

200079797-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית	מס' תוכנית: 21288/ג
	תאריך: 2016-12-25
	שם תוכנית: קיבוץ ניר דוד

מחוז: הצפון
 מרחב תכנון מקומי: עמק המעיינות
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 21288/ג</p> <p>הועדה המוזהרת לתכנון ולבניה החליטה ביום 6.6.16 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה תענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה תענה אישור</p> <p>מנהל מינהל התכנון יריד הועדה המוזהרת</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21288/ג פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו ליצור מסגרת תכנונית להרחבת קיבוץ ניר דוד לישוב בן 400 יחידות דיור משפחתיות ע"י תוספת של שטח למגרשי מגורים חד-משפחתיים שימשו ליצור רווחת מגורים בשטח הקיים ולגידול קהילתי של הישוב.

שטח המחנה הקיים למגורים מתוכנן להכיל עד 239 יחידות דיור, על פי חלוקה למגרשים. מבחינת זכויות הבניה, המחנה הישן מכיל זכויות בניה של 383 יחידות. התכנית מציעה להעביר זכויות בניה של 144 יחידות מהמחנה הישן אל השטח החדש.

כמו כן, להוסיף עוד 17 יחידות נוספות בשטח החדש, כך שסך היחידות יגיע ל- 400 כפי המוצע בלוח 2 של תמ"א 35.

בנוסף עד 100 יחידות קטנות (שאינן ניתנות לשיוך) לקליטת צעירים, חיילים, הורים וכו'. סה"כ יחידות דיור קיימות ומתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 400 יח' משפחתיות ועוד עד 76 יח' קטנות.

תוספת יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות, שטחי ציבור, מבני משק, תעסוקה, נופש וספורט, דרכים, בית עלמין ושטחים פרטיים פתוחים של הישוב אשר הוגדרו והוסדרו בהתאם.

כן הוסדרו מחדש אזורי מבני המשק והמלאכה ואזור הספורט והנופש, הגדרת אזור התעשייה.

תוספת יחידות המגורים מבוססת על שימוש בתשתיות ומבני הציבור הקיימים והמספקים.

פריסת אזורי המגורים נעשתה בעיקרה על שטחים של מבני משק ואזור חקלאי כאשר שניהם מתוך הגדרת שטח הישוב בתכנית המתאר הקיימת.

בקיבוץ ניר דוד קיימים אתרים בעלי ערכים לשימור. התכנית מסדירה את נושא השימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קיבוץ ניר דוד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
21288/ג	מספר התוכנית		
836.98 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
19.12.2016	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
ל.ד.	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עמק המעינות

243000 קואורדינטה X
712300 קואורדינטה Y

קיבוץ ניר דוד

1.5.2 תיאור מקום

מועצה אזורית עמק המעינות

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

- חלק מתחום הרשות יזרעאל קיבוץ ניר דוד

התייחסות לתחום הרשות נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ל.ר.

ל.ר.

ל.ר.

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3,4,5,16,17	9, 8, 7, 6, 2, 13, 12, 11, 10, 15, 14	חלק מהגוש	מוסדר	20963
4,5,7,8		חלק הגוש	מוסדר	20962
10		חלק הגוש	מוסדר	20964
2		חלק הגוש	מוסדר	20965

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	22840-842
	22851

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	אזור רגישות נופית סביבתית גבוהה. "מרקם שמור משולב"	י.פ. 5474	27/12/2005
תמ"א 3	אישור על-פי תכנית מתאר ארצית	1. אישור קו בנין של 30 מטר (במקום 55 מטר) מציר דרך אזורית מספר 669 (10 מטר מהשפה) עבור יעד מבני משק בתא שטח 593. 2. אישור קו בניין של 30 מטר (במקום 40 מטר) מציר דרך אזורית מספר 669 (10 מטר מהשפה) עבור ייעוד דרך מוצעת מספר 14.	י.פ. 2247	26/8/1976
תמ"א 34/ב/3	כפיפות	עורק ניקוז משני	י.פ. 5606	18.12.2006
תמ"א 34/ב/4	כפיפות	אזור רגישות ג'	י.פ. 5704	16.08.2007
תמ"א 34/ב/5	כפיפות	קווי מים קיימים	י.פ. 5931	16.03.2009
תמ"א 38	כפיפות		י.פ. 3537	14.4.2005
תמ"א 8	כפיפות	גן לאומי		
תמ"מ 9/2	כפיפות	ישוב קהילתי ללא הגבלות סביבתיות וגן לאומי	י.פ. 5696	30/7/2007
משי"צ / 39	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורטות בתכנית זו, יתר ההוראות ממשיכות לחול	י.פ. 3759	18.4.1990
ג/ 7470	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורטות בתכנית זו, יתר ההוראות ממשיכות לחול	י.פ. 4906	3.8.2000
ג/ 15129	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורטות בתכנית זו, יתר ההוראות ממשיכות לחול	5657	30.4.2007
ג/ 13353	שינוי	תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורטות בתכנית זו, יתר ההוראות ממשיכות לחול	6329	1.12.2011
ג/ 20411	כפיפות		6920	30.11.2014

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית צפון	אדריכל דני בר קמה	19 דצמבר 2016	ל.ר.	42	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית צפון	אדריכל דני בר קמה	19 דצמבר 2016	1	ל.ר.	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית צפון	אילון פרייברג מהנדסים בע"מ	4 אוגוסט 2016	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	נספח תנועה וחניה
	ו. מחוזית צפון	יועצים בע"מ	4 אוגוסט 2016	ל.ר.	3	ל.ר.	מנחה	נספח ביוב
	ו. מחוזית צפון	י. לבל	4 אוגוסט 2016	1	ל.ר.	1:1250	מנחה	
	ו. מחוזית צפון	מהנדסים יועצים בע"מ	4 אוגוסט 2016	ל.ר.	20	ל.ר.	מנחה	נספח ניקוז
	ו. מחוזית צפון	גרינשטיין הר גיל	4 אוגוסט 2016	2	ל.ר.	1:1250	מנחה	
	ו. מחוזית צפון	אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	4 אוגוסט 2016	-	11	ל.ר.	מנחה	נספח נופי
	פקיד יערות	דוד אלחנתי, אדר' נוף	4 אוגוסט 2016	1	ל.ר.	1:2000	מנחה	
	פקיד יערות	דוד אלחנתי, אדר' נוף	4 אוגוסט 2016	1	ל.ר.	1:1250	מחייב	נספח עצים בוגרים

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג
	rami@nirdavid.org	04-6488070	-	04-6488060	ד.ג. עמק המעינות 10803	57-000165-1	קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	-	-	-	אחר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	סוג

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	סוג
rami@nirdavid.org	04-6488070	-	04-6488060	ד.ג. עמק המעינות 10803	57-000165	קיבוץ ניר דוד (תל עמל)	-	-	-	בעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Dany_b@abi.co.il	03-6233700	050-5203596	03-6233751	מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב מיקוד 6125102	511536575	א.ב. מתכננים	21527	03449246	דני בר קמה	אדריכל
eylonf@datamap.com		054-2204760	03-7541000	הירקון 67 בני ברק		פרייברג מהנדסים בע"מ	85893	22642169	איילון פרייברג	מתמס תחברה
berni@datamap.com	03-7516356	054-2204700	03-7541000	הירקון 67 בני ברק		קבוצת דהטמפ בע"מ	570	052602984	כרנרד גוטני	מודד
oren@lebel.co.il	03-6916647	050-5503661	03-6952418	נחלת יצחק 32 א' ת"א - 67449		לכל מהנדסים ויוצאים בע"מ	105288	022510887	אורן גבעון	ניקוז וביוב
gil@landscape.org.il	04-8382536	052-4277593	04-8380407	כלניות 7 חיפה - 34353	513342014	אדריכלות נוף ותכנון סביבתי	35779	051959013	גרינשטיין הר גיל	אדריכלות נוף ותכנון סביבתי
office@la-nof.co.il	04-9895707	050-2829094	04-9895973	קיבוץ רמות מנשה 1924500 ד.ג. מגידו		משרד דוד אלחנתי לאדריכלות נוף	81003	015718224	דוד אלחנתי	סקר עצים
rinof@hanatziv.org.il gershits@hanatziv.org.il	04-6062997	050-5460734	04-6062725	עין הנצי"ב ד.ג. בית שאן	50003137		21152	000704460	כצאלא רמות	אדריכל שימור

