

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0839522

תכנית מתאר משמר העמק ג/25915



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/03/2023

לאשר את התוכנית

27/07/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בקיבוץ משמר העמק חלה תכנית ג/17937 שאושרה בשנת 2012. הקיבוץ קיים תהליך מעמיק ורוחבי בו נבחן חזון הקיבוץ לשנים הבאות והאמצעים המיטביים ליישומו. קיבוץ משמר העמק הינו קיבוץ שיתופי השואף לשמר אורח חיים זה במסגרת קהילה כפרית מקיימת רב-דורית, המשלבת פעילות חקלאית ענפה עם מגוון תעסוקות בתחום הישוב ומיזעור היוממות. המערכת השיתופית מתופעלת ע"י מוסדות רבים פנים-קיבוציים הפועלים לשירות חברי הקיבוץ ועובדי הקיבוץ השכירים. הישוב מקיים בתחומו פעילויות בתחומי חינוך וחברה המשלבים את כלל תושבי המועצה האזורית מגידו. הישוב פועל לפיתוח תעשייה ותעסוקה הן בתחומי הקיבוץ והן באזורי התעשייה המשותפים.



תכנון זמין
הדפסה 34

תכנית מתאר זו מיועדת לעדכון ורענון של תכנית המתאר המאושרת לאור התמורות אשר חלו באוכלוסיית הקיבוץ בעשור האחרון, וכוללות בין היתר גידול משמעותי בעקבות הצטרפות בני קיבוץ כחברים וכשותפים, בד בבד עם פיתוח מקורות תעסוקה מגוונים. התכנית מיועדת להוות בסיס לחיזוק האופי הייחודי של היישוב כקיבוץ שיתופי, ובמקביל - כלי להתמודדות עם טכנולוגיות ועם צרכים משתנים של הישוב ושל הבסיס התעסוקתי. עדכון תמ"א 35 שינוי מס' 1 ב' הכיר בשינויים החלים בקיבוץ והגדיל את היקף יחידות הדיור בקיבוץ ל-550 יח"ד ועוד 100 יח"ד קטנות (צעירים, חיילים ואוכלוסיה ארעית). התכנית כוללת תוספת של 100 יח"ד ל-450 יח"ד המאושרת בתכנית המתאר התקפה, וכן תוספת של 25 יח"ד קטנות ל-100 יח"ד קטנות מאושרות, בהתאם לצרכי הקיבוץ. התכנית המוצעת מביאה לידי ביטוי את השמירה על השטחים הפתוחים המרכזיים ועל התוואים המקשרים עם הטבע הסובב והחקלאות.

ריבוי כלי הרכב ותוספת משמעותית של כלי רכב חשמליים הביאו לחשיבה מחודשת לגבי מערך התנועות בקיבוץ. מערך התנועה המוצע בתכנית תומך בהפרדה בין תנועת הרכב לתנועות הולכי רגל, אופניים, קלנועיות ואמצעים אישיים דומים - כחלק משמירה על המאפיינים הקיימים בישוב. בהתאם למגמת מיזעור תנועת כלי רכב בתחומי המגורים, מציעה התכנית ריכוז שטחי תעסוקה ופעילות המשלבת תנועת רכב מזדמנת בצפון הישוב. התכנית מקנה גמישות תכנונית בהתאם למדיניות התכנון הארצית העדכנית, ומאפשרת תמורות מעת לעת והתאמות מקומיות ללא שינוי במהות התכנית ובעקרונותיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תכנית מתאר משמר העמק ג/25915

שם התכנית

254-0839522

מספר התכנית

1,222.986 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	יזרעאליים
קואורדינאטה X	213800
קואורדינאטה Y	724000

1.5.2 תיאור מקום

קבוץ משמר העמק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מגידו - חלק מתחום הרשות: משמר העמק

