרך מס' 3, הקלה של קו בנין 35 מ' מציר דרך מס' 900 עבור היעודים: חניון, תעשייה ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, אירוח כפרי, מגורים א', שט"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שפ"פ. אושר חיבור דרך מקומית מס' 10 לדרך אזורית מס' 900.	5606	18/12/06
תמ"מ 9/2 ✓	כפיפות	ישוב כפרי קהילתי, שטח ללא מגבלות סביבתיות. חריגה מהמסומן כתחום ישוב, מסילת ברזל. אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח, דרך אזורית, שטח לפיתוח קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום מים. קיבולת 450 יח"ד, צפיפות 2 יח"ד/ד'.	5696	30/7/07
ג/1594 – משי"צ עמק הירדן ✓	שינוי		2519	1/3/79
ג/5126 – קיבוץ אפיקים ✓	שינוי	שינוי ביעודי קרקע	4154	28/10/93
ג/10330 – מבני ציבור בצומת אפיקים ✓	כפיפות	התכניות גובלות. קיימת חפיפה ביעוד דרך מס' 90 (900) העוברת בין הקיבוץ למתחם מבני הציבור.	4927	23/10/00
משי"צ 91 – אפיקים ובית זרע ✓	שינוי	שינוי יעוד אזור חקלאי	5172	6/4/03

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות	מחייב	ל.ר.	47	ל.ר.	12.15	מיכל הלוי+דני קידר	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1: 1250, 1: 2500	ל.ר.	1	12.15	אדרי' דני קידר	ועדה מחוזית	
נספח תרשימי תוכניות	מחייב	משתנה	ל.ר.	1	12.15	אדרי' דני קידר	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 1,250	ל.ר.	2	תכנית שיוך חניות: 9.14 תכנית תנועה: 27.5.15	אינג' אריה צור	ועדה מחוזית	
נספח מים וביוב	מנחה	1: 1,500	20	3	פרשה טכנית 5.14 תשריטים 5.14	ענבל אברהם	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מנחה	1: 1,250	8	1	פרשה טכנית 7.07 תשריט 8.14	צפריר ויינשטיין	ועדה מחוזית	
נספח שימור מבנים ואתרים	מחייב	1: 2,500	5			אדרי' דני קידר	ועדה מחוזית	
נספח נופי	מנחה	1: 1,000	21	1	חוברת 8.14 תשריט 12.15	אדרי' רותי ארני	ועדה מחוזית	
נספח פסולת	מנחה	ל.ר.	3	ל.ר.	9.14	מתכנת, מיכל הלוי	ועדה מחוזית	
פרוגרמה*	מנחה	ל.ר.	1	ל.ר.	12.15	מיכל הלוי	ועדה מחוזית	
נספח חשמל	מנחה	1: 1,000	3	1	9.10	סלימאן ואשיחי	ועדה מחוזית	

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.

*נמצאת בסוף ההוראות התכנית.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"א עמק הירדן		צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	04-6757601		04-6757641	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ אפיקים	570000885	ד.ג. עמק הירדן 15148	04-6754611		04-6751762	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"א עמק הירדן	ל.ר.	צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132	04-6757601		04-6757641	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל	ל.ר.	חרמון 2 נצרת עילית	04-6558211		04-6560521	
• חוכר	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	קיבוץ אפיקים	570000885	ד.ג. עמק הירדן 15148	04-6754611		04-6751762	

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	דני קידר	052786902	35223	א.ב. מתכננים		צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132	04-6751960	050-5280711	04-6751166	Danny_k@abt.co.il
	מתכננת ערים	מיכל הלוי	0564912	ל.ר.	א.ב. מתכננים		צמח, ד.נ. עמק הירדן 15132	04-6751960		04-6751166	abz@abt.co.il
• מודד	מודד	חלבי לביב		808	פוטו מאפ		ת.ד. 21 דלית אל כרמל	04-8395202		04-8396098	halabi@halabil.co.il
• תחבורה	אינ'י	אריה צור	050035229	26608	א.פ. אתרים		רמת גן, 52523	03-7510116	050-5200384	03-7510112	Az_eng@bezeqint.net
• מים וביו	אינ'י	ענבל אברהם	37679743	118405	ענבל הנדסה		מסד, ד.נ.גליל תחתון 14990	04-6778733	050-7705325	04-6778733	inbaleng@gmail.com
• ניקוז	אינ'י	צפריר וינשטין	00129150-9	2249	מהנדסים ויועצים בע"מ		וילסון 6 ת"א ת.ד. 14195	03-6241215	054-3102320	03-6241216	zw@zwwv.com
• נוף	אדרי	רותי ארני	053209508	82346	ארני אדריכלות נוף		ת.ד. 307 יובלים 20142	04-9991777		04-9991777	r.araanyi@gmail.com
• חשמל	מהנדס	סלימאן ואשיחי	059353342	53644	סלימאן ואשיחי מהנדסים ויועצים	51436090-8	דרך הארבעה 27 עכו 24511	04-9913446		04-9919156	info@sw-eng.co.il

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
יחיד זמנית	יחיד קיימת שגודלה לא יעלה על 55 מ"ר ומשמשת למגורים זמניים.

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 התכנית

- 2.1.1 תכנון מחדש והגדלת שטח הישוב – קיבוץ אפיקים.
- 2.1.2 הקלה מקו בניין לדרך אזורית מס' 900 מקו בניין 80 מ' לקו בניין 35 מ' להסדרת מבנים קיימים, ו- 24 מ' עבור דרך מס' 3.
- 2.1.3 הסדרת כניסה נוספת מדרך אזורית מס' 900 לאזור התעשייה שבדרום התכנית.
- 2.1.4 אישור תכנית בתחום רצועה לתכנון של מסילת ברזל לפי תמ"א 15/23.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הרחבת שטחי המגורים על חשבון שטח ספורט והסדרת שטחי המגורים הקיימים באוריינטציית חלוקה למגרשים/ שיוך דירות.
- 2.2.2 הסדרת מערכת הדרכים, שבילים וחניות באוריינטציה לשינויים המתרחשים בקיבוץ.
- 2.2.3 הסדרת יעודי הקרקע הקיימים והוספת יעודי קרקע נדרשים בהתאם לשינויים שחלו בקיבוץ.
- 2.2.4 קביעת ופרוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.
- 2.2.5 קביעת זכויות והגבלות בניה והנחיות אדריכליות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 782.43 דונם					
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי +/- למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מגורים	מ"ר/ עיקרי יח"ד (קבע)	53,680 416	40,360+ 113+	94,040 529	מצב מוצע כולל את הזכויות ע"פ טבלה 5.1 וכן 7000 מ"ר עבור יח"ד קטנות ע"פ הגדרתן בסעיף 1.9.
דירות קטנות ביישובים כפריים	יח"ד (זמניות)	140		140	
דיוור מיוחד	מ"ר/ עיקרי יח"ד		+1,000 18	1,000 18	מגורים סיעודיים עבור 36 מיטות
מסחר			+1,200	1,200	
תעסוקה	מ"ר/ עיקרי	30,240	+30,888	61,128	מצב קיים: מלאכה, תעשיה. מצב מוצע כולל שטחים לשימוש אזרחי.
מבני ציבור	מ"ר/ עיקרי	10,736	+1,079	11,815	
תיירות	מ"ר/ עיקרי יח' אירוח	0 0	3,200+ +80	3,200 80	

הערות:

תוכנית ג/5126 אינה קובעת זכויות בניה. מצב מאושר על פי הערכת הבנוי בפועל (עיקרי).