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק המעינות
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

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**

רה תכנון שטח קיבוץ ניר דוד ותוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד קרקע ממגורים למגורים עם הנחיות מיוחדות, משטח חקלאי למגורים, משטח חקלאי למבני משק, ממגורים למבני משק, משטח חקלאי לשטח פרטי פתוח, ממגורים ושטח חקלאי לדרכים וחניות, ממגורים למבני ציבור.
2. הסדרת יעודי קרקע: מגורים, מגורים מיוחד, תעשיה, מתקנים הנדסיים, מבני משק ומבנים ומוסדות ציבור, אירוח כפרי, פרטי פתוח, ספורט ונופש, נחל, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, שביל, חניון.
3. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
4. קביעת הוראות, לרבות בדבר התכליות, השימושים, קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, אזור מגבלות בניה, הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח סביבתי, הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות, וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ביעודי הקרקע כמפורט בתכנית.
5. לאשר קו בנין של 30 מטר (במקום 55 מטר) מציר דרך אזורית מס' 669 (10 מטר מהשפה) עבור יעד מבני משק בתא שטח 593.
6. לאשר קו בנין של 30 מטר (במקום 40 מטר) מציר דרך אזורית מס' 669 (10 מטר מהשפה) עבור ייעוד דרך מוצעת מספר 14.
7. הסדרת נושא השימור, קביעת מתחמים לשימור ושימור נופי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית - דונם		836.98 דונם		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		84,180	37,705	46,475	מ"ר	מגורים
		476	17	459	מס' יח"ד	
		76	-	76		דירות קטנות בישוב כפרי
זכויות מוצעות כוללות תעסוקה ביעודים הבאים: 38,406 מ"ר בתעשיה, 5,500 מ"ר במבני משק, 200 מ"ר במבני צ - 50 מ"ר בשפ"פ (עפ"י הערה 16 בסעיף 5).		44,156	- 23,075	67,231	מ"ר	תעסוקה
זכויות מוצעות כוללות 21,252 מ"ר במבני ציבור - 10 מ"ר בשפ"פ (עפ"י הערה 17 בסעיף 5).		21,262	+ 8,052	13,210	מ"ר	מבני ציבור
זכויות בניה מוצעות = 2,244 מ"ר ביעוד תעשיה + 1,000 מ"ר עפ"י הערה 7 בטבלה 5.		3,244	-	3,244	מ"ר	מסחר
יח"א בהתאם לתכנית מאושרת.		50	-	50	יח' אירוח	תיירות
		4,450	-	4,450	מ"ר	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תחנת דלק	תאי שטח כפופים					תחום רצועת ההשפעה של עורך הניקוז	תאי שטח	יעוד
	עתיקות	מחממי שימור ושימור נופי	קו מים מאושר לפי תמ"א 5/ב/34	מסמך	מסמך			
	350, 340-347, 3-33, 38, 333, 337 458-463, 351-438, 441-443				35, 37, 38	34-38, 301-463 1-33	מגורים	
701		501, 502				501, 502	מגורים עם הוראות מיוחדות	
592-594						701-703	תעשייה	
551		551, 552			552, 553, 555	591-596	מבני משק	
						551-555	מבנים ומוסדות ציבור	
		521				521	אירוח כפרי	
642, 641, 606, 602	607, 608, 601, 612, 615, 616, 617, 618 637, 638, 639, 643-645, 620, 636,	600, 601 635, 641			609, 611, 612 639, 644 617, 618, 645	600-621 635-645	שטח פרטי פתוח	
	622, 623, 624, 625, 629, 631, 634	622-634			622-634	622-634	שטחים פתוחים	
	571				571	571	ספורט ונופש	
	1001, 1000	1001, 1000			1000, 1001	1000, 1001	נחל	
909, 905, 901, 900	901, 902, 903 904, 905, 906	901, 905			902, 904, 908	900-911	דרך מאושרת	
836, 808, 804, 801	803, 814-815, 834, 835, 819-829, 831	804, 807, 810			801, 804, 834	801-837	דרך מוצעת	
	920-922					920-922	דרך משולבת	
		951				951	שביל	
863, 850	856, 858, 862	850			856, 860	850-863	חניון	
	700				700	700	בית קברות	
	950				950	950	מתקנים הנדסים	

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

19.12.2016

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 42

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
27.73	232,150	217,300	25.96
4.86	40,650	16,000	1.91
0.05	400	93,920	11.22
10.02	83,600	64,880	7.76
5.80	48,560	21,700	2.59
2.13	17,800		
19.10	159,998	9,500	1.14
4.47	37,382	8,300	0.99
2.51	21,010	40,300	4.82
4.04	33,850	27,500	3.28
7.93	66,430	64,400	7.69
7.51	62,880	6,000	0.72
0.03	240	267,180	31.92
0.12	1,040		
2.96	24,790		
0.74	6,200		
100%	836,980	836,980	100%

↓

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים
27.73	232,150	217,300	25.96
4.86	40,650	16,000	1.91
0.05	400	93,920	11.22
10.02	83,600	64,880	7.76
5.80	48,560	21,700	2.59
2.13	17,800		
19.10	159,998	9,500	1.14
4.47	37,382	8,300	0.99
2.51	21,010	40,300	4.82
4.04	33,850	27,500	3.28
7.93	66,430	64,400	7.69
7.51	62,880	6,000	0.72
0.03	240	267,180	31.92
0.12	1,040		
2.96	24,790		
0.74	6,200		
100%	836,980	836,980	100%

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים (תאי שטח 34-38)
4.1.1	שימושים
א.	<p>יחידות מגורים (משפחתיות). יותר להקים מבני מגורים במתחמים מוגדרים כמסומן בתשריט התכנית. יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה). יותר להקים מבני עזר – מחסן ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה מרוכזת או במגרש ובמקומות מוגדרים לצורך זה. בעתיד החלוקה למגרשים תיעשה בתכנית או בתשריט חלוקה ותאושר ע"י הועדה המקומית, בהתאם להוראות חוק התו"ב. תוך שמירה על דרך, שביל או נתיב ציבורי המגיע אל כל מגרש. מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכי גישה, שירות וחניה. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.</p>
4.1.2	הוראות
א.	אדריכלות
ב.	מחסן ביתי
ג.	גדרות
ד.	מיכלי דלק וארובות
ה.	דודי שמש
ו.	מתקני חצר
ז.	בקשה להיתר
ח.	תכנית בינוי
ט.	תחום רצועת ההשפעה של עורק ניקוז והנחיות מיוחדות
י.	שימור

4.2	שם ייעוד: אזור מגורים תאי שטח 1-33	
4.2.1	שימושים	
א.	<p>מיועד למגורים משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרת 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 בבית בפועל.</p> <p>שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י טבלת הזכויות והגבלות. מותר להקים בתחום המגרשים: גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר.</p> <p>לא יותר להקים חדרי אירוח (הן בבית המגורים עצמו והן בחצר הבית).</p> <p>כל זאת בהתאם לתכנית ג/15129.</p>	
4.2.2	הוראות	
א.	אדריכלות	<p>המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר באיכות גבוהה ועמידים לטווח ארוך.</p> <p>כל הצבת מתקן ו/או מבנה כלשהו בסביבות בית המגורים, תחוייב באישור ועד הקהילה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>
ב.	מחסן	<p>יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי 0. בכל מקרה לא יוקם מחסן בחזית הקדמית.</p> <p>בחיפוי גג שטוח, הגובה לא יעלה על 2.5 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ויהיה כלול בסה"כ אחוזי הבניה לשטחי שירות.</p> <p>חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה.</p> <p>ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש.</p> <p>פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.</p>
ג.	חניה	<p>מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר.</p> <p>יותר להקימה בקווי בנין קידמי 0 מ', וצידי 0 (בפינת המגרש). ניקוז מבנה החניה יהיה בתחום המגרש.</p> <p>חומרי הבניה יהיה מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן, חומרים קשיחים או קלים.</p> <p>מבנה חניה עם גג משופע גובהו לא יעלה על 2.8 מ'.</p> <p>שטח החניה המקורה לא יעלה על 30 מ"ר והשטח יחושב מאחוזי השירות המותרים.</p>