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קיבוץ משמר העמק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11428	מוסדר	חלק	4-5, 7, 9	3, 6, 8, 11-12
11434	מוסדר	חלק	7	4, 8-10, 12
11436	מוסדר	חלק		13-14, 19-21, 23
11437	מוסדר	חלק		2, 6, 9
11438	מוסדר	חלק	2-7, 11-15	8-10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	שטחים מוגנים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו. אישור הקלה מקו בניין לדרך 66 בסמכות ועדה מחוזית.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 35 / 1 / ב. הוראות תמא/ 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תמא/ 18 / 4 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 18 / 4 / 1 על שינוייה. הוראות תמא/ 18 / 4 / 1 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 2 / 9. הוראות תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711		30/07/2007
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
ג/ 4413	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט במסמכיה. כל יתר הוראות תכנית ג/ 4413 ממשיכות לחול.	3001	859		15/12/1983
ג/ 12635	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12635	5657	2565		30/04/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ממשיכות לחול.				
ג/ 17888	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17888. הוראות תכנית ג/ 17888 תחולנה על תכנית זו.	6315	420		07/11/2011
ג/ 17937	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט במסמכיה. כל יתר הוראות תכנית ג/ 17937 ממשיכות לחול.	6471	6385		11/09/2012
254-0451955	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט במסמכיה. כל יתר הוראות תכנית 254-0451955 ממשיכות לחול.	7668	4105		09/01/2018
254-0252882	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט במסמכיה באיזור צומת הכניסה לדרך הגישה לאנדרטה, וכל יתר הוראות תכנית 254-0252882 ממשיכות לחול.	8189	9570		07/04/2019
254-0939546	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 254-0939546 ממשיכות לחול.	10488	7921		02/05/2022

הערה לטבלה:

תכנית שאין אפשרות לבחור מהמערכת : תכנית 254-0315960 - סוג יחס : החלפה ; תכנית זו משנה רק את המפורט בהוראותיה וכל יתר הוראות תכנית 254-0315960 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס ענבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס ענבר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 35 19/08/2022	איריס ענבר	02/08/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי עקרוני	16: 50 19/08/2022	איריס ענבר	18/08/2022	1	1: 2500	רקע	בינוי
לא	נספחי פרוגרמה : 1. פרוגרמה לשטחי ציבור, בעריכת אדר' איריס ענבר ; 2. פרוגרמה לשטחים משקיים, בעריכת אדר' איריס ענבר, אדר' עומר לב-ארי ואדר' גיל שמואלי-פרץ 3. נספח פסולת, בעריכת אדר' עומר לב-ארי 4. פרוגרמה לבית עלמין, בעריכת אדר' גיל הר-גיל	13: 57 20/08/2022	איריס ענבר	31/07/2022	11		רקע	עקרונות תכנון
לא		20: 07 04/09/2022	רגב טורס	04/09/2022	3	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	גיליון מס' 1- נספח נוף תשריט גיליון מס' 2 - בית עלמין - נספח בינוי	09: 36 07/05/2023	גיל הר-גיל	04/05/2023	2	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	הוראות לנספח נופי	11: 05 01/09/2022	גיל הר-גיל	28/08/2022	12		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים	12: 23 22/03/2021	אור-לי שפירא	15/02/2021	36		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 48 19/08/2022	אור-לי שפירא	18/08/2022	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גיליון מס' 1 - נספח ביוב גיליון מס' 2 - נספח מים	16: 52 21/08/2022	איגור אפל	21/08/2022	2	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	הוראות לנספח מים וביוב	11: 34 16/08/2022	איגור אפל	12/05/2022	62		מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גיליון מס' 1 - נספח ניקוז גיליון מס' 2 - סקר הידרולוגי	13: 57 22/08/2022	אברי לבנה	21/08/2022	2	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	הוראות לנספח ניקוז	14: 05 22/08/2022	אברי לבנה	02/11/2021	22		מנחה	ניקוז
לא	סקר שימור. נערך ע"י אדר' עדי חימוביץ' אדניה ואדר' ענבר עטיה שפר	13: 06 19/08/2022	עדי חימוביץ'-אדניה	09/08/2022	93		מנחה	תיעוד/סקר שימור
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה ראשוני	08: 34 21/08/2022	אורי דור	18/08/2022	24		מנחה	סקר סייסמי

כל מסמכי התכנית 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה אזורית מגידו	מגידו			04-9598444	04-9598400	megido@la dpc.gov.il
מרכז משק	פרטי	מתן ענבר		קיבוץ משמר העמק	משמר העמק		1	04-9898995	04-9896018	matan.inbar @kmh.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ. מגידו.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר - שמיר אדריכלות בע"מ	יקנעם עילית		(1)	04-7705444	04-7797672	iris@inbararc .co.il
אדריכל נוף	אדריכל	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין הר- גיל	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscap e.org.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	רגב טורס	89735	תדס הנדסה אזרחית	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566	04-8577567	regev@tedem .co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	אברי לבנה	124062	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)		04-9893078	04-9893502	avri@palgey- maim.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תשתיות	איגור אפל	104535	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	יקנעם (מושבה)	1	04-9893078	04-9893502	Arie@palgey- maim.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית שימור	אדריכל	עדי חימוביץ'-אדניה	118500	אבן הראשה - אדריכלות ושימור	שער העמקים	שער העמקים	1	04-9839286	04-9839446	adihaimovich@gmail.com
אדריכלית שימור	אדריכל	ענבר עטיה-שפר	115870	אבן הראשה אדריכלות ושימור	שער העמקים	שער העמקים	1	04-9839286	04-9839287	inbygil@hotmail.com
דר' לגיאולוגיה לתכנון והנדסה	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	בית קשת	1	04-9982205		ory@orydor.com
אגרונומית ומתכנתת נוף	אגרונום	אור-לי שפירא	27034		חדרה	הדולב	1	04-6344322		rotemnof@gmail.com
מודד	מודד	משה מרין	640	מודדי טבעון שירותי הנדסה בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9835292	04-9931277	modeday@017.net.il

