

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז צפון  
7.8.16  
5.1.16

נ ת ק הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/21497

שם תכנית: תכנית מפורטת קיבוץ עברון

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: חבל אשר  
סוג תכנית: תכנית מפורטת  
אישורים

מתן תוקף | הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21497</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>6.1.16</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>21497</u> פורסמה בילקום הפרסומים מס' <u>737</u> <u>30.3.16</u> מיום</p>	
--	--

--	--

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

## דברי הסבר לתוכנית

1. התכנית הינה תכנית מפורטת הבאה להקצות מגרשים בשטח המחנה של קבוץ עברון לייעודי הקרקע השונים לרבות מגורים, שטחים פתוחים, שטחים למבני ציבור, אזורי תעסוקה, דרכי גישה, כבישים ומקומות חניה כנדרש בחוק.
2. מגורים: בקיבוץ מאושרות 260 יח"ד עפ"י תכנית ג/11080 ובנוסף קיימות 102 יח"ד קטנות בגודל פחות מ- 55 מ"ר. התכנית מחלקת את אזורי המגורים בשטח הקיבוץ הקיים למתחמי מגורים בהם סה"כ 246 יח"ד. 14 יח"ד מאושרות הועברו לאזור המגורים החדש מאחר והתחום המאושר למגורים כולל מבנים לשימושים ציבוריים למיניהם, לתעסוקות ושטחים ערכיים פתוחים. בנוסף, מספר מתחמי מגורים ליחידות קיימות קטנות מ- 55 מ"ר המשמשות דיור זמני לצעירים ומנוהל ע"י האגודה. מתחמי המגורים המיועדים לחלוקה עתידית בתכנית אחרת כוללים הקצאה לשטחים פתוחים פרטיים / שבילים / דרכי גישה / חניה וכו' כתומכים ומשלימים תפקוד המתחם. התכנון מותאם לניתוח הנופי ונספח השימור ומתייחס לאופי הקיבוץ הקיים.
3. התכנית מרחיבה את שטח המגורים של הקבוץ ומקצה 154 מגרשים חדשים לאכלוס עתידי בהתאם לצורכי גידולו הדמוגרפי של הקבוץ, ובכך מאפשרת את המשך התפתחותו של הקבוץ.
4. סה"כ כולל ההרחבה 400 יח"ד – הכמות המרבית המותרת עפ"י תמ"א 35. ספירת מניין יח"ד אינה כוללת 102 יח"ד קטנות לדיור זמני.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מפורטת קיבוץ עברון	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
21497/ג	מספר התוכנית			
590.774 דונם		שטח התוכנית	1.2	
לתוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
16/02/2016	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 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**

חבל אשר	מרחב תכנון מקומי	נתונים כללים	1.5.1
209,800	קואורדינטה X		
766,300	קואורדינטה Y		
התכנית נמצאת בתחום שטח הקבוץ עברון		תיאור מקום	1.5.2
מועצה אזורית מטה אשר	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות עכו	התייחסות לתחום הרשות נפה		
קיבוץ עברון	ישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
ל.ר.	שכונה		
ל.ר.	רחוב		
ל.ר.	מספר בית		

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18133	מוסדר	חלק מהגוש	-	21
18144	מוסדר	חלק מהגוש	7	-
18147	מוסדר	חלק מהגוש	157	150,155,156,158
19947	מוסדר	חלק מהגוש	-	10,21,30
21066	מוסדר	חלק מהגוש	1,2,5,11-25,27,30-32	7,8

## הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
21066	19948
1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש / תא שטח
ל.ר	ל.ר
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
התוכנית גובלת במרחב תכנון נהריה.	

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27.12.2005	י.פ. 5474	א. 400 יח"ד. בתחום "מרקם עירוני" ללא מגבלות ללא מגבלות של רגישויות ובתחום שימור משאבי מים. ב. חדירה שולית לתחום מרקם חופי – מהווה סטיה ממרקם עירוני עקב חוסר דיוק בקני"מ התכנית. ג. סימובלים של "מכלול עירוני לשימור" חודרים לתחום התכנית עקב קני"מ. מתייחסים לאתרים שמחוץ לגבולות התכנית.	כפיפות	תמ"א 35 ✓
18.12.2006	י.פ. 5606	איזור המוגדר כפשט הצפה בתחומה הדרומי של התכנית.	כפיפות	תמ"א 34 ב' ✓ 3
16.8.2007	י.פ. 5704	התכנית כולה בתחום רגישות א'. חלקה הדרומי של התכנית נמצאת באיזור רגיש להחדרת מי נגר	כפיפות	תמ"א 34 ב' ✓ 4
26.8.1976	י.פ. 2247	התחברות בתוואי קיים וכן קו בניין קיים עפ"י הקלה שאושרה בעבר.	כפיפות	תמ"א 3 ✓
30.7.2007	י.פ. 5696	יעודי קרקע – שטח ישוב כפרי קהילתי ישוב עירוני ושטח חקלאי / נוף כפרי פתוח. רגישויות – ללא הגבלות סביבתיות ושטח לפיתוח ושימוש קרקע מוגדר.	כפיפות	תמ"מ 9/2 ✓
8.10.1970	י.פ. 1664	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/204 ממשיכות לחול.	שינוי	✓ 204/ג
15.6.1984	י.פ. 2444	-	כפיפות	- 851/ג
25.3.1982	י.פ. 2797	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/3875 ממשיכות לחול.	שינוי	✓ 3875/ג
15.2.2007	י.פ. 5629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9798 ממשיכות לחול.	שינוי	✓ 9798/ג
25.7.2002	---	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11043 ממשיכות לחול.	כפיפות	✓ 11043/ג
28.11.01	י.פ. 5036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/11080 ממשיכות לחול.	שינוי	✓ 11080/ג
24.12.2013	י.פ. 6719	החלפת שטחי תיירות ומגורים	כפיפות	✓ 21093/ג

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך		
	ועדה מחוזית	רותי רוהטין, יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	16/02/2016	-	41	-	מחייב	תקנון		
			10/01/2016	1	-	1: 1250	מחייב	תשריט		
			03/05/2015	1	-	1: 1250	מנחה	נספח בינוי		
			10/08/2015	-	1	-	מנחה (מצ"ב בסוף הוראות התכנית)	נספח פרוגרמתי		
			23/02/2015	2	-	1: 1000	מנחה	נספח תחבורה		
			רותי ארני, ארני – אדריכלות נוף	פברואר 2015	-	19	-	מנחה	נספח נופי – תכנית שטחים פתוחים / שטחים פתוחים בהרחבה	
			פקיד היערות	רותי ארני, ארני – אדריכלות נוף	18/02/2015	1	-	1: 1250	מחייב	נספח עצים בוגרים
					18/02/2015	1	-	1: 1250		
					פברואר 2015	-	32	-		
			משרד הבריאות	אריה פולינסקי פלגי מים	15/02/2015	2	-	1: 1250	מנחה	נספח ביוב
	15/02/2015	1			-	1: 1250	מנחה	נספח מים		
	20/01/2015	-			20	-	מנחה	נספח ביוב מים – מפרט טכני		
	רשות ניקוז	15/02/2015 23/02/2015			2	-	1: 1250 ו- 1: 25,000	מנחה	נספח ניקוז ושימור מי נגר עילי ומפה כללית	
	ועדה מחוזית	גלעדי גליה – אדריכלות ובינוי ערים	פברואר 2015	-	61	-	מנחה	נספח שימור		

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
פרטי	—	—	—	קבוץ עברון	—	ד.נ גליל מערבי, מיקוד 2280800	04-9857072	—	04-9857777	Binian@bermad.com	

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	
פרטי	—	—	—	קבוץ עברון	—	ד.נ גליל מערבי, מיקוד 2280800	04-9857072	—	04-9857777	Binian@bermad.com	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בבעלות מדינה	—	—	—	רשות מקרקעי ישראל	500101761	חרמון 2, נצרת עילית 1710502	073-2548211	—	073-2548810	tzafontichnun@land.gov.il	
חוכר	—	—	—	קבוץ עברון	—	ד.נ גליל מערבי, מיקוד 2280800	04-9857072	—	04-9857777	Binian@bermad.com	