4.3	שם ייעוד: אזור מגורים תאי שטח 301-463
4.3.1	שימושים
א.	יותר להקים מבני מגורים במגרשים מוגדרים כמסומן בתשריט התכנית. החלוקה למגרשים תעשה בתשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התו"ב יותר להקים ביח"ד משרד לבעלי מקצוע בהיקף שלא יעלה על 40 מ"ר על חשבון השטח העיקרי המותר ובהפעלת המתגורר ביח"ד בלבד (לא להשכרה). יותר להקים מבני עזר – מחסן, בריכת שחיה פרטית ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה בתחום המגרש. יותר להקים יחידת דיור אחת במגרש. מותר עיבוד חקלאי עד לבניית יחידות מגורים.
4.3.2	הוראות
א.	אדריכלות המבנים ייבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך. ציפוי המבנים יהי בטיח בגוונים בהירים. הגגות יהיו משופעים או לפחות 40% משופע לפי שיפועי הגגות בסביבת הבית, השאר גגות שטוחים. פתחים, דלתות וחלונות, יהיו ככל האפשר בזווית ישרות בנוסח הבניה של הקיבוץ הישן.
ב.	מחסן ביתי במידה והמחסן אינו חלק רציף מיחידת הדיור שטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו על חשבון שטחי השירות. הגובה המקסימלי 2.5 מ'. המחסן ייבנה מחומרים קלים בעלי איכות גבוהה כמו פח איסכורית ועץ.
ג.	חניה חומר הבניה יהיה מאיכות גבוהה. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר והגובה המקסימלי 2.5 מ'. החניה אפשר שתמוקם בקו בניין קדמי וצידי 0. ניקוז החניה יהיה בתחום המגרש.
ד.	גדרות יותר להקים גדרות. אלו הפונות לחזית קדמית גובהן לא יעלה על 1 מ' וייבנו מחומרים המיועדים לכך, בכל מקרה לא מרשת. גדר בין 2 מגרשים אפשר שתגיע לגובה 1.5 מ' ותהייה מרשת.
ה.	מיכלי דלק וארובות תותר הקמתם בתנאי שיהיו מוסתרים ובלתי נצפים מחזית קדמית/ מדרכה ציבורית.
ו.	דודי שמש בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג. בגגות שטוחים דודי השמש ישולבו במסתור.
ז.	מתקני חצר יותר להקים בחצרות הבתים מתקנים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, פרגולות.
ח.	בינוי בקשה להיתר בניה תציין את כל הפרטים המתוכננים כולל: מיקום והתחברות לתשתיות, דרך גישה, מיקום חניה, מתקני איסוף אשפה, חומרי גמר.
ט.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.
י.	תנאי לכל בניה ו/או פיתוח באזור זה, יהיה קבלת אישור רשות הניקוז. תחום רצועת ההשפעה של עורק ניקוז והנחיות מיוחדות

4.4	שם ייעוד: מגורים עם הנחיות מיוחדות תאי שטח 501,502
4.4.1	שימושים
א.	היחידות הקטנות יהיו במבנים קיימים ואינן ניתנות לשיוך במסגרת הליך שיוך דירות/נכסים בקיבוץ, ונשארות בבעלות האגודה השיתופית של הקיבוץ, וכן אינן ניתנות לפיצול או למכירה. הן מיועדות לאכלוס על בסיס זמני של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ואוכלוסיית בנים המיועדת להיקלט לחברות בקיבוץ ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים. יותר להקצות מבני עזר – מחסן ומבנה חניה על חשבון זכויות הבניה המותרות, ריהוט גנני ומתקני חצר. החניה תהיה במידת האפשר מרוכזת בתחום מתחמי החניה או תא השטח.
4.4.2	הוראות
א.	שיפוץ היחידה יהיה מחומרים בעלי איכות גבוהה.
ב.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.

4.5	שם ייעוד: אזור מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
א.	מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. כל שהיה מקובל כמבני ציבור בקיבוץ כגון ח"א, מועדון, שרותי קהילה, מוסדות בריאות וסיעוד, מוזאונים וספריות, משרדים, גלריות, סטודיו, התעמלות, שרותי תחזוקה מבני כנסים ואירועים. וכל התשתיות והתכליות הנדרשות לקיומם ותפעולם. שימוש מסחרי ביעוד זה מותר עד 400 מ"ר.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכי גישה, שירות וחניה. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.5.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	מבנים הנמצאים בתחום רצועת ההשפעה של עורק הניקוז, יישארו על כנם. תנאי לכל בניה ו/או פיתוח באזור תחום רצועת ההשפעה של עורק ניקוז והנחיות מיוחדות, יהיה קבלת אישור רשות הניקוז.
ג.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.

4.6	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	גינון, מגרשי משחקים, רחבות מרוצפות.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל שבילי גישה, דרכי גישה וחניות. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
ח.	כל השימושים בשפ"פים הנמצאים בקו בנין של דרך מס' 669 יעמדו בהוראות תמ"א 3.
4.6.2	הוראות
א.	לא תותר הפקעה.
ב.	החלוקה למגרשים תעשה בתכנית או בתשריט חלוקה ותאושר ע"י הוועדה המקומית, בהתאם להוראות חוק התו"ב
ג.	תאי שטח 604, 641-644, יהיו ללא חניות ודרכי שירות.
ד.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.

4.7	שם ייעוד: שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 622-634)
4.7.1	שימושים
א.	לא תותר כל בניה למעט מבנה עזר לצורך שמירת גדות הנחל וכן גשרים ומעברים מעל המים. באזור זה ניתן יהיה לבצע כל עבודה הנדרשת להגנת גדות הנחל לרבות מסלעות, קירות תומכים, מעקות וכד', כל פעולה פיזית שתעשה לאורך גדות הנחל, תעשה בפקוח ובתכנון של מתכנן נוף.

4.8	שם ייעוד: דרך מוצעת, מאושרת, משולבת
4.8.1	שימושים
א.	דרכים, מדרכות, מפרצי העלאת נוסעים, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שטחי גינון וריצוף, מתקנים ו"ריהוט רחוב", פיסול, ספסלים, מצללות וסככות צל, חניות לרכב.
ב.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה. מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, מרכזיות מים, מתקנים לאצירת אשפה וגזם. יותר להקים מחסום וביתן שומר בכניסות לישוב, כמו כן יותר להקים מחסומים בכניסות למתחמים מסויימים כמו במתחם גני הילדים, רק ביוזמת הועד המקומי של הישוב.
ג.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכי גישה, שירות וחניה. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
ד.	בדרך מספר 2 יהיו מחסומים על הדרך, כ- 20 מ' מכל צד של נחל האסי. מחסומים אלה יהיו סגורים קבוע עד אשר ייבנה הגשר על הנחל.
4.8.2	הוראות
א.	רחובות משולבים יבוצעו בריצוף אבן טבעית, או מרצפות בטון טרום, או אספלט מגוון בפיגמנט באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב.	עיבוד חקלאי וגינון יותרו עד להוצאת היתרי בניה.
ג.	לא תהיה התחברות נוספת לדרך אזורית 669 אלא לדרך השירות בלבד.
ד.	דרכים וחניות, יעשו ברגישות נופית תוך שמירה מיוחדת על שילוב בנוף. הגשר מעל האסי המתוכנן, לא יפגע ברצף האקולוגי ובמעבר התחתון, הן לנחל והן לבעלי חיים ואנשים.
ה.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.

4.9	שם ייעוד: שביל
4.9.1	שימושים
א.	שבילים ורחבות מרוצפות להולכי רגל ולאופניים, גינון ונטיעות.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	תא שטח 951 יותר למעבר לרכב חירום.
ד.	התקנת מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: פינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, מצללות וסככות צל, פיסול.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
4.9.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.