(1) כתובת: הרימון 3, בית רגב, פארק מדע ותעשייה מבוא-כרמל.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור בשטח מירבי - 55 מ"ר (עיקרי ושירות) הנכללת במבנה קיים. יחיד זו אינה נספרת במסגרת יחידות דיור ליישוב בתמ"א (1)35 ב.
מבן	תא שטח או חלק ממנו אשר יוגדרו כרצף קרקעי בתאום עם הועדה המקומית וכוללים מקבץ מבנים קיימים ו/או מתוכננים

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון של קיבוץ משמר העמק לשנת יעד 2035, בהתאמה לתמורות באוכלוסיה ובתעסוקה, תוך שמירה על אופי הישוב ועל גמישות תכנונית מירבית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בפריסת ייעודי קרקע ; שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים, לדרכים, למסחר ותעסוקה, למבני משק, ולספורט ונופש.
- קביעת התכליות המותרות לכל ייעוד קרקע
- קביעת הוראות בנייה :
- א. הנחיות בינוי.
- ב. קביעת הוראות לפיתוח שטח כולל תשתיות ושירותים כגון : דרכים, תקשורת, חשמל, מים וביוב, ניקוז, גז וכו'.
- ג. קביעת השלבים והתניות לביצוע.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	704 - 700
דיור מיוחד	720
תעשייה	500
מתקנים הנדסיים	900
מבני משק	1007 - 1002 , 1000
מבנים ומוסדות ציבור	2001 , 2000
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1500
אטרקציה תיירותית	1300
קרקע חקלאית	1204 , 1202 , 1201
שטח ציבורי פתוח	336 , 335 , 327 , 325 , 323 - 321 , 304 , 303 , 300
שטח פרטי פתוח	342 - 340 , 337 , 334 - 330 , 328 , 326 , 324 , 320 - 316 , 314 - 312 , 310 - 305 , 302
ספורט ונופש	605 - 600
נחל/תעלת נחל	14015 - 14000
דרך מאושרת	227 , 121 , 120 , 114 - 100
דרך מוצעת	200 - 204 , 202 - 200 , 211 , 209 - 213 , 217 - 220 , 226 , 228 , 230 - 235 , 237 , 244 - 246 , 261 , 260 , 253 , 252 , 249
דרך ו/או טיפול נופי	1701
שביל	2104 - 2100
חניון	405 - 401
שטח לתכנון בעתיד	710
פסולת	1100
בית קברות	801 , 800
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1900
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1601 , 1600