בכל מקרה של סתירה בין טבלה זו לטבלה 5, טבלה 5 גוברת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
קוי מים	מבנים לשימור	הנחיות מיוחדות: שימושים אחרים בהווה/בעתיד	הנחיות מיוחדות: יחידות קטנות זמניות		
	38	55,101	5,17,20,22,23,38,106	1-10,13,15-25,29-38,55,101-104,106	מגורים א'
				39-54,56-99	מגורים א' 2
				100	מגורים מיוחד
	257		258	110,218,256-258	מבנים ומוסדות ציבור
				254,255,259	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
קוי מים	מבנים לשימור	הנחיות מיוחדות: שימושים אחרים בהווה/בעתיד	הנחיות מיוחדות: יחידות קטנות זמניות		
				250,251	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				252,576	ספורט ונופש
244,248,274,293, 502-504,506	504			114,219,221,223-227,229- 231,234,236-239,244 ,248,260,261,274,293,295- 299,306,311,314,319,501- 506	שטח ציבורי פתוח
400,402,403				308,400-403,416	דרך מאושרת
246				235,246,253,262,405- 407,409,411-413,415,558	דרך מוצעת
				408,410	דרך משולבת
	307			300-305,307,309,310,312 313,315-317,322,325- 328,330-333 335,338-340,343,347, 350-353,359,360	שביל
469				206,245,247,420,450,452- 455,459-464,467- 469,524,526	חניון
				267,520-523,525	תעשיה ומשרדים
				514,515	מסחר ותעסוקה
				269	מבני משק
				130	בית קברות
		512		510-512	קרקע חקלאית
				277	מלונאות - אכסון מלונאי
	349			348,349	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
				249,480,481	מתקנים הנדסיים
				108,111,116,117,205 ,207,208,210,211,214-217 ,233,240,242,291,500	שטח פרטי פתוח

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	דונם	יעוד	אחוזים	דונם	יעוד
4.38	34.64	קרקע חקלאית	14.05	110.05	חקלאות
17.34	134.64	מגורים א'	38.26	299.27	מגורים
3.85	30.14	מגורים א'2	-	-	מגורים א'2
0.35	2.76	מגורים מיוחד	-	-	מגורים מיוחד
3.13	24.53	ספורט ונופש	5.81	45.47	ספורט
8.49	67.42	מבני משק	10.31	80.66	מבני משק
17.08	133.66	תעשייה ומשרדים	17.79	139.14	מבני תעשייה
1.57	12.31	מסחר ותעשייה	-	-	מסחר ותעשייה
1.30	10.94	מבנים ומוסדות ציבור	-	-	מבנים ומוסדות ציבור
2.97	23.20	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	-	-	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
1.54	12.01	מלונאות אכסון מלונאי	-	-	מלונאות אכסון מלונאי
1.48	11.59	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	-	-	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3.01	14.72	שטח פרטי פתוח	1.78	13.96	שטח פרטי פתוח
5.86	56.31	שטח ציבורי פתוח	-	-	שטח ציבורי פתוח
8.58	67.74	דרך קיימת/ מאושרת	7.80	60.99	דרך קיימת/ מאושרת
7.20	54.24	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
0.44	3.41	דרך משולבת	-	-	דרך משולבת
4.67	35.28	שביל	-	-	שביל
3.98	31.12	חניון	-	-	חניון
1.74	13.62	בית קברות	1.07	8.38	בית עלמין
0.03	0.25	מתקנים הנדסיים	-	-	מתקנים הנדסיים
			3.13	24.51	שטח מסילת ברזל מפורקת
1.01	7.90	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	-	-	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100%	782.43	סה"כ שטח התוכנית	100%	782.43	סה"כ שטח התוכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

אזור המיועד להקמה או לשימוש של מבנים למגורים, לרבות מבני מגורים משותפים (מס' יח"ד במבנה), לרבות יחידות מגורים זמניים כהגדרתן בסעיף 1.9, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוננים, מתקני גן ומשחק, מקלטים, מתקנים הנדסיים.

ביחידות המגורים שגודלן עולה על 55 מ"ר יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). השטח לפעילות המקצועית לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

מגורים עם הנחיות מיוחדות - שטח ב"ס העתיד להפוך למגורים:

בתא שטח מס' 101 שבמתחם מגורים 22 – קיים כיום ב"ס יסודי אזורי. יותר להשתמש במבנים קיימים ואף יותר להקים מבני חינוך שיכללו: כיתות לימוד, מעבדה, ספריה, חדר עיון, משרדים, אולם התכנסויות ומבנים נלווים. במקרה ובית הספר על חלקיו יועתק למקום חלופי (אפשר שמחוץ לגבולות תוכנית זו), יותר להקים תחתיו ו/ או להשתמש במבניו למגורים א'. סה"כ היקף למגורים עד 40 יח"ד.

מגורים עם הנחיות מיוחדות שטח המשמש לכלביה העתיד להפוך למגורים

בחלק מתא שטח מס' 55 שבמתחם מגורים מס' 23 קיימת כיום כלביה חינוכית. כאשר תבוטל הכלביה או תועתק לתא שטח 512 (קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות), יותר להקים תחתיה או להשתמש במבנים הקיימים למגורים א'.

מגורים עם הנחיות מיוחדות – מבנה ציבורי העתיד להפוך למגורים:

בתא שטח 38 קיים כיום מבנה ציבורי שהינו גם מבנה לשימור בשל חשיבותו ההיסטורית לקיבוץ ("בית מולה ורחל זהרהרי"). יותר להמשיך להשתמש במבנה למטרות חינוך, אומנות, עסקים קטנים (גלריות, אטליות וכד'). כאשר יוחלט לשנות את יעודו של המבנה למגורים – יותר בו 4 יח"ד זמניות קטנות של עד 55 מ"ר סה"כ, בהתאם למגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.21.

מגורים עם הנחיות מיוחדות המיועדים ליחידות דיור זמניות

תאי שטח 5,17,20,22,23,38,106,258 : סה"כ 140 יח"ד.

על יח"ד הזמניות יחולו התנאים הבאים:

- הן אינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/ נכסים בקיבוץ ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול ולמכירה.
 - יח"ד זמניות יתכנו אך ורק במבנים קיימים.
 - יח"ד זמניות מיועדות לאיכלוס על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע (חברים או הורי חברים) ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.
 - בתא שטח 22 שבמתחם 15 ובתא שטח 17 שבמתחם 6 יותרו מגורים זמניים לקבוצות חינוכיות בתנאי של קיום כלביה באפיקים ועבור חניכיה בלבד.
 - שטח יח"ד זמנית לא יעלה על 55 מ"ר.
- יח"ד זמניות שיאוחדו ליחידות דיור ששטחן עולה על 55 מ"ר, לא ייחשבו כיח"ד קטנות/ זמניות והן יספרו במניין סך יח"ד בישוב.

תכנון תלת מימדי במתחם מגורים מס' 11

בשטחים המסומנים כמתחם לתכנון תלת מימדי במבנים שבמתחם 11 (תאי שטח 29-35,103) קומת הקרקע תשמש למעבר להולכי רגל בהתאם למדרכות הציבוריות הקיימות וקומה א' תשמש למגורים.

4.1.2 הוראות**הערה:**

ההוראות לא יחולו על יחיד קטנות.

הוראות אדריכליות

- ← ניתן לחלק תאי שטח למגרשי מגורים ע"י תשריטי חלוקה שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בתשריט חלוקה יוצגו גבולות מגרשים שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה.
- ← המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. לתא שטח שיחולק למגרשים תוכן תכנית בינוי עקרונית ומנחה בה יצויין מיקום המבנים חניות ע"פ התקן, דרכי גישה/מדרכות והתחברות לצירי דרכים ותשתיות. תכנית זו תאושר ע"י הועדה המקומית.