4.10	שם ייעוד: חניון
4.10.1	שימושים
א.	שטח המיועד לחניית, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה ושבילים, גינות, פינות ישיבה ומצללות, קווי תשתית.
ב.	תחנת תדלוק לצריכה עצמית עפ"י תמ"א 18 שינוי 4 סעיף 8 ב. (תחנה זו קיימת בהיתר משרד העבודה משנת 1957).
4.10.2	הוראות
א.	הפיתוח ייקבע עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
ב.	העברת תשתיות מכל סוג שיידרש, תהיה תת-קרקעית.
ג.	לא תהיה התחברות ישרה מדרך אזורית 669 לחניה המוצעת בתא שטח 851.

4.11	שם ייעוד: אזור מבני משק
4.11.1	שימושים
א.	מבני משק חקלאי, לרבות מבנים ומתקנים לבעלי חיים, מעבדות לבדיקת דגים ולטיפול בתוצרת חקלאית. משרדים ומחסנים המשמשים את מבני המשק, מבני שירות, מבני מו"פ חקלאי, גנרטור, מבנים למיון ואריזה, מבני אחסנה ומבני מלאכה כגון מסגריה, נגריה, מוסך וכיו"ב. כל אלה בתנאי שמשמשים את המשק החקלאי כמו טרקטורים, מכונות קציר ודיש. שימוש מסחרי ביעוד זה 550 מ"ר.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקנים הנדסיים לרבות תחנות שאיבה וסניקה ומתקנים נלווים, מרכזיות, משאבות מים, גנרטור, תחנות טרנספורמציה וכדו' ומתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.11.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ג.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.

4.12	שם ייעוד: אזור תעשייה
4.12.1	שימושים
א.	מבני תעשייה, מלאכה, אחסון ומשרדים.
ב.	פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: חנות מפעל, מזנון ומסעדה לשירות העובדים בלבד. פעילות מסחרית של חנויות מפעל (שימוש שאושר בתב"ע ג/7470) עד גודל של 2,244 מ"ר.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, גנרטור, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ח.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכי גישה, שירות וחניה. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.12.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בהתאם לנספח ההנחיות המנחה המצורף להוראות התכנית. ייאסרו שימושים העלולים להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם.
ג.	ייאסרו שימושים המייצרים, משווקים או מאחסנים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, אלא אם יינתן אישור מוקדם לכך מהרשות המוסמכת.
ד.	לא תותר בניה למגורים בתחום הקטן מ-100מ' מאזה"ת, כל עוד מוחזקים באתר חומרים מסוכנים.

4.13	שם ייעוד: אזור ספורט ונופש
4.13.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים המשמשים לספורט, משחק, שעשועים, נופש, קיוסק, לרבות אולמי ספורט, והתכנסויות לסוגיהם, מועדוני בריאות וכושר גופני, סדנאות, בריכות שחיה פתוחות ומקורות, מגרשי ספורט פתוחים ומקורים, ושירותים נלווים כגון: שירותים, מקלחות, מלתחות, מחסנים, חדרי מכוונות וכיו"ב.
ב.	עבודות ניקוז השטח.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ד.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ה.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ו.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ז.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכי גישה, שירות וחניה. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.13.2	הוראות
א.	היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.

4.14	שם ייעוד: אזור אירוח כפרי
4.14.1	שימושים
א.	מתקן אכסון כפרי בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות ואשר יהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה.
ב.	פעילויות נלוות לשימושים שלעיל כגון: אולמי הרצאות והתכנסויות, כיתות הדרכה, סדנאות, מזנונים, מסעדות, בתי קפה ושירותים.
ג.	עבודות ניקוז השטח.
ד.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולאופניים, מגרשי חניה, דרכי שירות ומעבר לרכב חירום.
ה.	מתקנים לנוחות הולכי הרגל ורוכבי האופניים כגון: ספסלים, מתקנים למי שתייה, סככות צל, פיסול, מצללות, גינון ונטיעות.
ו.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ז.	מתקני תשתית מעל לקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ח.	מותרת הקמת תשתיות מכל סוג שהוא אשר באות לשרת את הישוב כולל דרכי גישה, שירות וחניה. מותרת הקמת מערכת של מרכיבי בטחון על מנת לשמור על הישוב, תושביו ומפעליו.
4.14.2	הוראות
א.	היתרי בניה יצאו על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לאזור כולו או לחלקים ממנו.
ב.	האיכסון המלונאי יעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים, ויכול שיכלול גם שירותי תיירות.
ג.	האיכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.
ד.	תא שטח הנמצא בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי, יחולו עליו הוראות השימור כמפורט בפרק 6.14.
ה.	באזור תחום ההשפעה של עורק ניקוז תנאי לכל בינוי ואו פיתוח באזור זה, יהיה קבלת אישור רשות הניקוז.

4.15	שם ייעוד: נחל, תעלה, מאגר מים (אזור מגבלות בניה)
4.15.1	שימושים
א.	אזור מים אסור לבניה מכל סוג למעט גשרים ומעברים.

4.16	שם ייעוד: בית קברות
4.16.1	שימושים
א.	קברים, סככת הספדים, פינות ישיבה ומצללות, בית טהרה.
ב.	מתקנים לשימוש המלווה כגון סככות צל, סככת הספדים, שירותים, ספסלים, מתקנים למי שתייה, פיסול, עבודות גינון ונטיעות.
ג.	רחבות מרוצפות, שבילים ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, מגרשי חניה ודרכי שירות.
ד.	תשתיות הנדסיות תת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, חשמל, תקשורת לסוגיה.
ה.	מתקני תשתית מעל הקרקע כגון: טרנספורמטורים, משאבות מים וכיו"ב מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ו.	גדרות בטחון ובטיחות.
4.16.2	הוראות
א.	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית בניוי כוללת לכל אזור בית הקברות, בהתאם להוראות תמ"א 19.
ב.	באזור תחום השפעה של עורק ניקוז, תנאי לכל בניה ו/או פיתוח באזור זה, יהיה קבלת אישור רשות הניקוז.

4.17	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים
4.17.1	שימושים
א.	לפי תב"ע ג/20411.
ב.	תחנת שאיבה לביוב
ג.	מתקני קדם לטיפול בשפכים
ד.	בריכות חירום לשפכים
ה.	בריכות ויסות לשפכים
4.17.2	הוראות
א.	לפי תב"ע ג/20411.
ב.	תותר בניית מבנה, מחסן, מבנה עזר, גדר וכל הדרוש למתקן ההנדסי שבתחום התכנית.
ג.	תותר בנייה ת"ק לצורך המתקן האמור.
ד.	שטח הבניה המקסימלי לכלל המבנים, המחסנים, מבני העזר, וכל הנדרש למתקן הנדסי בתא השטח, יהיה 200 מ"ר.
ה.	מספר הקומות המירבי של הבניינים יהיה 2. תותר בניית גלריה קלה, כחלק מהמבנה המרכזי.
ו.	גובה מקסימלי יהיה 4 מ'.
ז.	תותר בליטה מעבר לגובה הבניין של ארובה או אלמנט אחר הנדרש לצורך תפעול המתקן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד/נטר)	סה"כ מספר יח"ד/אירוח	סה"כ שטחי בניה כוללים באחוזים/מ"ר	שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			סה"כ שטחי בניה	מרחק לבנייה הקובעת	מרחק לבנייה הקובעת	גודל מרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								מתחת לבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	שירות						
3	2	2	2	8.5	50%	2.5	206	51,500 מ"ר	250 מ"ר (2)	50 מ"ר	200 מ"ר	290	34-38	(6)	מגורים (13)			
3	3	3	3	(5) 12	60%	-	76	4,180 מ"ר	4,180 מ"ר	-	4,180 מ"ר	1,000	501,502		מגורים עם הוראות מיוחדות (יח' דזור קטנות) (14)			
4	3	3	2	9	45%	2	33	9,075 מ"ר	275 מ"ר (2)	75	200 מ"ר	480	1-33	(11)	מגורים (2)			
5	3	3	2	8.5	50%	2.5	161	41,860 מ"ר	260 מ"ר (2)	60 מ"ר	200 מ"ר	380	301-463	(12)	מגורים (2)			
3	3	3	3	(5) 15.0	60%	-	-	60%	-	-	15%	500	551-555	(15)	מבנים ומוסדות (15)			
2	2	2	1	4.5	(8) 2%	-	-	(8)	-	-	(8)	100 (1)	600-621 (10) 635-645	(15)	שטח פרטי פתוח			
3	3	3	2	(5) 10.0	50%	-	-	50%	-	-	10%	700	591-597 (9)	(7)	מבני משק (7)			
3	2	2	1	15	70%	-	-	120%	-	5%	100%	2,000	701-703 (10) 9	(12)	תעשייה (12)			
2	2	2	1	12	15%	-	-	15%	-	-	10%	1,000	571	(7)	ספורט ונופש (7)			
3	3	3	2	10	35%	-	50	35%	-	-	10%	1,000	521	(5)	אירוח כפרי (5)			
2	2	2	1	4.5	35%	-	-	35%	-	-	10%	1,000	700		בית קברות			
לפי תכנית ג' 20411																		
בשטח פרטי פתוח הותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.																		