\* ואחרים – ביעוד עפ"י תכנית מאושרת ודרך מאושרת

1.8.4 עורך התכנית 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	אדריכלית	031080880	30755	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	04-9902215	052-8611997	04-9909990	ruthy@yaad-arc.co.il	
מודד	מודד אחראי	310746813	922	נשיונל פוטוגרפיק	513484923	חפץ חיים 10 תל אביב 6744124	03-6958711		03-6958867	nafotoisrael@gmail.com	
מתכנן תנועה	מהנדס כבישים	033810656	2872684	מידד – הנדסת כבישים ופיתוח	557094109	שדי הגעתון 16 נהריה 22400	04-9924951		04-9924951	medad@012.net.il	
מתכנן מים וביוכ	הנדסה חקלאית	058742214	81398	פלגי מים	510681984	יוקנעם המושבה 2060000	04-9893078	052-3230402	04-9893502	arie@palgey-maim.co.il	
מתכנן ניקוז	הנדסה חקלאית	058742214	81398	פלגי מים	510681984	יוקנעם המושבה 2060000	04-9893078	052-3230402	04-9893502	arie@palgey-maim.co.il	
מתכנן נופי	אדריכלית נוף	053209508	82346	ארני – אדריכלות נוף	053209508	ת.ד. 307 יובלים 2014200	04-9991777	054-4655501	04-9991778	r.aranyi@gmail.com	
יועץ שימור	אדריכלית	051211647	26763	יועצת שימור	051211647	ת.ד. 85 ראש-פינה 12100	04-6802444	054-4825522	15346802444	giladygl@zahav.net.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

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**

- 2.1.1 רה-תכנון שטח "המחנה" והרחבתו.
- 2.1.2 הסדרת שטח מגורי ה"מחנה" למגורים במתחמים.
- 2.1.3 הקמת שכונת מגורים חדשה בת 154 יח"ד (מהן 14 מאושרות) וסך הכל הוספת 140 יח"ד ל- 260 יח"ד מאושרות ב"שוב".
- 2.1.4 יעוד שטח: למבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ושטחים פתוחים למגורים.
- 2.1.5 יעוד למבני משק.
- 2.1.6 התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.
- 2.2.2 קביעת ופירוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.3 קביעת הוראות בניה.
- 2.2.4 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הנחיות לשימור מבנים וערכים נופיים ב"שוב".
- 2.2.6 הרחבת / התווית דרכים.
- 2.2.7 קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, מים, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- 2.2.8 קביעת השלבים וההתניות לביצוע.

## נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

2.3

סה"כ שטח התוכנית – דונם 590.774

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (1)	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
המצב המאושר הוא בעקר עפ"י תכנית ג/11080 אלא אם ציינתי במפורש אחרת	-	69,610	32,110+	37,500	מ"ר	אזור המגורים (סה"כ לתכנית)
<b>מאושר:</b> 37,500 מ"ר = 15% X 250,000 מ"ר <b>מוצע:</b> א. 400 X 160 = 64,000 ב. 102 X 55 = 5,610	-	502	+140	362	מס'י יח"ד	
<b>מוצע:</b> 246 יח"ד בתחום המגורים המאושר ו-154 יח"ד במגורים א' (הרחבה). סה"כ: 400 יח"ד + 102 יח"ד קטנות = 502 יח"ד כולל 102 יח"ד קטנות עד 55 מ"ר.	-	102		102	מס'י יח"ד	יח"ד קטנות במגזר הכפרי
<b>מאושר:</b> א. 1,053 = 30% X 3,509 (27,091 - 30,600 שטח מוסד לשעבר) ב. 1,860 = 30% X 6,200 (מתחם א' בקיים) ג. 629 = 37% X 1,700 (מתחם ב' בקיים) סה"כ 3,542 מ"ר. בנוסף עפ"י תכנית ג/3705 ד. 1,222 מ"ר = 20% X 6,111 סה"כ מאושר: 4,764 מ"ר = א' + ב' + ג' + ד' <b>מוצע:</b> א. 15,958 מ"ר = 45% X (27,512 + 7,952). כולל שטח מועצתי 3,579 מ"ר ומבני ציבור קיימים בשטח המגורים (מחנה) בתכנית המאושרת ועודכן בתכנית זו למבנים ולמוסדות ציבור. ב. 3,113 מ"ר = 14% X 22,233 שטח מבני ציבור ביעוד משולב עם תעסוקה. סה"כ מוצע: 19,071 = א' + ב'. ( מזה פחות 350 מ"ר למסחר)	-	18,721	+ 13,957	4,764	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
4,669 מ"ר = 21% X 22,233 ביעוד משולב עם מבנים ומוסדות ציבור ( מזה פחות 650 מ"ר למסחר)	-	4,019	+ 4,019	-	מ"ר	תעסוקה
באזור המגורים (מחנה). עפ"י תכנית ג/11080 ונ/21093.	-	-	-2,000	2,000	מ"ר	תיירות
	-	-	-50	50	יח"א	
1,000 מ"ר = 650 מ"ר + 350 מ"ר (כמפורט בהערה 13 בטבלה 5)	-	1,000	+ 1,000	-	מ"ר	מסחר

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 21,22), גובר האמור בטבלה 5.



**טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

3.

**טבלת שטחים**

3.1

**תאי שטח כפופים**

קווי בנין ממסילת ברזל	קוי בנין מדרך ארצית	רדיוסי מגן	מתחם לשימור נופי	מבנים לשימור	עתיקות התכנית כולה נמצאת בתחום עתיקות - 2294/0 אמת המים לעכו.	תאי שטח	יעוד
	-	-			301-454	301-454	מגורים א'
	-	-		1008	1001-1019	1001-1019	מגורים ב'
	-	-			8001-8004	8001-8004	מגורים
	-	-			2011	2011	מבני משק
2037	-	-	2032	2034	2031-2037	2031-2037	מבנים ומוסדות ציבור
	-	-		7004	7001-7002	7001-7002	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	-	4074			4073-4082	4073-4083	שטחים פתוחים
	-	-	4052		4050-4056	4050-4056	שטח ציבורי פתוח
	-	-			4001-4016	4001-4016	שטח פרטי פתוח
	-	-			3001-3002	3001-3002	ספורט ונופש
1051,1052	-	-			1051-1053	1051-1053	קרקע חקלאית
5000,5005	5005,5000	-		5006	5000-5006	5000-5006	דרך מאושרת
	-	-			5008-5030	5008-5030	דרך מוצעת
	-	-			6054-6077	6054-6077	דרך משולבת
	-	-			5051-5063	5051-5063	שביל
	-	-			6011-6013	6011-6013	חניון
6001	6001	-			6001-6004	6001-6004	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
	-	-			1031-1033	1031-1033	מתקן הנדסי

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	ייעוד		אחוזים	מ"ר	ייעוד
10.57%	62,456	מגורים א'		42.55%	251,388	מגורים
20.37%	120,317	מגורים ב'		10.80%	63,826	תעשייה
3.85%	22,770	מגורים		2.37%	14,011	מבנים ומוסדות ציבור
0.04%	250	מתקנים הנדסיים		5.13%	30,284	מבנים ומוסדות ציבור למוסד חינוכי אזורי
0.71%	4,177	מבני משק		0.33%	1,924	מבני משק
6.00%	35,464	מבנים ומוסדות ציבור		4.85%	28,680	תיירות
6.52%	38,526	שטחים פתוחים		24.81%	146,576	קרקע חקלאית
0.04%	221	קרקע חקלאית		1.04%	6,153	שטח פרטי פתוח
2.19%	12,956	שטח ציבורי פתוח		1.93%	11,412	ספורט ונופש
3.48%	20,582	שטח פרטי פתוח		5.60%	33,060	דרך מאושרת
1.71%	10,097	ספורט ונופש		0.59%	3,460	דרך ו/או טיפול נופי
4.41%	26,030	דרך מאושרת				
10.14%	59,897	דרך מוצעת				
4.29%	25,369	דרך משולבת				
1.49%	8,800	שביל				
0.72%	4,249	חניון				
19.70%	116,380	יעוד עפ"י תכנית מאושרת				
3.76%	22,233	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור				
99.99%	590,774	סה"כ שטח התכנית		100.00%	590,774	סה"כ שטח התכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 מגורים א  
(154 יח"ד)****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים במגרשים חד משפחתיים בעלי יח"ד אחת למגרש.
- ב. משרדים וחזרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש-
1. שטח הפעילות העסקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.
  2. היקף הפעילות המקצועית ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.
  3. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.
  4. הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.
  5. מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק.
- ג. חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד.
- ד. מחסן/ מבנה עזר בשטח כולל של עד 10 מ"ר ובגובה של עד 2.5 מטר ליח"ד ויהא כולל בסך אחוזי הבניה לשטחי שירות. המבנה מיועד לאחסנת כלי גינה, ציוד לתחזוקת הבית וכד'.
- ה. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.