מחסן: עבור כל יחיד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. ניתן להצמיד מספר מחסנים זה לזה. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי אחורי אפס בהסכמת השכן הגובל ובכתב. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא. הניקוז יהיה אל תחום מגרש מגיש הבקשה. במבנים משותפים יהיה צורך באישור המחסן עפ"י הסכם בית משותף.

חניה: בכפוף לסעיף 6.13 בהוראות תוכנית זו.

גדרות: תיחום מגרשים יתאפשר ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה בלבד. תאסר הקמת גדרות בנויים ו/או גדרות מחומרים שונים.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו מקומות למיכלי אשפה וגזם, עפ"י הנחיות המוא"ז.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקנים לחניות מרוכזות לאופניים וקלנועיות, מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:

- * המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש, למעט מתקנים לחניית אופניים וקלנועיות.
- * המתקנים יהיו ללא גג למעט חניות לאופניים וקלנועיות.
- * תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה, ובכפוף לתקנות התכנון והבניה.

העברת תשתיות ציבוריות:

תותר העברת תשתיות ציבוריות במגרשים במחנה הותיק, מגבול המגרש ועד לרוחב של 2 מטרים בתוכו. במגרשים שבהם קו הבנין קרוב יותר משלושה מטרים אל קו המגרש עקב מבנים קיימים, יעברו התשתיות הציבוריות קרוב ככל האפשר לקו המגרש.

4.2 מגורים א' 2

4.2.1 שימושים

מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים יח"ד אחת במגרש, לרבות מבני חניה פרטית מחסנים ביתיים ומתקני חצר.
ביחידת המגורים יותר להקים – משרד או סדנה או קליניקה או אטליה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים).
השטח לא יעלה על 50 מ"ר בתוך יחידת המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העקריים המותרים עפ"י הוראות תוכנית זו.

4.2.2 הוראות

הוראות אדריכליות

המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.

מחסן: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מטר. מבנה המחסן אפשר שיהיה בקו בניין צידי ואחורי אפס בהסכמת השכן הגובל. שטח המחסן יהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי-קיימא. גג המחסן ינוקז למגרש מגיש הבקשה.

חניה: החניה תהיה בתחום המגרש. מיקום החניה וחומרי הבניה יצוינו בבקשה להיתר בניה. מבנה החניה אפשר שיהיה בקו בנין קדמי אפס מטר וצידי אפס מטר. ניקוז גג המבנה יהיה אל תחום מגרש מגיש הבקשה. חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. מבנה החניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 3.5 מטר. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. מקומות חניה נוספים: היתר בניה למשרד, סדנה קליניקה או אטליה יותר בכך שמבקש ההיתר יוכיח שברשותו מקומות חניה נוספים על שני מקומות החניה הדרושים ליחידת הדיר, הכל בהתאם לשימוש המבוקש ועפ"י תקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה.

גדרות: תיחוס מגרשים יעשה ע"י "גדר ירוקה" – צמחיה, או גדר בנויה. גובה הגדרות לא יעלה על 1.5 מטר. כל מתחם יחוייב בגידור אחיד לשביעות רצון הועדה המקומית ומהנדס הועדה המקומית. לא יותרו גדרות חזיתיים מרשת.

מתקני אשפה: בתכנית הבינוי יסומנו גומחות למיכלי אשפה.

מיכלי דלק וארובות: מותרת התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים. מכלים לדלק נוזלי יסומנו בבקשה להיתר בניה בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים. מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, כך שלא יראו מכביש/מדרכה ציבורית.

דודי שמש: בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג, בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.

מתקני חצר: יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר כמו: מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם בתנאים הבאים:
* המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו בריכת נוי, ריהוט גנני, פסלים.
* המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ-3 מטר מגבול המגרש.
* המתקנים יהיו ללא גג.
* תותר הקמת פרגולה נסמכת על עמודים ו/או על המבנה העיקרי. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה, והקמתה תהייה בכפוף לתקנות התכנון והבניה

4.3 מגורים מיוחד**4.3.1 שימושים מותרים**

מיועד להקמת מבנים ו/ או שימוש במבנים קיימים לאוכלוסיה סיעודית.
יותר להקים: חדרי מגורים, חדרי טיפול, מטבח וחדר אוכל, משרד, מחסן וכל הנדרש למתן שירות לקשישים הסיעודיים.
זאת לקיבולת של עד 36 מיטות סיעודיות, עפ"י תקני משרד הבריאות.

4.3.2 הוראות**הוראות אדריכליות**

המבנים יבנו מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. לתאי השטח תוכן תוכנית עקרונית ומנחה שתאושר ע"י הועדה המקומית ויצוינו בה: מיקום המבנים, פתרונות החניה עפ"י התקן, דרכי גישה, שבילים ומדרכות, התחברות לצירי דרכים ותשתיות, מתקני אשפה וגזם עפ"י הנחיות המועצה האזורית.
סידורים לאנשים עם מוגבלויות – מתן היתר בניה יותנה בהבטחת והסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.4 מלונאות – אכסון מלונאי**4.4.1 שימושים**

שטח המיועד לאירוח כפרי.
יותר להקים יחידות אירוח באופי כפרי ועפ"י תקנות והנחיות משרד התיירות העדכניות, בהיקף של עד 80 יחידות אירוח.
יותר להקים מתקנים הדרושים להפעלת האתר כמו: מבני שירות, מתקני נופש, שעשועים, משחק וספורט, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים, שבילים וגינון.
האכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרת פנאי, נופש ואירוח בכל עת ולפרקי זמן קצובים.

4.4.2 הוראות

תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד התיירות להתאמת הבינוי לתקנים פיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון.

אדריכלות

תוכן תוכנית בינוי למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית שתכלול את: מיקום ואופי המבנים, פיתוח השטח, התווית שבילים, פיתוח חניות, שיקום מפגעי עבודה, שילוט ותיחום.

4.5 מבנים ומוסדות ציבור**4.5.1 שימושים והוראות**

השטח מיועד לשימושים כגון משרדי קהילה ומוסדות: דת, תרבות, רווחה ושירותי בריאות, וצרכי קהילה כלליים. מבנים לשירותים אישיים וצרכי אישיות, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, שבילי גישה, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.
בתא שטח 258 יותרו עד 12 יחידות דיור זמניות בקומה א' של מבני הציבור, עליהן יחולו ההוראות כמפורט בס' 4.1.1.
על מבנה לשימור בתא שטח 257, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.21.
לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.

יותר שטח שלא יעלה על 100 מ"ר למסחר קמעונאי (עיקרי+שירות) – כחלק משירותי רווחה ושירותים אישיים.
הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד את זכויות המסחר ליעודי קרקע אחרים בתחום התוכנית.

4.5.2 הוראות

אדריכלות - מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לכל תא שטח תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב, לאישורה של הועדה המקומית.
בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

4.6 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.6.1 שימושים

אזור המיועד להקמת ו/ או שימוש של מבנים קיימים לצורכי הציבור בתחום החינוך : פעוטונים, גני ילדים, בתי ילדים, בית ספר יסודי ולפעילות בתחום החינוך המשלים.

4.6.2 הוראות

אדריכלות - מבני הציבור יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תוכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב.

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

4.7 תעשיה ומשרדים

שטח התעשייה והמשרדים מיועד בחלקו לצורכי הישוב ובחלקו לצרכים אזוריים.

4.7.1 שימושים

מיועד למבני תעשייה, מלאכה ומשרדים שעניינם תעשייה ומתן שירותים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, מחסנים, שבילים, רחבות פריקה וטעינה, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים, מתקנים סולאריים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10, אולמות תצוגה וחנות המפעל, פאב והסעדה.