- הערות: (1) בשטח פרטי פתוח הותר חלוקה לצורך יצירת מגרשים למתקנים הנדסיים בלבד.
- (2) זכויות הבניה בתא שטח מספר 34-38, 1-33, 301-463 (מגורים) מתייחסים ליחידות מגורים.
- (3) הוצעה המקומית רשאית לגייז זכויות בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה אל יחידות מגורים ויחידות מגורים.
- (4) גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.35 מ', וגובהו לא יחרוג מקווי תכנית המבנה שמעליו, שטחו יחשב כשטח שירות ויכלל במגוון סה"כ השטח המותר במגרש.
- (5) הקמת מתקנים (מנון: אנטנות, דודי שמש וכיו"ב), תותר מעל לבהים שבטבלה ובכל מקרה לא יותר מגובה קומת אחת נוספת.
- (6) בניה טורית מגרשים 34-38 (לרבות בנייני מגורים דו-משפחתיים) ובבתיים גובלי שפ"פ יותר קו בנין צדדי 0 (אפס) מ'.
- (7) 1,000 מ"ר מתוך זכויות הבניה למסחר הינן לשימוש ביעודים הנאים: מבני ציבור – 400 מ"ר מבני משק 350 מ"ר וספורט ונופש 50 מ"ר.
- (8) בשטח פרטי פתוח הבניה מיועדת להקמת מתקנים הנדסיים ומקלטים בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר מעל לקרקע למבנה בודד, ובכל מקרה סך הזכויות ליחידת תא שטח בשפ"פ לא יעלה על 120 מ"ר.
- (9) קו הבנין בין מגרש 701 למגרש 593 יהיה 0.
- (10) קו בנין בין מגרש 702 ל- 703 יהיה קו בנין 0. קו בנין בין מגרש 702 ל- 703 המגורשים 595, 596, 640, 859 יהיה קו בנין 0.
- (11) לפי תכנית מס' ג' 15129.
- (12) לפי תכנית מס' ג' 7470.
- (13) הצפיפות במגורים במתנה, נעשתה בנטו, באופן שלקח לצורך החישוב 60% משטח הברוטו.
- (14) זכויות הבניה מתייחסים לשני תאי השטח יחידיו.
- (15) הוצעה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה ממגרש למגרש ביעוד זה.

5.1. פירוט אזור המגורים עפ"י מתחמים

צפיפויות	שטח בדונם נטו	שטח בדונם ברוטו	מגורים עם הוראות מיוחדות (יחידות קטנות)	מגורים	
				סה"כ יח"ד למתחם	מתחם מס' תא שטח
2.6	22	36.712		57	34
2.6	1.5	2.633		4	35
2.6	2.3	3.853		6	36
2.8	11.5	19.098		32	37
2.3	48	80.132		107	38
		142.428		206	סה"כ
11	3.5	3.577	40		501
8	4.5	4.491	36		502

שטח מגורים ברוטו, באזור המחנה, כולל דרכים, חניות, גינות ציבוריות וכד'.
 שטח מגורים נטו = שטח מגורים ברוטו לאחר ניכוי 40% לצרכי ציבור.
 צפיפות = מספר יח"ד בשטח מגורים נטו.
 בחישוב הצפיפות בתאי שטח 501, 502 נלקח כל השטח כולו.

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

6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט בהוראות.

6.1.2 היתרי בניה לנופש כפרי

תנאי למתן היתר בניה לנופש כפרי, יהיה התאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות.

6.1.3 גדרות וקירות בגבולות מגרשים

הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש במסגרת הכנת תכניות פיתוח לצורך מתן היתרי בניה את הדרישות הבאות:

א. הקמתם של קירות גבול או גדרות גבול לאורך הדרכים ובין תאי השטח וכן לקבוע את גובהם, החומר ממנו יעשו ואופן בנייתם.

ב. נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית, אם כחלק מקירות וגדרות הגבול ואם לאו.

ג. הוראות נוספות בפרק 6.14.

6.2. בינוי ופיתוח

6.2.1 תנאי למתן היתרי בניה בכל האזורים יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית. התכנית יכולה להיות כחלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.

6.2.2 תכנית הפיתוח תהיה בקנה מידה מתאים על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.

6.2.3 התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה וסדרי תנועה באזורים, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים ותחנות).

6.2.4 התכנית תקבע ותציג את רוס מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

6.2.5 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נספח אדריכלי-עיצובי כחלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ופיתוח.

6.2.6 הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש נטיעת משוכות ושיחים לאורך הדרכים בתחומי תאי השטח, במקומות אשר ייקבעו ע"י הועדה המקומית.

6.2.7 הוראות נוספות בפרק 6.14.

6.3. איחוד חלוקה

תנאי למתן היתרי בניה הינו הסדרת נושא איחוד וחלוקה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

6.4. הריסות ופינויים

- 6.4.1 מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- 6.4.2 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- 6.4.3 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- 6.4.4 הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.
- 6.4.5 פסולת בניין תפונה לאתר אשר ייקבע ע"י מ.א. עמק המעיינות.
- 6.4.6 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מורשה כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. תעודת גמר מותנית בהצגת אישור פינוי פסולת יבשה התואם, לדעת מהנדס הועדה המקומית, לכמות שהוערכה.

6.5. פיתוח תשתית

- 6.5.1 בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 6.5.2 כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 6.5.3 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- 6.5.4 אישור אגף המים ברשות מקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- 6.5.5 תנאי למתן היתר בניה – הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
- 6.5.6 בעת ביצוע של תשתיות חדשות, יש לקבל מאדריכל הנוף הוראות לשיקום נופי.
- 6.5.7 כבלי מערכות תקשורת בכבלים (טלפונים, אינטרנט, טלוויזיה) תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, תותר התקנת ארונות סעף בגומחות בנויות בגבולות תאי השטח.

6.6. ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

- 6.6.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 6.6.2 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 6.6.3 אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 6.6.4 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.6.5 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 6.6.6 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.6.7 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי ופיתוח והעיצוב שבתכנית.
- 6.6.8 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- 6.6.9 התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.7 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.0 מ'
	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה	5.0 מ'
	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.0 מ'
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	
35.0 מ'	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	
	כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'
	כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'
	כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת חשמל
	ארון רשת	1 מ'
	שנאי על עמוד	3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום 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 בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.8 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה לא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413, כאמור בהוראות תמ"א 38 על שינוייה.

6.9 אנטנות

אנטנות סלולריות - בכל האזורים, בהתאם לתמ"א 36.

באזורי המגורים והנופש הכפרי יהיה מותר להקים אנטנות, לרבות סלולריות, בתנאי שלא יעברו את גובה מעקה הגג והאורך המירבי של האנטנה לא יעלה על 1.5 מ', באישור ועד מקומי.

בכל האזורים לא יותר חיזוק תרנים בעזרת מיתרים או כבלים חיצוניים. הוראה סעיף זה לא תחול על אנטנות ל"חובבי רדיו" ברשיון.

אנטנות קיימות תוכלנה להמשיך ולהתקיים במידה והן תואמת את תמ"א 36 והוצא להן היתר בניה כדין.