**4.1.2 הוראות****א. הוראות אדריכלות**

- חומרי הגימור החיצוני המותרים במבני המגורים הם :  
אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים פסטליים המשתלבים באזור.  
לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה לחיפוי קירות חיצוניים.
- **גגות** : אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גוון ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
- **פרגולות** : תותר בניית פרגולות ליח"ד ובגובה שלא יעלה על 3.5 מ' בשטח כולל עד 50 מ"ר. חומרי הגמר המותרים הם בטון טיח ואבן כחלק מהמבנה או עץ טבעי/מלאכותי ומתכת.
- תותר הקמת תאים פוטוולטאים בהתאם להוראות תמ"א/10/ד/10.
- בגג משופע ישולבו תאים פוטוולטאים וקולטי דוודים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בתוך מבנה, בגגות שטוחים התאים הפוטוולטאים ודודי השמש ישולבו במסתור.
- **גדרות** : תיחום מגרשים יעשה במידת האפשר ע"י צמחיה בגובה שלא יעלה על 1 מטר. ניתן לשלב 25% שיחים ועצים מעל לגובה 1 מ'. לא יותרו גדרות הפרדה מקירות בנויים למעט סגירת חצרות שרות בגובה 1.8 מ' ובהסכמת שכן. בשטחים משופעים בהם ידרשו ע"פ התקן קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, יסומנו אלו בבקשה להיתר בניה.
- מתקני אשפה ומחזור – בתכנית בינוי יסומנו מתקנים בהתאם לקיים ובתיאום עם הרשות המקומית.

**ב. הוראות בינוי**

- גובה מרבי לבניה הוא שתי קומות וגלריה.
- בגובה כפי שמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה מפני קרקע טבעית או חפורה.

**חניה:**  
 חניה תהיה בתחום שטח המגרש, או בחניית מרוכזות בהתאם לנספח התחבורה ובאישור הועדה המקומית.  
 חניה מקורה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. מבנה החניה ימוקם מחוץ לקוי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי השכונתית. חניה צמודה למבנה המגורים תתוכנן כחלק מהמבנה. שטח החניה יכלל במניין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.

**משרד/ חדר עבודה:**  
 יותר להקים מבנה לשימוש משרדי בצמוד וכחלק מבית המגורים ובתחום קווי הבניין של המגרש. המבנה יבנה מחומרים עמידים בעלי איכות גבוהה.

**מחסן:**  
 יותר להקים מחסן בצמוד או בנפרד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין של המגרש. יותר להקים את המחסן בקו 0 צידי או אחורי בהסכמת שכן. המחסן יבנה מחומרים עמידים בעלי איכות גבוהה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.

**ג. הוראות פיתוח**

- בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.

- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

4.2	<b>מגורים ב'</b> (246 יח"ד)
-----	--------------------------------

4.2.1	<b>שימושים</b>
-------	----------------

- א. מגורים במגרשים חד משפחתיים עם יח"ד אחת למגרש.  
 ב. משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד ש-
1. שטח הפעילות העסקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 25 מ"ר ליחידת דיור.
  2. היקף הפעילות המקצועית ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.
  3. לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.
  4. הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד.
  5. מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק.
- ג. עבור מגרשים בעלי גישה ישירה לדרך, תותר חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד. עבור שאר המגרשים תוקצה חניה במקבצי חניה מרוכזים.  
 ד. מחסן/ מבנה עזר בשטח כולל של עד 10 מ"ר ובגובה של עד 2.5 מטר ליח"ד ויהא כלול בסך אחוזי הבניה לשטחי שירות. המבנה מיועד לאחסנת כלי גינה, ציוד לתחזוקת הבית וכד'.  
 ה. לא יותר שימוש למטרות תיירותיות.  
 ו. שטחים לגינון, שבילי גישה וחניית מרוכזות.  
 ז. במגרש 1006 יותרו בנוסף גם מגורים זמניים של צעירים, קשישים, חיילים, מועמדים, מגורים מעבר. ביחידות מגורים שאינן מיועדות לשיוך. גודל כל יחידה עד 55 מ"ר במבנים קיימים בשטח המגורים המאושר.

הוראות		4.2.2
מספר יח"ד לתא שטח *		א.
סה"כ יחידות מגורים זמניים קטנות מ – 55 מ"ר	סה"כ יח"ד	תא שטח
	17	1001
	17	1002
	16	1003
	12	1004
	3	1005
** 3	9	1006
	18	1007
	19	1008
	17	1009
	7	1010
	12	1011
	16	1012
	14	1013
	10	1014
	12	1015
	12	1016
	12	1017
	2	1018
	21	1019
	סה"כ בכל המגרשים 246 יח"ד	
* תותר העברת יח"ד בין תאי השטח החדשים בסמכות ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ מסי היחידות לא ישתנה.		
** כל ההוראות לגבי יחידות מגורים זמניים יהיו לפי ההוראות בסעיף 4.3.2.		

### ב. הוראות אדריכלות

- **חומרי הגימור החיצוני המותרים במבני המגורים הם:**  
אבן מסותתת, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים פסטליים המשתלבים באזור. לא יותר שימוש באבן נסורה או באריחי קרמיקה לחיפוי קירות חיצוניים.
- **גגות:** אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
- תותר הקמת תאים פוטוולטאים בהתאם להוראות תמ"א 10 ד' 10.
- בגג משופע ישולבו תאים פוטוולטאים וקולטי דוודים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בתוך מבנה, בגגות שטוחים התאים הפוטוולטאים ודודי השמש ישולבו במסתור.
- **פרגולות:** תותר בניית פרגולות ליח"ד ובגובה שלא יעלה על 3.5 מ' בשטח כולל עד 50 מ"ר. חומרי הגמר המותרים הם בטון טיח ואבן כחלק מהמבנה או עץ טבעי/מלאכותי ומתכת.
- **גדרות:** תיחום מגרשים יעשה במידת האפשר ע"י צמחיה בגובה שלא יעלה על 1 מטר. ניתן לשלב 25% שיחים ועצים מעל לגובה 1 מ'. לא יותרו גדרות הפרדה מקירות בנויים למעט סגירת חצרות שרות בגובה 1.8 מ' ובהסכמת שכן. בשטחים משופעים בהם ידרשו ע"פ התקן קירות תומכים ו/או מסלעות בין המגרשים ובחזיתות האחוריות, יסומנו אלו בבקשה להיתר בניה.
- מתקני אשפה ומחזור – בתכנית בינוי יסומנו מתקנים בהתאם לקיים ובתיאום עם הרשות המקומית.

**הוראות בינוי**

- ג. גובה מרבי לבניה הוא שתי קומות וגלריה.  
גובה כפי שמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה מגובה פני קרקע טבעית או חפורה.
- חניה:  
במגרשים בעלי גישה מיידית לדרך תהיה חניה בתחום שטח המגרש. עבור שאר המגרשים תוקצה חניה במקבצי חניה מרוכזים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.
- עבור מגרשים בעלי גישה מיידית לדרך, החניה המקורה יכולה להיות מבנה נפרד מבית המגורים ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. מבנה החניה, במקרה זה ניתן למקם מחוץ לקוי הבניה במרווח הקדמי, גובל בגבול הקדמי של המגרש ובגבולו הצידי בצד המסומן בתכנית הבינוי השכונתית, אורך הצלע של מבנה החניה הגובל ברחוב לא יעלה על 6.0 מ' ליח"ד אחת, עומק המבנה לא יעלה על 5.5 מ'. חניה צמודה למבנה המגורים תהא מקורה בגג משופע או שטוח ותתוכנן כחלק מהמבנה. שטח החניה ייכלל במניין השטח הבנוי המפורט בטבלת זכויות ומגבלות בניה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.
- משרד/ חדר עבודה:  
יותר להקים מבנה לשימוש משרדי בצמוד וכחלק מבית המגורים. המבנה יבנה מחומרים עמידים בעלי איכות גבוהה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.
- מחסן:  
יותר להקים מחסן בצמוד או בנפרד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין של המגרש. המחסן לא יוצב בחזית המבנה. המחסן יבנה מחומרים עמידים בעלי איכות גבוהה. גג המבנה ינוקז אל שטח מגרש המבקש.

**הוראות פיתוח**

- ד. בקשות להיתר בניה יציגו פתרונות מסודרים לתשתיות צנרות ביוב, מים, תקשורת, גז, אשפה.
- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

**4.3 מגורים**

**4.3.1 שימושים**

- א. מגורים זמניים של צעירים, קשישים, חיילים, מועמדים, מגורים מעבר.
- ב. יחידות המגורים אינן מיועדות לשיוך.
- ג. גודל כל יחידה עד 55 מ"ר במבנים קיימים בשטח המגורים המאושר.
- ד. מועדון ושירותים קהילתיים.
- ה. שטחים לגינון, שבילי גישה וחניית מרוכזות.