לא ימוקם מבנה תעשייה חדש במרחק הקטן מ-50 מטר מאזור שיעודו מגרשים למגורים.
לא תותר הקמת תעשייה העלולה להוות מקור זיהום ו/ או מטרד לסביבה.
בתחום יעוד קרקע זה, יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדני הגנת הסביבה.
לא יותרו שימושים מושכי קהל בסמיכות לחומרים מסוכנים.

4.7.2 הוראות

א. אדריכלות

תנאי למתן היתר בניה – קבלת אישור המשרדים : הגנת הסביבה ובריאות.
המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך, כמקובל במבנים לתעשייה.
משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות : תקשורת, חשמל, מים ביוב וניקוז, כמו-כן יצוינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה, גידור ושילוט. יותרו עבודות פיתוח, בנית קירות תומכים, בצדדים הגובלים בדרכים או בשטחים ציבוריים פתוחים ו/או בשטחי מגורים ו/ או בשטחים לצורכי ציבור ו/או שטחי מסחר, הכשרת שבילים להולכי רגל וגידור השטח.

ב. הגנת הסביבה

- על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה ובריאות. על המפעל הבודד בתחום אזור התעשייה יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה – הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.
- במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.
- הכשרת / הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו – במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. שדרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.

ג. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:

מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה לאקופר. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עיבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

ד. הוראות כלליות - הגנת הסביבה:

כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

← **שפכים:** איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר. לעת מתן תוקף לתכנית תוגש תכנית ביוב שתאושר ע"י המשרדים הגנת הסביבה ובריאות ובהתאם לחוק העזר לביוב על הרשות המקומית.

← **פסולת גושית (מוצקת):** הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.

← **רעש:** בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.

← **איכות אוויר:** תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בחוק אוויר נקי התשס"ח 2008.

← **חומרים מסוכנים:** כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס. טווח הסיכון לא יחרוג מתחום המגרש.

← **פסולת רעילה:** תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.

ה. תנאי להוצאת היתר בניה

תנאי להוצאת היתר בניה – הקמת והפעלת מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים מאזור התעשייה. תוכנית הניטור תכלול:

- ← הגדרת אתרי הדיגום- יידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור התעשייה.
- ← מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב).
- ← תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו בארוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי הנגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
- ← פרמטרים לאנליזה – יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור לנחל.
- ← ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.

4.8 מבני משק

4.8.1 שימושים

שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, בתי מלאכה שונים כמו: מסגריה, מוסך, נגריה, משרדים שירותיים ומתקנים הנדסיים, מתקנים סולריים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד 10 ואחסנת מזון לבע"ח. כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים ושבילים, חניות, משטחי פריקה והעמסה

לא תותר הקמתו של מבנה משק חקלאי לגידול בע"ח במרחק הקטן מ- 100 מ' ממגורים ושימושים רגישים אחרים.

4.8.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי. משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, ויצויין מיקומם של מאצרות אשפה וברזים למניעת שרפה.

תשתיות

בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.

הגנת הסביבה

- * בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.
- * למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.
- * פתרון לסילוק אשפה ופסדים – במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והמשרד להגנה על הסביבה.
- * פרוט השטח לשימושים השונים: מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים, מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
- * מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
- * ניקוז – פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
- * שפכים – תחוב תכנית שתאושר ע"י המשרדים להגנת הסביבה, בריאות ומנהלת הכנרת.
- * פסולת מוצקה (גושית) – בעת הגשת הבקשה להיתר בניה יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים. בכל מקרה לא יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה, מנהלת הכנרת והיחידה האזורית להגנה על הסביבה.
- * איכות אויר – תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראליים.
- * חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה ייעשו באופן אחיד אשר יוגש לאישור הועדה המקומית ואושר על-ידה.
- * אחסון דלקים – מאצרה אטומה בנפח של 110% או מנפת המיכל. אחסון על הקרקע יחוייב בבקשות. במידה ויהיה שימוש בדלק, ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סוליפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ומשרד העבודה.
- * אחסון דלקים תת קרקעיים ייעשה במיכל כפול עם מערכת של פיזיומטרים, הכל בתאום להנחיות ודרישות המשרד להגנת הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה

1. הקמה והפעלה של מערכת ניטור למעקב אחר איכות מי הנגר העילי המסולקים מאזור מבני המשק.
תוכנית הניטור תכלול:
 - ← הגדרת מיקום אתרי הדיגום – ידגמו לכל הפחות כל מוצאי הניקוז מאזור מבני המשק.
 - ← מבנה תא הדיגום בכל אחד מהמוצאים ואופי הדיגום (חטף או מורכב)
 - ← תדירות הדיגום – מי הנגר ידגמו בארוע הגשם הראשון הגורם לזרימת מי נגר וכן באירוע זרימה נוסף במהלך השנה.
 - ← פרמטרים לאנליזה – יכללו לכל הפחות את הפרמטרים המופיעים בתקנות קולחים עבור הזרמה לנחל.
 - ← ניתוח, סיכום ודיווח הנתונים – יוגדר הגורם המקצועי האחראי לביצוע הניטור, ניתוח הממצאים ודיווח. הדיווח ייעשה לכל הפחות לרשות המים, למשרד להגנת הסביבה ולמנהלת הכנרת בתדירות שלא תפחת מפעם בשנה.
2. אישור משרד הבריאות.
3. אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר
4. אישור המשרד להגנת הסביבה

4.9 שטח ציבורי פתוח/ שטח פרטי פתוח**4.9.1 שימושים**

שטח המיועד לגינון, חורשות וצירי מעבר להולכי רגל.

בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים להולכי רגל, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים קיימים, מעבר תשתיות ומבנים ומתקנים הנדסיים קיימים.

על מבנה לשימור בתא שטח 504, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.21.

בתאי השטח 219 ו-224 שבמתחם 11, לא תותר העברת שבילים נוספים לאלו הקיימים.

4.10 ספורט ונופש**4.10.1 שימושים**

אזור המשמש לבנייני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, מזנון בהיקף שלא יעלה על 30 מ"ר וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.

4.10.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים. לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב שתובא לאישור הועדה המקומית.

איכות הסביבה

שטח הספורט יתוחם ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.

4.11 שביל

4.11.1 שימושים

שטח המיועד כתוואי גישה להולכי רגל ולרכב חירום. רוחב שביל לא יקטן מ- 3 מ'.

4.11.2 הוראות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום השביל פרט להכשרתו, הנחת תשתיות קוויות – הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

על מבנה לשימור בתא שטח 307, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.21.

4.12 דרכים, דרכים משולבות

4.12.1 שימושים

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאושרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. דרך משולבת הינה רחוב לשימוש משולב ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה. ניתן לתכנן את הדרך המשולבת כדרך ממותנת תנועה.

4.12.2 הוראות

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית ועפ"י נספח התנועה.

4.13 חניון

4.13.1 שימושים

ישמש לחנית כלי רכב.

תאסר כל בניה, למעט קירוי חניות בשלושה קירות, סככות צל, ברזיות, ריהוט גן ונטיעת עצים.

4.13.2 הוראות

אדריכלות

ניתן יהיה להקים מבנים לקירוי בחניות הציבורית, עפ"י תוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ובתנאי של מתן פתרון אחיד לכל מגרש חניה.

תשתיות

אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

4.14 קרקע חקלאית**4.14.1 שימושים והוראות**

בכפוף להוראות התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, ובכפוף לתוכנית ג/6540 או ע"פ כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליף אותה.
בתא שטח 512 עם הנחיות מיוחדות, תותר גם פעילות של גידול וטיפול בכלבים. תנאי למתן היתר בניה: חו"ד משרד החקלאות, משרד הבריאות והמשרד להג"ס.