6.10 דרכים, תנועה וחנייה

- 6.10.1 היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י יועץ מוסמך.
- 6.10.2 החניה תהיה בתחום תאי השטח ו/או במקומות שסומנו בתשריט ובנספח התנועה והחנייה עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
- 6.10.3 יותר תכנון חניה גם במפרצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.
- 6.10.4 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ועשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.11 הפקעות לצורכי ציבור

ניתן להפקיע את השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתכנית זו בכפוף לכל דין.

6.12 הוראות בנושא עתיקות

- 6.12.1 השטח שבנדון הינו אתרי עתיקות המוכרזים כדין 3421/0 "שוכה, תל' י"פ: 1091 עמ' 1417 מיום 18/05/1964, 3385/0 "חמוד, תל' י"פ: ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.12.2 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.12.3 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.12.4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.12.5 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.13 הוראות פיתוח

- 6.13.1 שילוט הכוונה יעשה באישור ובתאום עם מהנדס הרשות המקומית. דוגמת השלטים תהיה אחידה. שילוט בתי עסק יהיה בתחומי תא השטח בו מצוי בית העסק. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מחזית מבנה או כאלמנט נפרד.
- 6.13.2 גדרות וקירות תומכים יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או כחלק מבקשה להיתר. הם יהיו בגימור אחד מחומרי הגמר של קירות החוץ של המבנים בלבד.
- 6.13.3 כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', שהינן תת-קרקעיות, יהיו תת-קרקעיים ויפורטו בהיתר הבניה.
- 6.13.4 על הגדרות והקירות בגבולות תאי שטח לא תורשה התקנה של צינורות, מרזבים וכבלים חיצוניים פרט לשלט אחד וגוף תאורה אחד לכל תא שטח.
- 6.13.5 התאורה לאורך גדר הביטחון ולאורך הטיילת שמצפון לנחל הקיבוצים תורכב כך שתמזער את ההפרעה לפעילות בע"ח בלילה במרחב הנתל.
- 6.13.6 בשטחי השפ"פ המשמשים כחייץ בין השכונה לנחל הקיבוצים לא יעשה שימוש בצמחים פולשים (כגון דשא קוקייה) אלא במינים מקומיים בלבד.

6.14 הוראות לשימור**א. הוראות למתחם שימור**

1. שטח תכנית המסומן כמתחם לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרים לשימור, ובכלל זה: מרקמים, מכלולים, מבנים, מתקנים, ערכי נוף ו/או פיתוח, עצים, צמחיה וכו'.
כבסיס להוראות השימור הוכן נספח שימור הנמצא במשרדי הועדה המקומית.
2. הועדה לשימור אתרים ליד הרשות המקומית, על-פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה, מכונה בתקנון זה "ועדת השימור המקומית".
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודות בנייה (לרבות כל עבודות חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מחייבת. תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, מהם מאפייניו האדריכליים והנופיים של המתחם ותציג את אופן מימוש כלל הזכויות בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו האדריכליים והנופיים (כגון: מיקום המבנים, כיוון הפניית המבנים והכניסות, היחס לטופוגרפיה, התכסית המירבית, חתכים אופייניים, חלוקה לנפחים, גובה 0.00, גבהים מירביים, סוג הגגות, חומרי הגמר, האם מותר גידור, מה אופיו וגובהו המירבי, פרטי פיתוח, עצים לשימור, חתכי דרך, קביעת אזורי חיץ וכו').
4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם ועדת השימור המקומית.
5. תנאי להיתר בניה עבור כל עבודות בניה בתחום מתחם לשימור יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.

ב. הוראות למתחם נופי לשימור

1. שטח תכנית המסומן כמתחם נופי לשימור, הוא שטח בו נכללים אתרי שימור בעלי ערך נופי לשימור, ובכלל זה: מכלולי נוף, פיתוח נופי, עצים, צמחיה או כל אלמנט נופי אחר.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון עבור כל עבודות בנייה (לרבות כל עבודות פיתוח/חיזוק/שיקום ו/או שיפוץ) בתחום מתחם נופי לשימור יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח.
3. תכנית הבינוי והפיתוח תהיה מחייבת. תפרט, על בסיס תיק תיעוד מתחמי, ורשימת עצים מופיע בנספח עצים. מהם מאפייניו הנופיים של המתחם ותציג את אופן מימוש כלל הזכויות בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו הנופיים (כגון: חומרי פיתוח, חומרי גמר, עצים לשימור, חתכי דרך וכו').
4. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר שזו התייעצה עם יועץ שימור בעל הסמכה מתאימה בנושא זה ועם ועדת השימור המקומית.
5. תנאי להיתר בניה עבור כל עבודות בניה בתחום מתחם נופי לשימור, יהיה התאמתו לתכנית הבינוי והפיתוח של המתחם.
6. לא יינתן היתר לעקירת או כריתת עצים המסומנים לשימור, אלא על פי האמור בחוק התכנון והבניה סעיף ג/83.

ג. הוראות למבנה לשימור ולמבנה לשימור מחמיר

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה 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 ואישורו ע"י ועדת השימור המקומית.
2. בתיק התיעוד של המבנה תקבע דרגת השימור של המבנה, לרבות אופן האפשרות או אי האפשרות לתוספות בניה ושינויים חיצוניים או פנימיים.
3. במבנה לשימור מחמיר, לא יותר שינוי בצורתו החיצונית ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, לרבות התכנון הפנימי, חומרי הבניה, הפתחים, פרטי הבנין וכו'.
4. תנאי להיתר בניה עבור מבנה לשימור או מבנה לשימור מתמיר ו/או מבנה המחובר אליהם, יהיה קבלת אישור של ועדת השימור המקומית.

6.15. עיצוב אדריכלי

- 6.15.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה.
- 6.15.2 באזורי מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות ציבור, ספורט ונופש, נופש כפרי, יחולו הכללים שלהלן.
- 6.15.3 גמר קירות חוץ בכל המבנים יהיה אחד מהבאים : גימור טיח חלק או מחוספס (לא מותז או מושלך) או אבן מרובעת בהירה.
- 6.15.4 יותר שילוב של אלמנטים מחומרים אחרים לרבות בטון גלוי, זכוכית מתכת עמידה בתנאי חוץ, עץ עמיד בתנאי חוץ, יחד עם אחד החומרים שלעיל ובתנאי ששטחי אלמנטים אלה לא יעלו על 30% משטח כל חזית.
- 6.15.5 הגגות יהיו משופעים או לפחות 40% משופע לפי שיפועי הגגות בסביבת הבית, השאר גגות שטוחים.
- 6.15.6 גגות רעפים משופעים יבנו מרעפי חרס או רעפי בטון.
- 6.15.7 צינורות, כבלים ומתקנים (כגון : מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב), למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות הבתים.
- 6.15.8 מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
- 6.15.9 על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח בן קומה אחת (בלבד) תותר בניית מצללה עם כיסוי צמחי.
- 6.15.10 קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים יוסתרו במסתורים בנויים באישור הועדה המקומית.

6.16 שיקום נופי

היתר בניה להעברת קווי ומתקני תשתית למיניהם תלווה בתכנית לשיקום נופי שתהיה חלק מהיתר הבניה.

הגדרת תחום העבודה – במסגרת התכנון המפורט, יוגדרו תחומי עבודה נדרשים מינימאליים כולל התחומים של שטחי התארגנות ודרכי עבודה זמניות. יוגדר איסור מוחלט על חריגה מתחומים אלה, בכל מהלך העבודות.

הגדרת אזורים לשימור – לפני תחילת העבודה, יבוצע איתור וסימון של כל השטחים והאלמנטים הנופיים המיועדים לשימור (כולל אלה אשר עלולים להיפגע במהלך העבודה יוגדרו האמצעים הפיזיים וההנדסיים להבטחת מניעת פגיעה באלמנטים אלה. דגש יושם על שמירת העצים המיועדים לשימור.

חישוף – לפני תחילת עבודות העפר, יבוצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה, זאת בכדי לשמר את האדמה עם החומר הצמחי הקיים בה למטרות שיקום הנוף.

שימוש באדמת חישוף – במהלך עבודות העפר, יבוצע חישוף של שכבת הקרקע העליונה. חומר החישוף ייערם ויישמר למטרות שיקום נופי, תוך הקפדה על הפרדת חומר ממקומות שונים. בשלב השיקום הנופי יפוזר החומר בתחומי שטח העבודות שנפגעו במהלך העבודה.