4.3.2 הוראות	
א.	מספר יח"ד לתא שטח *
	תא שטח
	סה"כ יח"ד
	57
	21
	14
	7
	סה"כ יח"ד מגורים מיוחד * 99 יח"ד
* בתא שטח 1006 מותרות סה"כ 3 יח"ד: בכל התכנית 102 יח"ד זמניות	
** תותר העברת יח"ד בין תאי השטח החדשים בסמכות ועדה מקומית ובתנאי שסה"כ מס' היחידות לא ישתנה.	

**הוראות אדריכליות**

ב.

- **חומרי הגימור לעת שיפוץ חיצוני למבנים הם:**  
אבן מסותתת, עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור ובתנאי שהם גווני פסטל.
  - **גגות:** אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, כחול, אפור או לבן שבור. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר בבית אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.
  - דודי מים חמים וקולטים יוצבו על גגות שטוחים בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית או בגגות משופעים הדוד ימוקם בחלל הגג הפנימי והקולטים בשיפוע הגג (ככל האפשר). גובה מרבי למסתורים על גגות שטוחים – 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.
  - תותר הקמת תאים פוטוולטאים בהתאם להוראות תמ"א/10/ד"10.
  - **פרגולות:** תותר בניית פרגולות ליח"ד ובגובה שלא יעלה על 3.5 מ' בשטח כולל עד 25 מ"ר. חומרי הגמר המותרים הם בטון טיח ואבן כחלק מהמבנה או עץ טבעי/מלאכותי ומתכת.
  - גובה מרבי לעת שיפוץ גג (בגובה כפי שמצוין בטבלת זכויות ומגבלות בניה) מגובה פני קרקע טבעית או חפורה.
  - החניה לכל יח"ד באזורי המגורים הנ"ל תהיה במקבצי חניה מרוכזים, כפי שיקבע בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.
- הוראות פיתוח**
- חיבורי בתים לתשתית חשמל יהיו תת קרקעיים.

ג.

ד.

**מבנים ומוסדות ציבור**

4.4

**שימושים**

4.4.1

- א. מוסדות חינוך ותרבות.
- ב. מעונות יום, פעוטונים, גני ילדים.
- ג. ספרייה.
- ד. חדר אוכל, מטבח וכל בו/ צרכניה.
- ה. שטחים פתוחים, שטחי גינון, משחק וצל המשמשים מוסדות אלו.
- ו. שרותי מנהלה (מזכירות, ריכוז משק, ועדות וכו').
- ז. שרותים תומכים בפרט (דואר, תחזוקה).
- ח. מועדונים לגילאים השונים, אולם כינוסים, הרצאות, תיאטרון וקונצרטים, מוזיאון.
- ט. סדנאות וחדרי פעילות.
- י. מבנים לשירותי רפואה ורווחה.
- יא. מתקני עזר הנדסיים כגון: תחנת סניקה מקומית, תחנת השנאה. מיקומם יהא בצמידות לדרכים ראשיות.
- יב. דרכי גישה וחניה.
- יג. בתא שטח 2034 מסומן איזור בעל הוראות נופיות מיוחדות המגדיר את גן המשחקים הוותיק של הקיבוץ.
- יד. תא שטח 2037 הוא שטח מועצתי וישמש עבור מבנים של המועצה האזורית כגון משרדים, חדרי חוגים, אולם כנסים, פעילות תרבות ופנאי, מחסני ציוד וכדו'.

**הוראות**

4.4.2

**אדריכלות**

א.

- לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית כתנאי להיתר בניה חדשה. שתכלול את העמדת המבנים ופיתוח השטח הפתוח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח הסביבתי.
- בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאותו אזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.

- ב. הוראות בינוי ופיתוח**  
 תנאי למתן היתר בניה: הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני בסמכות ועדה מקומית. בתכנית הבינוי יסומנו המבנים, הדרכים והשבילים, מרחקים בין המבנים וביניהם לבין הדרכים והשבילים, יסומנו מערכות תשתית, חניות וכו'. כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה. חומרי הגימור המותרים הם:  
 אבן מסותתת או לקט, עץ, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר.  
 גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר במבנה אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.  
 תותר הקמת תאים פוטוולטאים בהתאם להוראות תמ"א/10/ד"10.
- ג. הוראות נופיות:**  
 לאזור המוגדר בעל הנחיות נופיות מיוחדות ישנו ערך היסטורי, תרבותי וחינוכי. יש לשמר איזור זה ככל הניתן.  
 שינויים, במידה ויידרשו, יתוכננו בשיתוף אדריכל נוף ויאושרו במוסדות הקיבוץ והתכנון, תוך שמירה על אופי השטח ועיצובו לרבות הצמחייה והפיתוח הקיים.  
 בתא שטח 2032 יחולו הנחיות מתחם לשימור נופי – סעיף 6.7
- ד. שטח למסחר (כל בו/ צרכניה) עד 350 מ"ר.**
- ה. הוראות סביבתיות:**  
 - לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים.  
 - תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34.

<b>4.5</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
------------	------------------------------------

<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

- א.** ע"פ השימושים המותרים בסעיף 4.4.1 (מבנים ומוסדות ציבור) סעיף קטן א'-יב'.  
**ב.** תעסוקות מקומיות כגון: סדנאות אמנות ואומנות, מרפאות לסוגיהן, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים וכדו'.  
**ג.** בתא שטח 7001 מסומנת חורשת הפקאנים הוותיקה של הקיבוץ ולה הגדרות נופיות מיוחדות כמפורט.

<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

- א.** ע"פ סעיפים 4.4.2 סעיף קטן א'-יב'.  
**ב.** תוכן תכנית בינוי שתפריד בין השימושים השונים במגרש.  
**ג.** סך כל השימוש הציבורי 40% מהשטח המותר לבניה.  
**ד.** השימושים בסעיפים א', ב' יותרו ובתנאי שאינם מזהמים ואינם מהווים מטרד למגורים.  
**ה.** לאזור המוגדר בעל הנחיות נופיות מיוחדות ישנו ערך היסטורי(תא שטח 7001), תרבותי וחינוכי. יש לשמר איזור זה ככל הניתן.  
 שינויים, במידה ויידרשו, יתוכננו בשיתוף עם אדריכל נוף ויאושרו במוסדות הקיבוץ והתכנון, תוך שמירה על הצמחייה הקיימת, אופי השטח ועיצובו.  
**ו.** תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים יהיה אישור תכנית בינוי למתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית.  
**ז.** שטח מסחרי (מכירת תוצרת הסדנאות כגון תכשיטים, אומנויות וכדו') עד 650 מ"ר.  
**ח. הוראות סביבתיות:**  
 - לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים.  
 - תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34.



	<b>ספורט ונופש</b> 4.6
<b>שימושים</b> 4.6.1	<p>א. אזור המשמש לבניני ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, חניות וכל השירותים והמתקנים ההנדסיים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש.</p>
<b>הוראות</b> 4.6.2	<p><b>הוראות בינוי</b> א.</p> <p>לאזור זה תוכן תכנית בינוי עקרונית שתכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. בתוכנית הבינוי יודגשו המבנים הקיימים המשרתים את התכליות המותרות וכן מבנים חדשים מוצעים לאזור, התוכנית תכלול תוכניות לכלל התשתיות הנדרשות באזור זה לרבות חניות.</p> <p><b>אדריכלות</b> ב.</p> <p>כל בניה בשטח זה בכפוף להוראות בטבלת זכויות והגבלות בניה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי הגימור המותרים הם: <ul style="list-style-type: none"> <li>אבן מסותתת או לקט, עץ, זכוכית בשיעור שאינו עולה על 25% משטחה של חזית הפונה לרחוב או כלפי גבול מגרש צדדי, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז', ירוק זית בהיר אפרפר.</li> <li>- גגות: אפשריים גגות שטוחים או משופעים. צבע גגות משופעים יהיו בגווני אדום, גווני ירוק, אפור או לבן. גוון הגג יהיה אחיד. לא יותר במבנה אחד שילוב של רעפים מסוגים ומגוונים שונים. שיפועי גגות לא יעלו על 50%.</li> <li>- במידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</li> <li>- בסמכות ועדה מקומית לאפשר גמישות בהוראות אלה.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>הוראות סביבתיות:</b> ג.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים.</li> <li>- תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34.</li> </ul>
<b>מבני משק</b> 4.7	
<b>שימושים</b> 4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנים ומתקנים למלאכות זעירות: לייצור, תיקון, תחזוקה ואחסנה.</li> <li>- יותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות אם הן אינן מהוות מטרד אחת לשניה.</li> <li>- מתקני עזר הנדסיים לכל הנ"ל.</li> <li>- דרכי גישה וחניה.</li> <li>- לא יותר גידול בעלי חיים.</li> </ul>
<b>הוראות</b> 4.7.2	<p><b>הוראות בינוי</b> א.</p> <p>תתאפשר בניה מחומרים קשיחים או קלים. מבנים מחומרים קלים כדוגמת שלד פלדה יהיו ברמת גימור טובה ובאישור ועדה מקומית.</p> <p><b>הוראות סביבתיות:</b> ב.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים.</li> <li>- תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34.</li> <li>- הועדה המקומית תדרוש מיגון אקוסטי לשימושים שיש חשש שיגרמו למטרד רעש למוסד החינוכי מדרום.</li> </ul>