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח לתכנון בעתיד	710
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דיור מיוחד	720
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	1701
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	101 - 107 , 109 , 110 , 112 , 113 , 120 , 121 , 227
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	201 , 204 - 209 , 211 , 213 - 217 , 220 , 223 - 225 , 241 - 243 , 246 - 249 , 252 , 260 , 261
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	1004 - 1007
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	2000 , 2001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1601, 1600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	704 - 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/תעלת נחל	14007 - 14005, 14002 - 14000, 14015 - 14009
אתר עתיקות/אתר הסטורי	ספורט ונופש	605 - 602, 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	פסולת	1100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	קרקע חקלאית	1204, 1202, 1201
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	2104 - 2100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	316, 312, 310 - 308, 306, 305, 302 - 319, 331, 330, 328, 326, 324, 319 - 341, 340, 337, 334
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	335, 327, 325, 323 - 321, 304, 300, 336
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	תעשייה	500
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	109
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	247, 246
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001, 2000
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1600
אתר/מתחם לשימור	מגורים	701, 700
אתר/מתחם לשימור	שביל	2100
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	312, 305
בלוק אנדרטה	שטח פרטי פתוח	312
בלוק מבנה לשימור	אטרקציה תיירותית	1300
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	2001, 2000
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1600
בלוק מבנה לשימור	מגורים	701
בלוק מבנה לשימור	שטח פרטי פתוח	312, 305
בלוק תחנת תדלוק	תעשייה	500
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	14006
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	309
גבול מגבלות בניה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1900
גבול מגבלות בניה	תעשייה	500
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	107, 101
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	224, 209, 201
גשר/מעבר עילי	מגורים	700
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	14007 - 14005, 14002, 14001, 14010, 14009
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	605
גשר/מעבר עילי	שביל	2103
גשר/מעבר עילי	שטח פרטי פתוח	328, 320, 309, 306
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	321
גשר/מעבר עילי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד	720
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	114 ,113 ,109 ,107 ,106 ,104 ,102
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	223
דרך /מסילה לביטול	חניון	403 - 401
דרך /מסילה לביטול	מבני משק	1003
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	2000
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	1601 ,1600
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	1500
דרך /מסילה לביטול	מגורים	702 - 700
דרך /מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	900
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	14015 ,14012 ,14007 - 14005
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	604 ,603
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1204 ,1201
דרך /מסילה לביטול	שביל	2100
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	,314 - 312 ,309 ,308 ,306 ,305 ,302 342 ,340 ,333 ,326 ,319
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	327 ,325 ,323 ,304
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1900
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	106
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	228
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	14008
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	342 ,332
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	335
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	112 ,111 ,102 ,100
מנהרה/מעבר תחתי	נחל/תעלת נחל	14004 ,14003
מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	303
ציר נחל	דרך מאושרת	112 ,104 ,102 ,100
ציר נחל	דרך מוצעת	252 ,204 ,202 ,200
ציר נחל	נחל/תעלת נחל	14005 - 14003 ,14000
קו ניקוז	שטח לתכנון בעתיד	710
קו ניקוז	דרך מאושרת	110 ,106 - 104 ,102 ,101
קו ניקוז	דרך מוצעת	252 ,235 ,221 ,209 ,204
קו ניקוז	נחל/תעלת נחל	14015 - 14005 ,14002 ,14001
קו ניקוז	שטח פרטי פתוח	328 ,306

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.88	10,729	בית קברות
0.06	719	דרך ו/או טיפול נופי
11.18	136,740	דרך מאושרת
0.41	4,990	דרך משולבת

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	14,030	1.15
יער טבעי לטיפוח	11,890	0.97
מבני משק	148,000	12.10
מבנים ומוסדות ציבור	9,690	0.79
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	18,200	1.49
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	6,350	0.52
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	20,290	1.66
מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי	10,530	0.86
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	1,940	0.16
מגורים	259,870	21.25
מתקנים הנדסיים	2,700	0.22
ספורט ונופש	47,710	3.90
פארק / גן ציבורי	20,330	1.66
פסולת	500	0.04
פרטי פתוח	168,121	13.75
קרקע חקלאית	283,997	23.22
שביל	2,740	0.22
תעסוקה	7,530	0.62
תעשייה ומשרדים	35,390	2.89
סה"כ	1,222,986	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	40,650.78	3.32
אטרקציה תיירותית	2,545.22	0.21
בית קברות	10,728.97	0.88
דיר מיוחד	5,946.17	0.49
דרך ו/או טיפול נופי	237.5	0.02
דרך מאושרת	119,472.19	9.77
דרך מוצעת	25,204.43	2.06
חניון	10,357.75	0.85
מבני משק	119,173.47	9.74
מבנים ומוסדות ציבור	12,023.06	0.98
מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	19,144.55	1.57
מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	5,467.69	0.45
מגורים	338,581.95	27.68
מתקנים הנדסיים	2,616.8	0.21
נחל/תעלת נחל	29,223.77	2.39
ספורט ונופש	84,099.7	6.88
פסולת	498.43	0.04
קרקע חקלאית	198,746.5	16.25
שביל	3,378.54	0.28
שטח פרטי פתוח	90,373.61	7.39

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.45	29,910.47	שטח ציבורי פתוח
1.82	22,316.42	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.28	52,287.9	תעשייה
100	1,222,985.88	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