דרכים לאזור העבודה באתר – דרכי עבודה וגישה לאתר יוגדרו בתכנית התשתית לביצוע. לא ייעשה שימוש בדרכים אחרות מלבד אלה המוגדרות. עם סיום העבודות, יפונה וינוקה השטח, השטח מחוץ לרצועת האספלט יחופה באדמת חישוף שנאספה, וישתל. פני הקרקע יושבו למצב המקורי. דרכי עבודה זמניות אשר הורחבו לצורך העבודה, יוצרו לרוחבן המקורי, ושוליהן הפגועים, ישוקמו.

אלמנטים בנויים – (כגון מעבירי מים ומתקני ניקוז) ייעשה שימוש בגמר בטון.

פיקוח עליון

הפיקוח העליון יבוצע ע"י מפקח בעל הכשרה בתחום הנוף והצמחייה וניסיון מוכח בפרויקטי תשתיות דומים בהיקפם. בצוות הפיקוח העליון יהיה גם אגרונום, אשר ייבחן, בין היתר, את נושא סיווג קרקעות לשיקום נופי ואת אופן ביצוע עבודות השתילה.

אדריכל הפיקוח יזמן לפיקוח עליון, בנקודות זמן ובשלב ביצוע, אשר יוגדרו בתיאום איתו מראש, עם תחילת הביצוע.

תעודת גמר – תנאי לקבלת תעודת גמר (טופס 4), הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש.

סיום עבודות הנוף והפיתוח – חובה לסיים את עבודות הנוף והפיתוח במגרש, כולל שתילה, נטיעה והשקיה, ביצוע הריצופים, תשתיות, הסרת מבנים זמניים ופינוי פסולת ועודפי בניה, לפני אכלוס המבנים.

6.17 איכות הסביבה**6.17.1 אקוסטיקה**

6.17.1.1 במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה, במידה ואלו מייצרים רעש מעבר למותר בתקנות, וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני חינוך, בריאות ומגורים.

6.17.1.2 תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.

6.17.2 איכות הסביבה

איכות אויר – מפעלים באזור התעשייה יעמדו בדרישות הבאות:

1. תקני פליטה – אמצעי מניעה והפחתה יהיו בטכנולוגיות הזמינות הטובות ביותר (BAT) כפי שהוגדרו במסמכי BREF העדכניים של הקהילה האירופאית ותקני TA LUFT 2002 (בתחום איכות האויר המחמיר מביניהם)
 2. תקנים סביבתיים – תוכח עמידה בדרישות תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר) 1992 וערכי הייחוס סביבתיים למוזהמים כימיים באויר (ועדת "אלמוג") או כל הוראה אחרת רלוונטית מחוק אויר נקי.
 3. לא תופקד תוכנית מפורטת ללא הוכחת עמידה בשני תתי הסעיפים הקודמים (א ו 1א).
- תסקיר: הועדה המקומית ו/או המחוזית יהיו רשאיות לדרוש הכנת תסקיר השפעת על הסביבה על מנת לבדוק את ההשפעות הצפויות כתוצאה מהפעלת מפעל לצורך קבלת החלטה בדבר התאמת המפעל המוצע.

תנאים: הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הקמת והפעלת כל מפעל ומתקן בהתקנת מתקנים לשיעור רצונו ועל פי אישור המשרד לאיכות הסביבה ולמניעת או להקטנת מפגעים סביבתיים. אחסנת חומרים מסוכנים: לא יותר כל מפעל ו/או עסק הכרוך באחסנת חומרים מסוכנים, דלקים ושמן ולא יוכנסו לשטח התכנית חומרים כנ"ל אלא בהתאם לתנאים וכפוף לאישורים מטעם המשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיותיו.

רעש – מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, ויבטיחו עמידה בתקנות באזורי המגורים.

פעילות באתרי בניה תהיה אסורה בשעות שבין 19:00 ל-06:00 למחרת ובימי מנוחה בתאם לסעיף 5 של התקנות משנת 1992.

רעש מרבי מכל מכונה וציוד בניה יהיה בהתאם לדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979.

שפכים

1. מערכת איסוף וטיפול בשפכים – איכות השפכים התעשייתיים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
2. מתקני השפכים יהיו עיליים, בעדיפות מקורים, מגובים במאצרה או פרוטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות למקרה תקלה.
3. הפרדת זרמים – השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו הפרדה מוחלטת לשפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. שמנים מנרליים, יופרדו במקור ויושלחו למיחזור, תמלחות – יאספו ויסולקו לאתר המאושר ע"י מ. הגנת הסביבה.

4. בקרה – במוצאי השפכים התהליכיים יותקנו מערכות בקרה וניטור כפי שיידרשו ע"י מ. הגנת הסביבה.
5. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפנו ישירות לאתר מאושר.
- קוי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת גלישות ותקלות.
- פסולת – הפסולת תופרד לפסולת ביתית, תעשייתית ורעילה, כל פסולת תיאצר, תטופל ותסולק בהתאם להגדרתה.
- אזור התכנית יעמוד בחוק המיחזור.
- לא יותרו השימושים הבאים:
- תחנות כח, תעשיות פטרוכימיות, תעשייה כימית (יצור ואחסנה) תעשיית דשנים (יצור ואחסנה), תעשיית חומרי הדברה (יצור ואחסנה), בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, מפעלים לטיפול בפסולת, מצבעות טכסטיל ומפעלי אשפת טכסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים דחוסים, ייצור תרופות, תעשיות שימורים, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, מפעלים שונים עם פוטנציאל זיהום גבוה.
- סילוק אשפה ופסולת מוצקה: בכל היתר בניה ושימוש תקבע צורת איסוף וסילוק הפסולת המוצקה (אשפה). מבקשי היתרים ימסרו פרטים לפי דרישת הועמ"ק לגבי כל מאפייני האשפה הצפויים הדורשים סילוק. סילוק פסולת תעשייתית, הריסות מבניינים קיימים וגרוטאות יהיה באחריות היזמים, בהנחיית הועדה המקומית.

6.18 מבני משק חקלאיים

- 6.18.1 היתרי בניה להקמת מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) מותנים בהגשת תכנית בינוי ונספחי ביצוע הכוללים נתונים הנדסיים ומפרטים טכניים כמפורט בהנחיות לתכנון שטחי מבני משק חקלאיים לגידול בעלי חיים ולבתי צמיחה (חממות) שלהלן.
- 6.18.2 ניקוז עילי (ניקוז חיצוני ופנימי, נגר גגות וחצרות)
- התכנון יתייחס לעקרונות הבאים:
- מניעת חדירת נגר עילי מהסביבה אל תוך האתר.
 - רצוי קירוי כל השטח בו מצויים חומרי פסולת (בעיקר פרש).
 - גגות ינוקזו באמצעים כגון מזחלות, מרזבים עיליים וגגות משופעים, אל תעלות ניקוז שיזרימו את הנגר למערכת הניקוז תוך שמירה מרבית על איכות המים המקומית (מי גשם, מי צינון וכדו') ומניעת זיהום ע"י חומרי פרש ופסולת המצויים בתחומי האתר.
 - ניקוז חצרות פתוחות: חצרות פתוחות תהיינה בעלות תשתית אטומה לחלחול בהתאם לרגישות לזיהום מי תהום של האזור ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות. כמו כן תהיינה החצרות עמידות בפני כלים מכניים לפינוי הזבל ובעלות שיפוע מתאים לעבר מוצא מבוקר.
- החצרות תתוכננה כך שתימנע לחלוטין חדירת מי נגר עילי מהחוץ אל תוך החצר (ראה ס' א' לעיל) ותימנע גלישת פרש ופסולת מהחצר אל מחוץ לתחומי החצר.

6.18.3 מבנים מקורים

- א. כל המבנים המקורים יהיו אטומים לחדירת מי גשם או זרימת מים מבחוץ, ובעלי תשתית ואמצעים מונעי חלחול.
- ב. הזרמת עודפי מים מתוך המבנים (מי שתייה, מי שטיפה וכדו') תהיה באמצעות תעלות ושיפועים מתאימים בתוך המבנה או באמצעים אחרים, לעבר מוצאים מבוקרים.
- ג. רצוי להמעיט ככל האפשר בכמות המוצאים.