4.15 מתקנים הנדסיים**4.15.1 שימושים**

יותר להקים ו/או להשתמש במבנים קיימים למתקנים הנדסיים כגון: מתקני ביוב, מתקני חשמל ותקשורת, ומתקני הנדסיים אחרים הדרושים לתפקוד הישוב.

4.15.2 הוראות**אדריכלות**

המבנים ההנדסיים ייבנו מחומרים שיתאימו לסביבתם הפתוחה והבנויה. שביל/ דרך הגישה למתקנים תסומן בבקשה להיתר, וסביבת המתקן תגונן. במידה ויידרשו גידור ושילוט – הם יוצגו בבקשה להיתר.

4.16 בית קברות**4.16.1 שימושים**

אזור המיועד לקבורה, למבני עזר ולמבני שירות, דרכים, שבילים חניות וכל הצרכים הנובעים מהגדרות תמ"א/19 והוראותיה. שטח בית הקברות יחויב בהכנת תוכנית מפורטת בכפוף לתמ"א/19 והוראותיה ותוכנית בינוי.

4.16.2 הוראות

התוכנית המפורטת ותוכנית הבינוי יכללו: דרך גישה, חניה, פרוט החלקות באזור הקבורה, מיקום מתקנים, תוכנית גינון, גידור, שדרה מקיפה, ופרוט תשתיות: מים, ניקוז, חשמל, מיקום תחנת איסוף אשפה.

סידורים לאנשים עם מוגבלויות – מתן היתר בניה יותנה בהבטחת סידורים לאנשים עם מוגבלויות בכפוף לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.17 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור**4.17.1 שימושים**

מיועד לשמש כמרכז לשירותים אישיים וציבוריים כגון: משרדים, סדנאות, קלניקות, בתי מלאכה למלאכות נקיות, מחסנים, שירותים טכניים ושירותי רווחה, שטחים פתוחים, שבילי גישה ושירות, מקלטים, חניות ומתקני חצר, כלבו לשירות הקהילה המקומית בהיקף שלא יעלה על 270 מ"ר.

4.17.2 הוראות

■ **עיצוב אדריכלי** – המבנים ייבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל במבני ציבור ותעסוקה. על מבנה לשימור בתא שטח 349, המסומן בתשריט ייעודי הקרקע, יחולו מגבלות מבנים לשימור המפורטות בס' 6.21.

- **תנאי למתן היתר בניה** – תוכנית בינוי מנחה לכל תא השטח שתאושר ע"י הועדה המקומית. בבקשה להיתר בניה יצוינו: מיקומן של מערכות התשתיות המרכזיות ומערכות איסוף אשפה, ברזים למניעת שריפה, פיתוח סביבתי, התווית שבילים ומדרכות, הסדרת מקומות חניה. הבקשה להיתר תציין פתרונות להשפעות על הסביבה.

4.18 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.18.1 שימושים

באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים המיועדים לצרכי הציבור, במשולב עם שטחים פתוחים. השימושים המותרים: בנייני מינהל, מוסדות – בריאות, דת, מבנים קהילתיים, חינוך ותרבות, ספריה, מועדונים, שטחים פתוחים, מקלטים, שבילים וחניות, מתקני משחק וריהוט גן. לצורך מימוש וקיום השימושים יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י דין. תכסית הבינוי לא תעלה על 25% משטח יעוד זה. בשטחים הלא מבונוים/ הפתוחים יפותחו מגרשי שעשועים ומשחקים, גינון, פינות ישיבה.

4.18.2 הוראות

- **אדריכלות** – מבני הציבור ייבנו מחומרים באיכות גבוהה העמידים לטווח ארוך והמשמשים להקמת מבני ציבור.
- **תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים** – הגשת תוכנית בינוי מנחה לאישור הועדה המקומית שתכלול: חומרי גמר, הצבת המבנים, מיקום חניות ומתקנים, פיתוח סביבתי כולל: שבילים, רחבות, פתרונות ניקוז, התחברות לתשתיות, גינון, תכנון השטחים הפתוחים ע"י אדריכל/הנדסאי נוף.

4.19 ומסחר ותעסוקה

4.19.1 שימושים

שטח המיועד להקמת שטחים לתעסוקה ולמסחר כגון מלאכה נקיה וסדנאות, משרדים, חנויות או מרכז מסחרי בהיקף שלא יעלה על 1,100 מ"ר, שירותי הסעדה, שטחים פתוחים, שבילים ודרכי גישה, חניות, מתקני משחק. תותר תחנת תדלוק בתא שטח 514, ע"פ היתר בניה מאושר המתיר זכויות בניה של 420 מ"ר. כל היתר בניה ו/או שינוי בזכויות הבניה לתחנת התדלוק יתבצע בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 18 על שינוייה.

4.19.2 הוראות

אדריכלות

המבנים יבנו מחומרים איכותיים המתאימים למבני ציבור.

תנאי למתן היתר בניה – תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תוכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. למתחם תחנת התדלוק תוכן תוכנית בינוי מחייבת בה יסומנו: תוואי כניסה ויציאה, שטח חניה, מיקום משאבות הדלק והמבנים המבוקשים. תוכנית הבינוי תפרט את חומרי הבינוי והפיתוח הסביבתי. תוכנית הבינוי תכלול סדרי תנועה ע"י מהנדס תחבורה ותאושר ע"י הועדה המקומית והמשרדים: הגנת הסביבה ותחבורה.

אישור זכויות בניה לשימושים מסחריים, יהיה בכפוף למגבלה של עד 1,500 מ"ר בכל שטח התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית תא משטח (השטח) (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת (2)							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א' (1)	-1-10,13,15-25, 29 38,55,101-104,106	280	על פי טבלה 5.1				55.3	40	+ 469 140 יח' קטנות	3.5	12	3	-	התשריט עפ"י	3	3	3
מגורים א' 2 (2)	39-54,56-99	480	על פי טבלה 5.1				50	35	60	2	8.5	2	-	התשריט עפ"י	3	3	4
מגורים מיוחד	100	2,760	1,400			400	1,000	50.7	עד 36 מיטות		8.5	2		3	3	3	3
תעשיה ומשרדים	267,520-523,525	1000	66,830			13,366	53,464	45	ל.ר.		15.0	3		4	4	4	4
מבני משק	269	1000	33,220			6,644	26,576	40	ל.ר.		10.0	2		4	4	4	4
מבנים ומוסדות ציבור	110,218,256-258	400	(3)5,105			1,020	4,085	40	ל.ר.		9.0	2		3	3	3	3
ספורט ונופש	252,576	1000	(4)4,894			1,224	3,670	20	ל.ר.		9.0	2		3	3	3	3
בית קברות	130	בכפוף לאישור תכנית מפורטת															
קרקע חקלאית	510,511	בכפוף להוראות תוכנית ג/6540 המאושרת או כל תכנית אחרת למבנים חקלאיים שתחליף אותה.															
מתקנים הנדסיים	512	2000	1000	-	-	100	900	1000 מ"ר	ל.ר.		3.0	1		3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	249,480,481	80	150				150	150 מ"ר	ל.ר.		4.5	1		3	3	3	3
שצ"פ (5)	254,255,259	1,000	5,800			1,160	4,640	25	ל.ר.		9.0	2		3	3	3	3
מלונאות – אכסון מלונאי (6) (7)	כמסומן בטבלה 3	400	250				250	250 מ"ר	ל.ר.		3.0	1		3	3	3	3
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	277	כמסומן בתשריט	4,000			800	3,200	33	80 יח"א		9.0	2		3	3	3	3
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (9)	250,251	500	2,765			395	2,370	25	ל.ר.		9.0	2		3	3	3	3
	348,349	500	(ת) 4,795 (8)			(ת) 959	3836 (ת)	35	ל.ר.		10.0	2		3	3	3	3
			(צ) 1000			(צ) 200	800 (צ)										