4.8 שטח ציבורי פתוח	
4.8.1	<b>שימושים</b> שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי גישה. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, פינות מחזור ומעבר תשתיות.
4.8.2	<b>הוראות</b> א. בשטח זה יותר לבצע ריצוף, גינון, תאורה, והעברת קווי תשתית תת קרקעיים. ב. בתא שטח 4057 קיימים שרידי כנסייה ביזנטית עתיקה. בתא שטח זה יחולו הוראות בנושא עתיקות כפי שמפורט בפרק 6 בסעיף עתיקות. השטח מיועד לפארק ארכיאולוגי שמטרתו פיתוח ושימור העתיקות במקום. ג. בתא שטח 4052 יחולו הנחיות מתחם לשימור נופי – סעיף 6.7
4.9 שטח פרטי פתוח	
4.9.1	<b>שימושים</b> א. שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי גישה. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, חניות, פינות מחזור, ומתקני עזר הנדסיים, כגון תחנת השנאה. ב. בתא שטח 4006 מסומנת חורשת הגנרל ולה הגדרות נופיות מיוחדות כמפורט. ג. בתא שטח 4014 קיים מגדל מים.
4.9.2	<b>הוראות</b> א. בשטח זה יותר לבצע ריצוף, גינון, תאורה, והעברת קווי תשתית תת קרקעיים. ב. לאזור המוגדר בעל הנחיות נופיות מיוחדות ישנו ערך היסטורי, תרבותי וחינוכי. יש לשמר איזור זה ככל הניתן. ג. שינויים, במידה ויידרשו, יתוכננו ע"י אדריכל נוף ויאושרו במוסדות הקיבוץ והתכנון, תוך שמירה על הצמחייה הקיימת, אופי השטח ועיצובו. <u>הוראות סביבתיות:</u> ג. - לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים. - תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34. ד. בתא שטח 4014 כל תוספת בניה למגדל המים חייבת לעמוד בתנאי תמ"א 5/ב/34.
4.10 שטחים פתוחים	
4.10.1	<b>שימושים</b> א. שטח המיועד לגינון, חורשות פעילויות פנאי, ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר כל בניה למעט שבילים, מתקני נוי, דרך בטחון, חניות, מעברי תשתיות ומתקנים הנדסיים. ב. בתא שטח 4082 יותר מתקן שאיבה לביוב אם תבחר חלופה זו ע"פ הנחיות נספח הביוב. ג. בתא שטח 4083 יותר שימוש במבנה קיים לצרכים הנדסיים ושירותים.
4.10.2	<b>הוראות</b> א. בשטח זה יותר גינון ספסלי ופינות ישיבה והתכנסות, תאורה והעברת קווי תשתית. ב. תותר דרך ביטחון וגדר בטחון, כולל גידור ותאורה הכל בתאום עם הרשות המקומית. ג. <u>הוראות סביבתיות:</u> - לא תותר תחנת שאיבה מקומית לביוב במרחק הקטן מ- 50 מ' ממגורים. - תותר התקנת מתקני מים בכפוף לעמידה בתנאי תמ"א 5/ב/34. ד. בתא שטח 4082 יותר מתקן שאיבה לביוב, אם תבחר חלופה זו ע"פ נספח הביוב ותוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים נופיים לשביעות רצון הועדה המקומית ואיגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.

<b>4.11</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
-------------	--------------------

<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
---------------	----------------

א. קרקע המיועדת לעיבוד וגידולים חקלאיים בלבד.

<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------

א. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים.

<b>4.12</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
-------------	-----------------------

<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
---------------	----------------

א. מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון-מים, ביוב, חשמל ותקשורת.

<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------

א. המתקנים יוקמו תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעי רעש, זיהום או מפגעים

נופיים לשביעות רצון הועדה המקומית.

ב. מתקני מים יעמדו בתנאי תמ"א/34/ב/5 לשינוייה העתידיים.

<b>4.13</b>	<b>דרכים (מאוסרות / מוצעות)</b>
-------------	---------------------------------

<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
---------------	----------------

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת-המאוסרת ע"פ תכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתכנית זו. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורה רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------

<b>א.</b>	<b>תשתיות</b>
-----------	---------------

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 ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.

ב. תתאפשר שמירת מבנה "פילבוקס" קיים בכיכר במפגש בין דרכים מספר 3, 14, 24.

<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
-------------	-------------------

<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
---------------	----------------

א. רחובות לתחבורה, חניה והולכי רגל במשולב ללא הפרדת מסעה ומדרכה.

ב. נטיעות וגינות.

ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.

ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.

ה. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.

<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
---------------	---------------

<b>א.</b>	<b>תשתיות</b>
-----------	---------------

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 ציבוריים, לבצע נטיעות, הכול באישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יונח בתחום הדרך צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק

- אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
- ב. תותר הפעלת תכנית הסדרי תנועה בתאום עם הרשות המקומית.
- ג. חומרי הגימור האפשריים הם: אבן מקומית, אבן משתלבת, בטון, ואספלט הכול עפ"י תכנית לפיתוח לרחוב שתאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 4.15 חניון

##### 4.15.1 שימושים

- א. ישמש לחנית כלי רכב, אסורה כל בניה, למעט סככות צל.

##### 4.15.2 הוראות

###### א. אדריכלות

- לא ניתן יהיה להקים מבנים פרטיים לקירווי בחניות הציבורית.

###### ב. 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 וכיוצא ב, באישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 4.16 שביל

##### 4.16.1 שימושים

- א. מעבר להולכי רגל
- ב. זיקת הנאה למעבר ברכב: דרכי גישה לחרום ואספקה
- ג. דרכי גישה למגרשים ולחניות כמפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ד. שטחי גינון
- ה. מעבר תשתיות
- ו. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.

##### 4.16.2 הוראות

- א. אסורה כל בניה ביעוד זה.

#### 4.17 יעוד ע"פ תכנית מאושרת

##### 4.17.1 שימושים

- א. ע"פ שימושים וזכויות בניה בתכנית ג/11080.
- ב. יותרו שבילים, דרכי גישה, ובטחון כנדרש.
- ג. בתא שטח 6004 קיים מתקן סניקה מקומי לביוב.
- ד. בתא שטח 6001 השימושים בתחום הרצועה בין קו הבניין וקו זכות הדרך שלאורך דרך מספר 4 יהיו עפ"י הוראות תמ"א/3, ללא פגיעה בזכויות קיימות.