6.18.4 מוצאים מבוקרים

- א. יש להקפיד על הפרדה מלאה של שפכים ממי נגר עילי.
- ב. המוצאים יהיו כשירים ומתאימים לקליטת הנוזלים לסוגיהם.
- ג. מהמוצאים יוזרמו הנוזלים לסוגיהם (מי נגר, שפכים, פסולת וכדו') לעבר מתקני טיפול (מתקנים מרכזיים, קדם-טיפול וכדו') כדי להכשירם להזרמה ליעדי הסילוק ו/או לשימוש להשקיה.
- ד. בהתאם לשיקולי התכנון, ניתן להצמיד למוצא המבוקר את מתקן הטיפול או מתקן קדם-הטיפול לנוזלים המגיעים אליו.

6.18.5 אזורי אחסנת מזון, חומרי רפד, חומרים אחרים

- א. מזון, חומרי רפד וחומרים אחרים, יאוחסנו על משטחי בטון מוגבהים או מופרדים מעל תשתית הדרכים שבאתר ובהתאם לתכנית ניקוז האתר.
- ב. מאצרות הגנה: מכלים של דלק וכן של כל חומר אחר שהמשרד לאיכות הסביבה סבור כי יש לאצרו במאצרת הגנה, ימוקמו במאצרות שייבנו בנפח של 110% מנפח המכל ויצופו בחומר אטום לדליפה וחלחול של מזהמים.

6.18.6 אשפה ופסולת

- א. מכלי אשפה ופסולת ימוקמו מעל משטחים אטומים לחלחול ובעלי מערכות ניקוז מתאימות בתחתיתם. נוזלי ניקוז מהמכלים יוזרמו למתקני טיפול וסילוק בהתאם לסוג ולאיכות הנוזלים.
- ב. עודפי מזון ההופכים לפסולת מוצקה יטופלו כפרש.

6.18.7 ניקוז פנימי של האתר

- א. מערכת הכבישים, לרבות דרכים ושבילים המשמשים לרכב או להולכי רגל, תהיה מנוקזת היטב לעבר מספר קטן ככל האפשר של מוצאים מבוקרים.
- ב. מערכת ניקוז זו צריכה לקלוט את מי הגשמים וכן את מי שטיפת הכבישים משאריות מזון, פרש וחומרים אחרים הנמצאים על פניהם.
- ג. שמירת ניקיון הכבישים ומערכת הניקוז העילי היא פעולת אחזקה שגרתית, במיוחד לפני עונת הגשמים.
- ד. ניקוז שבילי הולכה של בעלי חיים יטופל כניקוז חצרות או מבנים מקורים באתר.

6.18.8 סילוק פרש מוצק ונוזלי

- א. סילוק פרש יבוצע בהתאם להנחיות ואישורים של הרשויות המוסמכות.
- ב. אפשרויות הסילוק כוללות:
- ב.1 פיזור והצנעה בשדות עיבוד חקלאי. מחייב הסכמה עם החקלאים המשתמשים ואישור הממונה במשרד החקלאות.
- ב.2 הכנת קומפוסט
- ב.3 פינוי לאתרי פסולת מאושרים.
- ב.4 שימוש אחר.

6.18.9 פגרים

- א. פגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת, הכל בכפוף לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א 1981 והוראות המוסדות המוסמכים.
- פגרים יישמרו ויאוחסנו עד לסילוקם באמצעים כגון: קירור, ואקום, חומצה או כל אמצעי אחר אשר ימנע היווצרות מפגע סביבתי עד לסילוקם.

6.18.10 נספחים להקמת מבנים לגידול בעלי חיים

- נספחים להקמת מבני גידול בעלי חיים יכללו את הפרטים הבאים:
- א. אמצעים למניעת חדירת נגר עילי למתחם, למבנים ולחצרות.
- ב. אמצעים לניקוז גגות המבנים ומניעת זיהום המים המנוקזים.
- ג. אמצעים לניקוז החצרות הפתוחות למניעת גלישת פסולת מהחצרות ולמניעת זיהום קרקע ומים מפסולת החצרות והמבנים.
- ד. דרכי טיפול בשפכי האתר תוך הפרדה ממי הנגר.
- ה. דרכים למניעת זיהום קרקע ומים מאחסון חומרי מזון, רפד וחומרים אחרים.
- ו. הוראות לאחסון דלקים וחומרים מזהמים אחרים תוך מניעת זיהום קרקע ומים.
- ז. פרטי מאצרות.
- ח. דרכי אחסון מזון ודרכי איסוף פסולת ועודפי מזון.
- ט. טיפול בניקוז מערכת הכבישים, הדרכים והשבילים במתחם.
- י. דרכי טיפול בפרש ובפגרים.

6.18.11 נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות)

- נספחים להקמת בתי צמיחה (חממות) יכללו את הפרטים הבאים:
- א. סוג המצעים (מנותקים או אתרים).
- ב. דרכי טיפול בנקז מצעים ובדיקת אפשרויות מחזור הנקז.
- ג. דרכי טיפול בנקז מי גשם.
- ד. אמצעי חימום, אם יש, סוג האנרגיה, סוג המתקנים, ארובות וכדו'.
- ה. טיפול בחומרי דישון והדברה, דלקים, גז וכיו"ב ואמצעי אחסונם.
- ו. דרכי טיפול בפסולת רכה (גזם וכדו') ובפסולת קשה (פלסטיק וכדו').
- ז. יש לשאוף ליצירת תשתיות משותפות עם יתרונות כלכליים וסביבתיים כגון: מרכז אנרגיה, מערכת ניקוז, מערכת מחזור נקז מים וכדו'.

6.19 שמירה על עצים בוגרים

- א. לתכנית זו מצורף נספח עצים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים קיימים בתחום התכנית, בעת אישורה.
- ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו סומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" הנו קבלת רישיון לפי פקודת היערות ופיצוי נופי כנדרש.

6.20 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.21 מבנים קיימים

- מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.
- על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:
- א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין 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.

6.22 הנחיות נופיות

1. יש לשמור ולטפח את רצועת הנחל כרצועה ירוקה אשר בה ייושבו ויטופחו ערכי טבע ונוף טיפוסיים למקום.
2. לכל תכנית בינוי המתייחסת לחלק ממתחם משמעותי, תצורף תכנית נופית. התכנית הנופית תיערך בהתאם להנחיות המופיעות בנספח הנופי (ראה פרק ב' ופרק ג' בנספח הנופי).
3. לכל אזורי הפעילות בשפ"פ תתוכנן גישה ללא מדרגות.
4. חיץ ירוק באמצעות צמחיה עבותה יהיה בין אזור התעשייה ומבני המשק, לאזור המגורים, ובין השכונה לנחל הקיבוצים.
5. תאורה בגבול הדרומי לא תופנה לכיוון נחל הקיבוצים, אלא לכיוון הקיבוץ.
6. קטע הנחל ממזרח לבית הקברות, עד כביש 669 יישמר במצבו הטבעי והרצף האקולוגי והמגוון הביולוגי הקיים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	בינוי מגרשים 301-307	הכנת תשתיות לפני התחלת הבניה
2.	בינוי מגרשים 308-346	הכנת תשתיות לפני התחלת הבניה
3.	בינוי שכונה דרומית 347-463	הכנת תשתיות לפני התחלת הבניה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 25 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

	שם:	חתימה:	תאריך: 25/12/2016
מגיש התוכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ ניר דוד (תל עמל)		
			מספר תאגיד: 57-000165-1
עורך התוכנית	שם:	תאריך: 19.12.2016	
	אדר' דני בר סמון	אודינל זמאל בד-קחה 2.ני תש"ן 21827 מתכננים בע"מ ת.ד. 25256 תל אביב 6125101	
	תאגיד: א.ב מתכננים	מספר תאגיד: 511536575	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך: 25/12/2016
	תאגיד: קיבוץ ניר דוד		
			מספר תאגיד: 57-000165-1

קיבוץ ניר דוד (תל עמל)

קיבוץ ניר דוד (תל עמל)