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת (2)							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעסוקה ומבנים ומוסדות (9) ציבור	348,349	500	(ת) 3836	(ת) 959				35	ל.ר.		10.0		2	3	3	3
			(צ) 800	(צ) 200												
מסחר (ותעסוקה) (10)	514,515	2,000	(ת) 4044	(ת) 1011				35	ל.ר.		15		3	4	4	4
			(מ) 880	(מ) 220												
שפ"פ (11)	כמסומן בטבלה 3	400	130					130 מ"ר	ל.ר.		3		1	3	3	3

הערות:

- * סה"כ השטח המותר למסחר לא יעלה על 1,500 מ"ר ביעודי הקרקע: מסחר ותעסוקה 1,100 מ"ר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור 270 מ"ר, ספורט ונופש 30 מ"ר, מבנים ומוסדות ציבור 100 מ"ר.
- * גובה מקסימלי של מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוכה מבין השתיים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- * הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.
- * המרווח המינימלי (קו בניין) בין הבתים הקיימים יהיה בהתאם למיקומם הנוכחי. במבנים טוריים או דו-משפחתיים יותר קו בניין צידי אפס בין הדירות הצמודות. קו הבניין לדרכים ושבילים יהיה בהתאם למיקומם של המבנים הקיימים.
- (1) מגורים א' – גודל יחיד המיועדת לשיוך מחושבת ל-200 מ"ר: 160 מ"ר עיקרי ו-40 מ"ר שירות.
- (2) מגורים א'2 – גודל מירבי ליחיד 250 מ"ר על פי חלוקה של עד 200 מ"ר עיקרי, עד 50 מ"ר שירות.
- (3) במסגרת זכויות הבניה למבני ציבור, אפשרי שימוש למסחר של עד 100 מ"ר כמוזכר בסעיף 4.5 (חלוקה לעיקרי 80%, שירות 20%)
- (4) במסגרת זכויות הבניה לספורט ונופש, אפשרי שימוש למסחר (מזנון) של עד 30 מ"ר כמוזכר בסעיף 4.10 (חלוקה לעיקרי 80%, שירות 20%)
- (5) השטח לבניוי ביעוד הקרקע שפ"פ, לא יעלה על 250 מ"ר בכלל השטחים הציבוריים הפתוחים שבתוכנית (למעט מקלטים, מתקנים הנדסיים)
- (6) 80 יחידות נופש כולל מבני עזר ע"פ תקני משרד התיירות.
- (7) יחידות אירוח אינן ניתנות לשיוך.
- (8) זכויות בניה לתעסוקה (=ת) ע"פ מפורט בשורה העליונה. זכויות בניה למבני ציבור (=צ) ע"פ המפורט בשורה התחתונה.
- (9) במסגרת זכויות הבניה לתעסוקה אפשרי שימוש למסחר של עד 270 מ"ר כמוזכר בסעיף 4.17 (חלוקה לעיקרי 80%, שירות 20%)
- (10) זכויות בניה לתעסוקה(=ת) ע"פ המפורט בשורה העליונה. זכויות בניה למסחר(=מ) ע"פ המפורט בשורה התחתונה.
- (11) השטח לבניוי ביעוד הקרקע שפ"פ, לא יעלה על 130 מ"ר בכלל השטחים הפרטיים הפתוחים בתכנית (למעט מקלטים, מתקנים הנדסיים ומבנים בתא שטח 218).

קווי בניין

- ← קו בניין משביל במבנים קיימים יהיה כפי שקיים. במבנים חדשים יהיה 3 מ' מהשביל.
- ← בבתי דו-משפחתיים וטוריים (בניה בגבול משותף) יותר קו בניין צידי אפס.
- ← בבתי קיימים בקו בניין אפס מבית שכן ו/או מגבול המגרש - קו הבניין יאושר במצבם זה בתוכנית זו.

10/01/2016

עמוד 25 מתוך 47

5.1 אפיקים – אזור המגורים - זכויות בניה ע"פ מתחם/שכונה

הערות	זכויות בניה (מ"ר)			מספר יחידות הדיור	שטח (מגורים)	תאי השטח במתחם	מתחם/ שכונה
	ליח"ד						
	סה"כ	שירות	עיקרי				
בתים משותפים	200	40	160	22	5.24	1	1
בתים משותפים	200	40	160	36	5.85	2	2
בתים משותפים	200	40	160	56	13.89	3	3
בתים משותפים	200	40	160	44	11.47	4	4
בתים משותפים	200	40	160	38	8.69	18-19	5
בתים משותפים	200	40	160	16	3.97	16	6
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	20	1.33	17	
בתים משותפים	200	40	160	12	3.85	8	7
בתים משותפים	200	40	160	25	4.72	6	8
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	40	2.33	106	9
בית על מגרש.	200	40	160	38	11.87	36 102,104	10
בתים משותפים מיוחדים	200	40	160	47	9.07	29-35 103	11
בית על מגרש	200	40	160	6	2.06	24	12
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	10	0.99	23	13
פינוי ובינוי	200	40	160	8	3.43	13	14
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	14	2.77	22	15
פינוי ובינוי	200	40	160	11	6.36	21	16
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	30	1.89	5	
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	10	0.64	20	
פינוי ובינוי	200	40	160	8	2.79	25	17
יח"ד קטנות זמניות	55	5	50	4	0.73	38	18
פינוי ובינוי	200	40	160	7	3.34	37	19
בתים משותפים	200	40	160	25	5.57	9,10	20
בתים משותפים	200	40	160	30	5.11	7,15	21
פינוי בינוי	200	40	160	20	8.54	101	22
פינוי בינוי	200	40	160	20	7.77	55	23
יחידות זמניות	55	5	50	12		258	מגורים בקומה א' של מבני ציבור
בית על מגרש	250	50	200	44	22.14	56-99	שכונת הרחבה מערבית
בית על מגרש	250	50	200	16	8.0	39-54	שכונת הרחבה צפונית
	116,500	22,460	94,040	529 יח"ד קבע: 469 במחנה הותיק+ 60 בהרחבות וגם: 140 יח"ד קטנות זמניות			סה"כ

6. הוראות נוספות

6.1. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

אסורה בניה מעל קווי המים המסומנים בתשריט ברצועה שרוחבה 5 מ' מכל כיוון דופן הצינור. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, שטחים פתוחים, עבודות פיתוח וכו', בתחום רצועת קווי המים הקיימים, הינו תאום הנדסי ואישור חברת מקורות מרחב צפון.

תנאי למתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו – השלמת עבודות תשתית במערכת המים הפנימית ביישוב, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית.

מתן היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, יותנה בהסדרת מערכת תשתיות הנדרשת לצורך הפעלתם, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ובתיאום עם משרד הבריאות.

6.2. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה:

1. חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות, המשרד להגייס, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
2. קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
3. חיבור שפכי הישוב למט"ש העומד בקריטריונים המקובלים היום ובאישור ועדת המשנה המחוזית למים וביוב.
4. השלמת עבודות תשתית במערכת הביוב הפנימית ביישוב, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב לתכנית.
5. מתן היתרי בניה לבתי מגורים/חדרי אירוח חדשים, יותנה בהסדרת מערכת תשתיות הנדרשות לצורך הפעלתם, בהתאם לאמור בנספח המים והביוב ובתאום עם משרד הבריאות.
6. תנאי להפקדת כל תכנית מפורטת ו/או תכנית איחוד וחלוקה מכוח תכנית המתאר הנ"ל, יהיה אישור נספח מים וביוב ע"י משרד הבריאות. הנספח המפורט כנ"ל יתבסס על העקרונות שבנספח הביוב לתכנית המתאר.