##### 4.17.2 הוראות

- א. ע"פ הוראות וזכויות בניה בתכנית ג/11080.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה מ"ר / %				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4) (7)			אחורי
		גודל מגרש מזערי	סה"כ שטח היעוד	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטח בניה למגרש במ"ר / % (1) (12)				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ימני	שמאלי	
				עיקרי	שרות											
מגורים א'	301-454	390	62,456	160 מ"ר	50 מ"ר	(1)	(1)	154	2.5	9 (10)	(1)	3	3 (2)	3 (2)	3	
מגורים ב' (יח"ד קטנות וקיימות)	1001-1019 (1006)	300	120,317	160 מ"ר	50 מ"ר	(1)	(1)	246 (8)	2.5	9 (10)	(1)	3	3 (2)	3 (2)	3 (5)	
מגורים	8001-8004	-	22,770	55 מ"ר	-	(1)	(1)	3 יח"ד קטנות (8)	-	8	(1)	3	3	3	3	
מבנים ומוסדות ציבור	2031-2036	1,000	27,512	45%	5%	(1)	(1)	-	40%	15	(1)	3	3 (5)	3 (5)	3 (5)	
מבנים ומוסדות ציבור	2037 (שטח מועצה)	1,000	7,952	45%	5%	(1)	(1)	-	40%	15	(1)	3	3	5	3	
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (9)	7001	500	15,616	21% לתעסוקה	5% לתעסוקה	(1)	(1)	-	40%	12	(1)	2	5 (5)	5 (5)	5 (5)	
מבני משק	7002	500	6,617	14% למבני ציבור	5% לתעסוקה	(1)	(1)	-	40%	12	(1)	2	5 (5)	5 (5)	5 (5)	
מבני משק	2011	1,000	4,177	35%	5%	(1)	(1)	-	40%	12	-	2	3	3	3	
מתקנים הנדסיים	1031-1033	100	250	30%	0	0	0	-	30%	4	-	1	3 (5)	3 (5)	3 (5)	
חניון (סככות צל)	6011-6013	200	4,249	25%	0	0	0	-	25%	3	-	-	0	0	0	

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה מ"ר / %				מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) (3)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (4) (8)			אחורי			
		סה"כ שטח היעוד	גודל מגרש מזערי	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטח בניה למגרש במ"ר (1)	אחוזי בניה כוללים ברוטו (%)	תכנית (% משטח תא השטח)	מבנה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		קדמי	צידני-ימני	צידני-שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
ספורט ונופש	3001	3,227	1,000	55%	5%	(1)	(1)	1,936 מ"ר סה"כ ביעוד	60%	30%	2	(1)	(5)5	(5)3	(5)3	(5)5			
	3002	6,870	1,000	25%	5%	(1)	(1)	2,061 מ"ר סה"כ ביעוד	30%	30%	2	(1)	(5)3	(5)3	(5)5	(5)5			
שטח ציבורי פתוח	4050-4056	לא תותר כל בניה למעט שכבות צל, תחנות הסעה ומתקן טרפו בשטח בגודל עפ"י הנחיות הח"י. סה"כ עד 3% מכלל היעוד מזה עד 100 מ"ר לתחנת טרנספומציה.										3	3	3	3	(1)	1	3	
שטח פרטי פתוח	4001-4016	לא תותר כל בניה למעט שכבות צל, תחנות הסעה ומתקן טרפו בשטח בגודל עפ"י הנחיות הח"י. סה"כ עד 3% מכלל היעוד מזה עד 100 מ"ר לתחנת טרנספומציה.										3	3	3	3	(1)	1	3	
שטחים פתוחים	4073-4083	לא תותר כל בניה למעט מתקן הנדסי בתא שטח 4082 בגודל מקסימלי 200 מ"ר ובתא שטח 4083 בגודל 35 מ"ר למבנה קיים.										0	0	0	0	-	1	3	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	6001	עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית מאושרת ג/11080 סה"כ 10,640 מ"ר ( 9,185 מ"ר עיקרי + 1,455 מ"ר שרות)																	
	6002,6004	עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית מאושרת ג/11080 סה"כ 28,575 מ"ר בשני תאי השטח (22,225 מ"ר עיקרי + 6,350 מ"ר שרות)																	
	6003	עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה בתכנית מאושרת ג/11080 סה"כ 12,240 מ"ר (9,180 מ"ר עיקרי + 3,060 מ"ר שרות)																	

## הערות:

- הועדה המקומית רשאת לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- בשני מגרשים סמוכים בהם יבנו בתים צמודים יותר קו בניין צידי 0 בהסכמת שני השכנים.
- גובה מבנה ימדד מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוכה מכונייהם.
- במקרה של שתירה בין קווי בנין המצוינים בתקנון לאלו המסומנים בתשריט, יקבעו אלו המסומנים בתשריט.
- בתאי שטח אלו מבנים קיימים החורגים מקווי הבניין המוצעים, יאשרו כפי שהם וכל תוספת בניה החורגת מהקוונטור הקיימת ובינוי חדש תהיה כהתאם לקווי הבניין המצוינים בתשריט.
- במקרה של שתירה בין השטחים במ"ר ובאחוזים השטחים במ"ר גוברים.
- תותר בניית פרגולה בכניסה לדירה בקו בניין 1.5 מ', ובקו בניין צידי 0 בהסכמת שכן בתכנית שאינה עולה על 10%.
- 246 יחיד הן לכלל תאי השטח ביעוד מגורים ב' 1 - 3 יחיד קטנות הן בתא שטח 1006 בלבד.
- סך השטח נחלק בין תעסוקה ומוסדות ציבור 60% לתעסוקה 40% למבני ציבור.
- הגובה מתייחס לגגות רעפים ושטחים וכולל את המעקה והמסתור בגגות שטחים.
- מותרת גלריה כקומת ביניים בחלל המבנה ובתנאי ששטחה אינו עולה על 30% משטח החלל.
- השטחים הרשומים הם סה"כ למגרש אלא אם נרשם אחרת.
- סה"כ היקף הזכויות למסחר בכל הייעודים לא יעלה על 1,000 מ"ר. 350 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2032, 650 מ"ר שימושים מסחריים במסגרת הזכויות לתעסוקה בשני תאי שטח 7001, 7002.

**6. הוראות נוספות****6.1 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו בין היתר בנושאים הבאים: מבנים חקלאיים, מבני מלאכה ותעשייה, תחנת שאיבה לביוב וכדומה.

6.1.1 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.1.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית. אין לערום עודפי עפר מחוץ לשטח המגרש.

יש לפנות פסולת בנין מיידית, על פי הנחיות תכנית האב לפינוי פסולת מוצקה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:

- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל היתר לפני הוצאת ההיתר.

- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות

- שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

- חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

**6.2 ביוב ואספקת מים**

6.2.1 **ביוב:**

א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

ב. לא יינתנו היתרי בנייה על פי התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית הרלוונטית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.

ג. לא יינתן היתר בניה בשלב ב' (כמפורט בסעיף 7.1) בשכונת ההרחבה החדשה אלא לאחר תחילת עבודות להנחת ה"מאסף המזרחי" החדש של עיריית נהריה וחיבור שפכי הקיבוץ אליו. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תהיה אחראית לוודא שמולאו התנאים דלעיל בטרם יינתנו על ידה היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.

- 6.2.2 **מים :**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 6.2.3 **מים וביוב:**  
תנאי לקבלת היתר חדש מכוחה של תכנית זו יהיה מימוש עבודות מים וביוב בהתאם למפורט בנספחי מים וביוב של התכנית וללוח הזמנים המפורט בהם.

### 6.3 דרכים וחניות

- 6.3.1 לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.3.2 תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
- 6.3.3 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ו/או במגרשי חניה מרכזיים.
- 6.3.4 החניה תהיה בתחום המגרשים או ברצועות ציבוריות וחניונים מרוכזים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
- 6.3.5 ככל שיבוצע שדרוג של דרך מס' 4, בהם שינויים בהסדרי תנועה כגון: ביטול פניה שמאלה או פניות שמאלה, שנויים אלה יתאפשרו בתנאי יצירת פתרון חלופי לפניה / פניות שמאלה המקובל על משרד התחבורה, מהנדס הוועדה המקומית חבל אשר וקיבוץ עברון.

### 6.4 הוראות בנושא חשמל

- 6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ (וואו מרשת החשמל הפנימית של קיבוץ עברון) בכפוף להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי התכנית (מתח נמוך ומתח גבוה) תותקן בהתקנה תת-קרקעית, כולל החיבורים למבנים ותהיה לפי דרישות הגופים המוסמכים.

#### 6.4.2 תחנות השנאה

- א. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל וקיבוץ עברון.
- ב. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. מבנה התחנה יהיה משולב בסביבתו באופן ארכיטקטוני מתאים, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. לא תורשינה תחנות השנאה (טרנספורמציה) על עמוד בשטח תכנית זו, אלא בתאום בין הוועדה המקומית לקיבוץ עברון וואו לחברת החשמל לישראל ובהסכמת כל הצדדים ניתן יהיה להתקין שנאי על עמוד חברת החשמל קיים בלבד (ברשת תת-קרקעית).
- 6.4.3 איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

#### בהתייחס לדרישות חוק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006

- לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה



מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תייל מבודד (תאמ על עמוד). תייל מבודד צמוד למבנה.
	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 החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

- 6.4.4 על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.
- 6.4.5 בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.
- 6.4.6 לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 6.4.7 לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.
- 6.4.8 על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם הוראותיה של אותה תכנית.