6.4. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
 1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במוותחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים ההמפורטים 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
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ישעה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל 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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.5. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6. איחוד וחלוקה

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצויין בתשריט, ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
- ב. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של תשריט/תכנית חלוקה מאושרת לפי חוק התו"ב.

- 6.7. **הפקעות**
השטחים המיועדים לצרכי הציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 6.8. **רישום**
תוך חודשיים מיום תחילתה תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 6.9. **מבנים קיימים**
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני 1965.
על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות :
- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו / או לתחום שטחים ציבוריים רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- 6.10. **מבנים להריסה**
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר משה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.
- 6.11. **תנאים לביצוע התכנית**
תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, עפ"י התנאים : ייקבעו דרכי ביצוע של ביוב ו/ או קו ניקוז, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזת תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה האזורית.
- ← במתחמים חדשים לא מבונים – תנאי למתן היתר בניה מכח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לתשתיות ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
- ← במתחמים מבונים ו/ או מבונים בחלקם, תתחייב תוכנית עדכון והתאמת תשתיות שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ← בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.12. **היטל השבחה**
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- 6.13. **חניה**
החניה תהיה בתחום המגרשים ו/ או במקבצי חניות המסומנים בנספח התחבורה והחניות בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.14. עתיקות

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

- 6.14.1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 6.14.2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצעו היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועפ"י תנאי רשות העתיקות.
- 6.14.3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1987 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.14.4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית ו/ או המחוזית לפי סמכותה שבד"ן, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/ או לדרוש תוכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התוכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.15. פיקוד העורף

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

6.16. כיבוי אש

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

6.17. סידורים לנכים

קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

6.18. פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.19. פיתוח תשתיות

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או: תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס המועצה האזורית.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. בעל היתר בניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית, בתאום עם בעל התשתית.
- ד. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור המבנה לרשת המים.
- ה. תנאי למתן היתר – תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.20 העשרת מי תהום ומניעת זיהום מים עיליים ומי תהום

- 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 סליה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.
- קליטת הנגר העילי תהיה ע"י חלחול לתת הקרקע. השטחים חדירי מים יאפשרו שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים).
- תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים שבתחום התוכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- בתכנון הדרכים והחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.
- תוקם מערכת הולכת מי נגר עילי בתאום עם מערכת הטיפול בשפכים ומערכת ניקוז למניעת זיהום הנגר העילי ומי התהום ובפיקוח מעת לעת ע"י מנהלת הכנרת ומשרד הבריאות.
- אין לבנות בניה משמרת מים בתחום אזור התעשייה וכן באזורים בעלי פוטנציאל זיהום באזור מבני המשק.
- מערכת הניטור תוקם בהתאם לתוכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות המים.

6.21 מבנים לשימור

ברשימת המבנים לשימור, נכללים מבנים בעלי ערך אדריכלי, היסטורי וחברתי. מבנים אלה ישולטו וסביבתם תשמר או תשוחזר. בין המבנים יעבור ציר שיתאים למבקרים ולסוירים מודרכים.

על מבנים המסומנים בתשריט בסימון לשימור יחולו ההוראות:

- לא תותר הריסת מבנה לשימור.
- לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים.
- לא יותרו שינויים ותוספות בניה לשימור למעט מבנים שהותרו בהם שינויים ותוספות בניה ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות באדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.
- תוספת בניה לבניין לשימור תעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור ותתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות התחברות אליו, גודל החלקה ומקום הבניין הקיים בה וההתייחסות לחלקות השכנות.
- במידה והקירות החיצוניים של הבניין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבניין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה מבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם.
- קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין יהיה בהתאם לקו הבניין הקיים.

6.22 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה

היתר לתוספת בניה, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראת תקן ישראלי ת"י 413 (בהתאם לשינוי 3 לתמ"א 38).

6.23.

סיכונים סיסמיים

תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הסיסמיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.

6.24.

הוראות נופיות – פיתוח סביבתי

6.24.1 שטחים פתוחים עם טיפול אינטנסיבי – שטחים ציבוריים ע"י מבני ציבור, גינות פרטיות בשכונות מגורים, מעברים ציבוריים, חניות, הכניסה לשוב, שטחים פתוחים באזור חדרי האירוח, באזור המסחרי ובשטח ספורט ונופש.
גינן – הצמחיה תכלול: עצים, דשא, צמחי כיסוי ושיחים תוך שמירה על נוף פתוח.
תותר הקמת מתקני משחק, ריהוט גן, פיסול סביבתי וכיו"ב.

6.24.2 שטחים פתוחים עם טיפול אקסטנסיבי – שטחים המתוחזקים ברמה מינימלית עליהם נמנים: שטחים פתוחים באזור השירות והמלאכה, סביב השוב, באזור המשק והתעשייה, בית העלמין, חלק משטחי ספורט ונופש, שטחי חיץ.
הגינן – הצמחיה תכלול שיחים וצמחי כיסוי לשם הצללה והסדרת מפגעים סביבתיים – ויזואליים.

6.24.3 כבישים – לאורך הכבישים/ דרכים ינטעו עצי צל חסכוניים במים.

6.24.4 הכניסה לשוב – אזור הכניסה יאופיין בעצים המאפיינים את אפיקים והאזור כדוגמת פיקוסים או דקלים (דקל התמר).

6.24.5 חניות – החניות יהיו מוצלות ע"י עצים. במגרשי החניה ישולבו פינות למיכלי אשפה, מיחזור וגזם.

6.24.6 מעברים ציבוריים – יהיו מלווים ע"י עצי צל, מדרכות תלווה בשיחים שגובהם לא יעלה על 1 מ'. רוחב מדרכות יהיה עפ"י היקף המשתמשים וינוע בין 1 מ' ל- 3 מ'.

6.24.7 גבולות השטחים הפרטיים – יוגדר ע"י צמחיה שיחית. תאסר הקמת קירות.

6.24.8 מחסנים, סככות אופניים, פילרים – יבנו בצמוד למבנים או במקומות מוצנעים.

6.24.9 תכנון עתידי – בתוכנית הריסה/ הקמה, יש להתחשב בתשתיות הנופיות שסביב המבנה ולמזער את הנזקים ככל שניתן.

6.24.10 שילוט – השילוט בשוב יהיה לפי אזורים מוגדרים ובאופן אחיד.

6.24.11 צמחיה – תועדף צמחיה חסכונית במים והדורשת תחזוקה מעטה

6.24.12 תאורת שבילים, דרכים – ייעשה שימוש בגופי תאורה חוסכי אנרגיה ללא רפלקטורים מזהמים. מיקום הפנסים וגובהם יתוכנן כך שלא יתחרו בצל העצים ולא יסנוורו את המגורים הסמוכים.

6.24.13 שימור יצירות אומנות – יצירות האומנות המצויות ברחבי הקיבוץ יושארו במקומן או יועתקו בזהירות מירבית לאורך צירי התנועה באזור מבני הציבור או לאורך הציר ההיסטורי.

6.25.

שמירה על עצים בוגרים

העצים המסומנים בתשריט הנספח הנופי כעצים לשימור הינם עצים בעלי ערך המיועדים לשימור ולפיכך יחולו עליהם ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:

- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- ג. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ או לפי הנחיות פקיד היערות.

6.26.

גדר ביטחון ודרך היקפית

- סביב שטח "המחנה", תישמר רצועה היקפית לצורך הקמת מרכיבי בטחון. מרכיבי הבטחון יכללו:

1. דרך היקפית וגדר.
2. תאורת בטחון היקפית.
3. כל דרישה של מערכת הבטחון ע"פ הצורך.

- אפשר שהדרך תעבור ביעודי קרקע שאינם דרך כמו: חקלאות, שטח ציבורי פתוח, שטחי תעשייה ומשק ואף מחוץ לגבול התכנית, הכל בתיאום ובאישור מחלקת הבטחון של המועצה האזורית עמק הירדן ופיקוד העורף.
- רוחב הדרך לא יקטן מ- 3 מ'.
- תנאי לאכלוס יהיה ביצוע כלל המרכיבים בפועל וזאת ע"פ הנחיות פיקוד העורף.
- מרכיבי הבטחון יבוצעו ע"פ מפרט פיקוד העורף.
- הקמת הגדר תתבצע בתיאום עם ראש מדור מרכיבי בטחון בישובים-צפון, פיקוד העורף.

ז

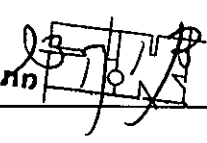
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התוכנית יהיה בד בבד עם ביצוע התשתיות הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.		
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה, תוך השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה לעת מתן אישורה הסופי של התוכנית.		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית עשר שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם/מועצה אזורית עמק הירדן	חתימה: עוזי קרון ראש מועצה	תאריך: 25/1/16
תאגיד/שם רשות מקומית: מ"א עמק הירדן		מספר תאגיד: ל.ר.	
עורך התוכנית	שם: אדרי' דני קידר	חתימה: 	תאריך: 21/1/16
תאגיד:		מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: קיבוץ אפיקים	חתימה: קיבוץ אפיקים אגודה שיתופית וקהליות בימים	תאריך: 21/1/16
	תאגיד:		מספר תאגיד: 570000885
	שם/מועצה אזורית עמק הירדן	חתימה: עוזי קרון ראש מועצה	תאריך: 25/1/16
תאגיד/שם רשות מקומית: מ"א עמק הירדן		מספר תאגיד: ל.ר.	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל (בחכירה לקיבוץ אפיקים)		מספר תאגיד: ל.ר.

ללא שטח
מאובנים של אגוז מלוח
ללא ללא ללא

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.

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

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

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

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

⁽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

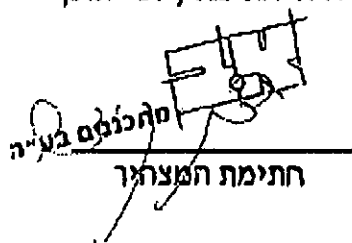
תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **דני קיזר**, מספר זהות 052786902

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/ 18453 ששמה תוכנית מתאר מקומית מפורטת - **קיבוץ אפיקים (לחלן – ייחיתוכנית)**.
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון : 35223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. מיכל הלוי	תכנון אזורי וסביבתי	תקנון התוכנית, פרוגרמה, נספח פסולת
ב. אריה צור	תחבורה	נספח תנועה
ג. רותי ארני	נוף	נספח נופי
ד. ענבל אברהם	מים וביוב	נספח מים וביוב
ה. צפיר ויינשטיין	ניקוז	נספח ניקוז
ו. סלימאן ואשיחי	מהנדס חשמל	נספח חשמל
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 חתימת, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

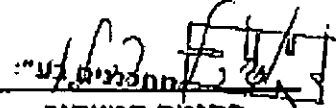
8. 12. 15
 תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני חתומה מטה : מיכל חלוי, מספר זהות 0564912,

מצחירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18453 ששמה תכנית מתאר מקומית מפורטת - קיבוץ אפיקים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה בתחום תכנון ערים ואזורים שלא חלה לגביי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את חנושאים: תקנון, פרוגרמה, נספח פסולת בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לתוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל וחנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצחיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצחיר

8.12.2015

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אריה צור, מספר זהות 050035229,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג/18453 ששמה תכנית מתאר מקומית אפיקים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום בבישים ותנועה ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (הגוף המוסמך לרשוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 26608.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח 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 הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם, דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי, תוכן תצהירי זה אמת.

אריה צור מומחה לתכנון תחומי תנועה
חד ביגל שני 1016-09

חתימת המצהיר

תאריך

8/12/15

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתומה מטה, רותי ארני, מספר זהות 053209508, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 18453/ג ששמה תוכנית מתאר מקומית מפורטת - קיבוץ אפיקים (להלן – "התוכנית").
 2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם התמ"ס (הגוף המוסמך לרשוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנשאים נספח נומי בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 5. חנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי וששתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ארני-אדריכל
ת.ד. 307
מבלים 142
רותי ארני
חתימת המצהיר

7.12.15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ענבל אברהם, מספר זהות 37679743,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18453 ששמה תוכנית מקומית מפורטת אפיקים (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118405.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנשאים נספח מים וביוב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנשאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנשא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נשאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ענבל אברהם – מהנדסת
GIS, הנדסת מים, ביוב וניקוז
ייעוץ ותכנון

7/12/15

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה צפריד וינשטין, מספר זהות 00129150-9,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/18453 ששמה תכנית מתאר מקומית מפורטת - קיבוץ אפיקים (לחלק – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ניקוז, ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 2249.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח ניקוז בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות והחכשרה 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

8.12.15
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה סלימאן ואשיחי, מספר זהות: 059353342,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 18453/ג ששמה תכנית מתאר מקומית מפורטת - קיבוץ אפיקים (לחלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום חשמל ותקשורת ויש בידי תעודה מטעם משרד התמ"ת (חגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 53644.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים: נספח חשמל בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים חמפרטים 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.

סלימאן ואשיחי
חתימת המצהיר

סלימאן ואשיחי מהנדס ויועץ מכני
ח.פ. 8-436090-51
החודשת 8 עכו ת.ד. 425 סיקוד 2451710
טל' 04-9913466 פקס 04-9919156

18/12/2006
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: ג/18453

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.7.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חלבי לביב
גאוגרף מוסמך
מסמך
תחומי
84/8

808
מספר רשיון

חלבי לביב
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 החקצאה 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

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	ולנת"ע	26.6.2012
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה		

אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה תאריך ההחלטה החלטה אישור התוכנית/דחיית התוכנית
טענה אישור / לא טענה אישור

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.

פרוגרמה – אפיקים

**הפרוגרמה מרכזת את השטח הבנוי בפועל כיום,
גם אם בחלקו אינו מנוצל לעומת זכויות הבניה המוצעות**

הערות	מצב מוצע				בנוי בפועל			יעוד
	תוס' לקיים / %	תוס' לקיים (מ"ר)	זכויות (מ"ר)	שטח (דונם)	בנוי בפועל (מ"ר)	זכויות (מ"ר)	שטח (דונם)	
	13	685	5,105	10.94	כ-4,420	לא הוגדר		מבנים ומוסדות ציבור
בי"ס יסודי קיים – אפשרות להרחבתו	35	2000	5,800	23.20	כ-3,800			מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
פיתוח איזור תעשיה ומסחר גם לצרכי האזור- מ"א עמק הירדן	44	29,030	66,830	133.66	כ-37,800		137	תעשיה ומשרדים
			6,155	12.31				מסחר ותעסוקה
צמצום שטח מבני משק	22	7,020	33,220	67.42	כ-26,200		81	מבני משק
תעסוקה 4,525 מ"ר מוסדות ציבור- 1,000 מ"ר (מסחר 270)	25	1,115	5,795	11.59	כ-4,680			תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	20	565	2,765	7.90	כ-2,200			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
חלק היה בנוי בעבר כמגורים והוסב לאירוח כפרי (יעוד מוצע בתכנית : מלונאות)	50	2,000	4,000	12.01	כ-2000			מלונאות – אכסון מלונאי
היה מוגדר כספורט בעבר. כולל בריכה אולימפית ואולם ספורט	60	2,894	4,894	24.53	כ-2000			ספורט ונופש