**6.5 הוראות בנושא תאורת כבישים ושצ"פים**

- 6.5.1 מערכת התאורה בתחומי התכנית תהיה תת-קרקעית. התאורה תותקן (בהתאם לחתך תאום מערכות וחתך טיפוסי) לאורך תוואי הכבישים, הרחובות, הכיכרות, המעברים, השבילים להולכי רגל ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פים). תכניות העמודים והפנסים יוגשו לאישור משרד מהנדס המועצה האזורית מטה אשר, בהתאם להנחיותו והוראות מחלקת ההנדסה במועצה אזורית מטה אשר יבוצע תכנון התאורה. ייקבעו דגמים אחידים של עמודים וגופי תאורה בכבישים, ודגמים אחידים לתאורת השצ"פ והשבילים.
- תאורת הכבישים תהיה לפי "ההנחיות לתכנון מאור בדרכים" של משרד התחבורה אגף התעבורה. התאורה בשצ"פים תהיה בתאום עם אדריכלי הנוף.

**6.6 הוראות בנושא עתיקות**

- 6.6.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- 6.6.2 במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 6.6.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 6.6.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.7 הוראות למתחם נופי לשימור**

- 6.7.1 השטח המסומן כמתחם נופי לשימור הוא בעל ערכים נופיים, היסטוריים, תרבותיים וחינוכיים. תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות בנייה ופיתוח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למתחם כולו.
- 6.7.2 תכנית הבינוי והפיתוח תהייה מחייבת ותיערך על בסיס ההנחיות בנספח השימור, הנספח הנופי ונספח עצים בוגרים, המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.
- 6.7.3 תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את מאפייני המתחם ותציג את אופן מימוש כל זכויות הבנייה כמפורט בפרק 5 (טבלת זכויות) בשטח המתחם באופן שישמרו מאפייניו הבולטים: הצמחייה הוותיקה, מערך השבילים, מפלסי הקרקע, החלוקה לתת-אזורים, היחס בין הבנוי לפנוי, נפחי וגבהי המבנים התוחמים את המתחם, חתכים אופייניים, פרטי פיתוח, עצים לשימור וכד'.
- 6.7.4 תכנית הבינוי והפיתוח תאשר ע"י הוועדה המקומית לאחר שזו התייעצה עם וועדת השימור של הרשות, או בר סמכה מתאים לנושא.

**6.8 הוראות למבנה לשימור**

- 6.8.1 תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה (לרבות כל עבודת חיזוק, שיקום ו/או שיפוץ) למבנים לשימור המסומנים בתשריט (שמספרם 1-4 הפילבוקס, עמדת גן-אור המנהרה, הארכיון ואטליה בצלאל) יהיה עריכת תיק תיעוד ברמה של תיק תיעוד מקדים, כהגדרתו בהנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים.
- 6.8.2 תוספות בנייה ושינויים במבנים לשימור, לצורך התאמתם לשימושים חדשים, יתוכננו בהתאם למסקנות המתעד.
- 6.8.3 לא תותר הריסת מבנה המיועד לשימור או חלקים ממנו, למעט תוספות מאוחרות ובהתאם למסקנות המתעד.

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
6.9.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.9.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, מלבד תאי שטח 2032, 2033, 2036 יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.	
<b>6.11 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות</b>	
6.11.1 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.	
6.11.2 היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	
<b>6.12 חלוקה ורישום</b>	
6.12.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.	
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.	
6.12.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.	
6.12.3 חלוקה עתידית באזור מגורים ב' תהיה עפ"י מתחמים ותיעשה למתחם שלם בלבד.	
6.12.4 לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר לבנייה או לעבודות הטעונות היתר מכוח תוכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.	
<b>6.13 חומרי הפירה ומילוי</b>	
לא צפויות עבודות עפר מעל 100,000 ממ"ק.	
<b>6.14 מתקני תקשורת</b>	
מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.	
<b>6.15 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
<b>6.16 פיתוח סביבתי</b>	
6.16.1 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.	
6.16.2 התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכול כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	

- 6.16.3 תכנית פיתוח ונוף של המגרש תוכן ותוגש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה כחלק מתשריט הבקשה להיתר בנייה.
- 6.16.4 התכנית תיערך בקני"מ 1:250 לפחות, על רקע מפת מדידה עדכנית (לחצי השנה האחרונה) ותכלול את כל הקירות, גדרות, מסלעות, שערים, מעקות, שבילים ורחבות מרוצפות, פתרונות ניקוז, מיקום מתקני גז, סולר/נפט, תליית כביסה ומחסנים. כמו כן יינתן מפרט עם חומרי גמר, צבעים ודוגמתם ופרטים טיפוסיים.
- 6.16.5 במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. עצים מוגנים חייבים בהעתקה לשטח סמוך. תיאסר פגיעה בשטחים הנמצאים מחוץ לגבולות התכנית. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. באחריות בעל המגרש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש. ריצוף מדרכות ציבוריות, מעקות, גומחות לחשמל, תקשורת, מים ואשפה ייבנו בהתאם להנחיות שבנספח הנופי.
- 6.16.6 הנחיות לבחירת צמחים**
- הצמחים שיתוכננו ברחובות ובשצ"פים יהיו צמחים חסכוניים במים. אשר דורשים מינימום תחזוקה. בשטחים הצמודים לחורש הצמחים יכללו צמחים השייכים לחורש בגליל או דומים להם. בשטחי הגינון ברחובות ובשצ"פים האינטנסיביים יהיו לפחות 70% צמחים מקומיים.

<b>6.17 פיתוח תשתית</b>
-------------------------

- 6.17.1 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- 6.17.2 כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.
- 6.17.3 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- 6.17.4 תנאי למתן היתר הבניה באזור מגורים אי (הרחבה), העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- 6.17.5 אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- 6.17.6 אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) בתחום התכנית ע"י משרד הבריאות.

<b>6.18 עצים בוגרים בתוכנית</b>
---------------------------------

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט נספח עצים בסימונים של "עץ" / קבוצת עצים לשימור", "עץ" / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ" / קבוצת עצים לעקירה"<sup>1</sup> יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות:

<sup>1</sup> או בסימון "חורשה לשימור", "חורשה להעתקה" או "חורשה לעקירה"

- 6.18.1 לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל פירוט הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. תחולתו מחייבת.
- 6.18.2 הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- 6.18.3 הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור
- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובנייה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.
- ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.
- ד. 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.
- ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.
- 6.18.4 הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה  
(ראה מפרט בין משרדי פרק 41.04.07):
- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.
- לעצים שקוטרם 40 ס"מ ומעלה יש להכין תכנית העתקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד ההעתקה).
- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.
- 6.18.5 הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
- בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
- לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכולל בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.
- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

**מי נגר עילי**

6.19

הוראות לבנייה משמרת מים (שימור מי נגר עילי):

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (מגורים, מבני ציבור), ולא להזרים למערכות ניקוז עירוניות.

מי נגר עילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים.

30%-15% משטח המגרש יהיו מגוונים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להורמת מי נגר בשטחים ציבוריים בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ולשטחים הפתוחים הגובלים, לצרכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום. (למעט בתאי שטח העשויים להיות רגישים להחדרת מי תהום 1031, 2011, 5001, 5003, 5004, 5008, 5009, 5012, 5021, 6002, 6004 ו-6013). השטחים הקולטים את מי

הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

במוצא הניקוז לשטח הטבעי יהיו תעלות השהיה כדוגמת הפרט בנספח הנופי שימתנו את זרימת הנגר וכמותו וימנעו את חתירת מי הנגר בקרקע ויאפשרו את החדרת מי הנגר למי התהום. מדרכות ליד שטחי גינון יהיו גבוהות משטחי הגינון ויתנקזו אל שטחי הגינון הסמוכים.

**מבנים קיימים**

6.20

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.
- ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

לגיטימציה למבנים קיימים:

6.20.2

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:

- א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.
- ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.
- ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר. תוספות למבנים כאלו יאשרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומקים בקווי הבניין יאשרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.

**חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

6.21

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.21.1

**ביצוע התוכנית**

7.

**שלבי ביצוע**

7.1

התניה	תאור שלב	מס' שלב
ללא מגבלה	315-359	א'
מימוש 70% משלב א' ותחילת עבודות הנחת ה"מאסף המזרחי החדש של עיריית נהריה וחיבור שפכי הקיבוץ אליו.	360-454	ב'

הערה: לעניין 260 יח"ד המותרות לבניה לפי תכנית מאושרת ג/11080:

א. 260 יח"ד אלה לא נכללו בהתניות לשלבויות.

ב. היחידות המשויכות להגדרה זו הן 246 יח"ד בתאי שטח: 1019-1001 ו-14 יח"ד בתאי שטח 314-301.

**מימוש התוכנית**

7.2

תוך 10 שנים מתאריך אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: <b>קיבוץ עברון</b> תאגיד / שם רשות מקומית: קיבוץ עברון	חתימה:	תאריך: 22.2.16 מספר תאגיד: 570003228
עורך התכנית	שם: רותי רוהטין תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	חתימה:	תאריך: 16/02/2016 מספר תאגיד: 511525305
יזם בפועל	שם: <b>קיבוץ עברון</b> תאגיד / שם רשות מקומית: קיבוץ עברון	חתימה:	תאריך: 22.2.16 מספר תאגיד: 570003228
בעל ענין בקרקע	שם: תאגיד / שם רשות מקומית: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד: 500101761

אנו מתחייבים כי כל המידע שהוצג לנו בתהליך התכנון והשיווק המוסמכות, הינו נכון ומלא. כל המידע שהוצג לנו על ידי בעל העניין או כל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נודעה במוקדם הסכמת כל בעל זכות כשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידי הסכם בנין השטח הכלול בתכנית ענין בהתחייבות על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכויות כלטלו בכלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשון בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התיימרו ניתנת אחריות מוסמכת מבט תכנונית.

תאריך: 29.2.16 רשות מקרקעי ישראל - פרחב עפון

1. יקות אולם כי חלק גשמה  
2. איגוש התכנון א"ס (א"י) רג"ו באג"ב א"ר

### רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: 21497/ג שם התוכנית: תכנית מפורטת קיבוץ עברון

עורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 10/08/2015 חתימה: יעד אדרליליים

ומתכנני ערים ונוף  
כעי"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס

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

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

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

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.



לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: נהרייה		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		
✓		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
	✓	האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים <sup>2</sup>

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.  
 (4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".  
 (5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.  
 (6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.  
<sup>2</sup> עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב – שמירה על עצים בוגרים.

**תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רותי רוהטין, מספר זהות 031080880  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מסי ג/21497 ששמה תכנית מפורטת קיבוץ עברון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רישיון 30755.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע

יועץ

א. מנאל דאוד, מהנדסת תנועה, נספח תנועה

ב. רותי ארני, אדריכלות נוף, נספח נופי

ג. אריה פולינסקי, מהנדס מים וביוב, נספח מים ביוב וניקוז.

ד. גליה גלעדי: אדריכלית, נספח שימור

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

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

יעד ארני רוהטין  
ומתכנני ערים ונוף  
חתימת המצהיר

16/02/2016  
תאריך

## תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה, יצחק גרוס, מספר זהות 030217764,

מנאל דאוד, מספר זהות 033810656

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מסי ג/21497 ששמה תכנית מפורטת קיבוץ עברון (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398 (יצחק) 2872684 (מנאל).
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה בתכנית.
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

מנאל דאוד  
 חתום  
 גרוס יצחק  
 חתימת המצהיר  
 030217764

19/06/2014

תאריך

מנאל דאוד

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה, רותי ארני, מספר זהות 053209508, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/21497 ששמה תכנית מפורטת קיבוץ עברון (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום אדריכלות נוף ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 82346.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נופי והוראות נופיות בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ארני-אדריכלות נוף  
ת.ד. 307  
יובלים 20142

רותי ארני  
חתימת המצהיר

19/06/2014  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה, אריה פולינסקי, מספר זהות 058742214,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מסי ג/21497 ששמה תכנית מפורטת קיבוץ עברון (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון מים וביוב ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 81398.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח מים וביוב בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

**פלגי מים בע"מ**  
משרד טכני העסקים

אריה פולינסקי  
חתימת המצהיר

19/06/2014  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה, גליה גלעדי, מספר זהות 051211647,  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' ג/21497 ששמה תכנית מפורטת קיבוץ עברון (להלן – ה"תכנית").
2. אני אדריכלית המתמחה בתחום שימור המורשת הבנויה ויש בידי תעודה מטעם איגוד המהנדסים והאדריכלים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 26763.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח שימור 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.

גליה גלעדי - אדריכלית  
 נ.ד. 85 ראש פנה 12100  
 טל/פקס: 06-6802444  
 חתימת המצהיר

19/06/2014  
 תאריך

גלעדי גליה

**הצהרת המודד**

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

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

מספר התוכנית: ג/21497

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

מדידה גרפית.

קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 15.12.2014 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מב"ת ג/21497 והוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית / קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית / מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).  
טל' 0544389073 מוסמך מ.ר. 922

24.2.16  
תאריך

חתימה

922  
מספר רשיון

ולארי גוטמן  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הנני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית / המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרואלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית / עודכנה ביום: 15.12.2014 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

**נספח הליכים סטטוטוריים**תכנית מספר: 21497/ג שם התוכנית: תכנית מפורטת קיבוץ עברוןעורך התכנית: רותי רוהטין תאריך: 16/02/2016 חתימה: ראובן רותם

יעד תאריך לזכרים  
ומתכנני ערים ונוף  
בעימ

**יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות**

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21011/ג	מופקדת	6956	30.12.2014

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

**יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק**

שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.		

**אישור לפי סעיף 109 לחוק סעיף**

החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)	
סעיף 109 (ב)	

**ערר על התוכנית שם ועדת הערר**

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

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



**נספח פרוגרמתי:**  
**הקצאת קרקע למבני ציבור**

התכנית מציעה ישוב הכולל 400 יח"ד, האוכלוסייה לפיכך עתידה למנות כ- 1500 נפש.

שורות	כמות דרושה	שטח נדרש (ד')	מצאי מוערך בתכנית (ד')	הערות
1	גיל רך 0-3	5	2.5	701- בית תינוקות. שני אגפים גיל 0-1 703- פעוטון פטפוט. גיל 2-3 705- פעוטון חוחית. גיל 3-4
2	גן טרום חובה (כתות)	2	1	706- גן נירים. גיל 4-5
3	גן חובה (כתות)	1	0.5	702- גן אור. גיל 4.5-6
4	מרפאה יישובית וטיפת חלב	1	0.5	510- מרפאה 516- מרפאת שיניים
5	מועדון לחבר ומזכירות	1	1	504- מועדון מרכזי 503- חדר עיון
6	מועדון נוער וספריה	1	3	416,511- שני מבני מועדון לפי גיל 707,711- חינוך משלים לנוער 822,823- עזרה לימודית לנוער 505- ספריה
7	בית כנסת	1	0.5	-
8	מגרש ספורט משולב	1	3	שני מגרשים הכוללים מגרשי ספורט
9	סניף דואר	1	0.5	508- משרד דואר ומרכזית תקשורת
10	גן ציבורי שכונתי	1	12	מספר מדשאות רחבות הפזורות ברחבי היישוב, כמו כן גן משחקים מרכזי בשטח של כ-6 ד' הסמוך למבני הציבור.
11	חדר אוכל	1	-	501- חדר אוכל, מטבח, מכלת
12	מכבסה	-	-	506,507- מכבסה ומבנה עזר
13	אולם מופעים	1	-	502- אולם יוסף
14	מזכירות והנהלה	-	-	602- מזכירות הקיבוץ 603-606 מבני הנהלה 704- מנהלת החינוך
15	מחסנים	-	-	414-416,809 מחסנים שונים
	סה"כ שטחים ציבוריים	24.5	59	כ- 59 (כולל שצ"פים וספורט)

הערות:

סך כל השטחים הציבוריים המבונים הנדרשים הוא 9.5 ד'.

סך כל השטחים הציבוריים הפתוחים וספורט נדרשים הוא 15 ד'.

סך כל השטח הנדרש ע"י פרוגרמת המועצה הוא 24.5 ד'.

סך כל השטחים הציבוריים המבונים הקיימים והמתוכננים הוא כ- 37 ד'.

סך כל השטחים הציבוריים הפתוחים וספורט הקיימים והמתוכננים הוא כ- 22 ד'.

סך כל שטחים ציבוריים בתכנית כ- 59 ד'.

מרבית המבנים המפורטים בפרוגרמה כבר מבונים בשטח המיועד בתכנית למבנים ומוסדות ציבור.

\* נכללו 40% מהשטח למוסדות ציבור המשולב עם תעסוקה ולא כולל תא שטח 2037 המשרת את המועצה.