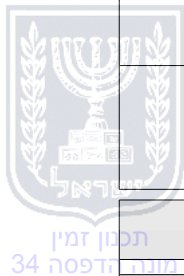
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים ביחידת הדיור.</p> <p>ג. יחידות דיור קטנות (במסגרת מבנים קיימים).</p> <p>ד. מוסדות שירות קהילתיים, כגון: מוזיאונים וחדרי תצוגה, ספריות, משחקיות, מבנים המשמשים לתרבות ופנאי.</p> <p>ה. משרדים ומוסדות קהילה</p> <p>ו. מבנים הקשורים למערכת החינוכית הפורמלית והבלתי פורמלית, בתי ילדים, טיפול בחיות מחמד ופינוק ליטוף, מתקני משחק.</p> <p>ז. מתקנים ופעילויות הקשורות לצרכי מוסדות הציבור כגון: מתקנים הנדסיים לחשמל, קיטור וכד', קידוח מים קיים, מתקנים הנדסיים לביוב באישור של המשרד להגנת הסביבה, מחסנים, משרדים.</p> <p>ח. דרכים וחניות, שטחי גינון ומעבר תשתיות, חדרי חשמל ותקשורת, תחנות השנאה, מקלטים ציבוריים.</p> <p>ט. הוראות מעבר:</p> <p>1. שימושים לשירות הקהילה כגון מרפאות, מכבסה, מכוני טיפוח ויפוי, חדרי הדרכות וכדומה - יאושרו במיקומם הנוכחי עד להעתקתם למבנים בתחום ייעודי שטח מתאימים.</p> <p>2. בתא שטח 704 תותר פעילות חקלאית ומשקית ושימוש במבני משק שאינם מיועדים לגידול בעלי חיים - כל עוד לא הוגשה בקשה להיתר לשימושי מגורים בתחום מבנים קיימים אלה.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>- לכל מבנן תוכן תכנית בינוי ופיתוח ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>- לאורך ערוץ ניקוז תתאפשר התוויית שבילים ודרכים לתחזוקת הערוץ. הפיתוח יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.</p>
ב	עיצוב אדריכלי
	רכיבי תשתית כגון: מזגנים, צנרת מים וחשמל, קולטי שמש - יוסתרו ע"י רכיבים המחוברים למבנה.
ג	תנאים בהליך הרישוי
	פעילויות המשולבות ביחידת הדיור יוגבלו בהיקפן. פעילויות, תחביבים ותעסוקות יעמדו בתקן רעש וזיהום אויר עפ"י המשרד להגנת הסביבה לאיזורי מגורים.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מוסדות ציבור המשמשים להתכנסות, כנסים, אירועים, הרצאות, תערוכות, חדר אוכל מרכזי, מועדון וכן מוסדות לשירות קהילה ולצריכה פנימית כגון: צרכניה, בית קפה, חנויות.</p> <p>ב. משרדים, מוסדות קהילה לתרבות ופנאי.</p> <p>ג. מתקנים ופעילויות הקשורות לצרכי מוסדות הציבור כגון: מתקנים הנדסיים לחשמל, קיטור ;</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	מתקנים הנדסיים לביוב באישור של המשרד להגנת הסביבה ; מחסנים, משרדים. ד. דרכים, שטחי חניה, חניונים מקורים, שטחי תיפעול, שטחים מגוננים, מתקני משחק ומגרשי ספורט ונופש פתוחים ומקורים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוכן תכנית בינוי כבסיס לפיתוח כל מבנן. דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינן יפורטו בבקשה להיתר.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
4.3.1	שימושים
	א. מבנים ומתקנים הקשורים לתחום הבריאות, כולל מרפאות, תחנה לבריאות האם והילד, בית סיעודי, מבני שיקום ומועדונים לגיל הזהב, דיור מוגן - יחידות דיור לעצמאים המקבלים שירות ממוסדות הבריאות. ב. משרדי מוסדות הבריאות, מחסנים, סככות צל. ג. מתקנים הנדסיים ותפעוליים למוסדות הבריאות ולשימושים הנלווים. ד. מעבר תשתיות, שטחי גינן, גגונים, מצללות, מתקני משחק, דרכים, מדרכות, חניות, מקלטים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוכן תכנית בינוי כבסיס לפיתוח כל מבנן. דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינן יפורטו בבקשה להיתר.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
4.4.1	שימושים
	א. מבנים ומוסדות הקשורים לפעילות הנהלת הקיבוץ ומשרדים מקומיים. ב. חדרי חוגים והעשרה, מרכזי כנסים והדרכה, ספריה, ארכיון, משרדים, תרבות פנאי, מבני שירות ותפעול לשימושים העיקריים כולל אחסנה. ג. מרכז לחינוך לא פורמלי, כולל לינה. ד. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ה. דרכים, חניות, מעבר תשתיות, גינן ונטיעות, מתקני משחק, משטחים מרוצפים, גגונים ומצללות, מעברים ציבוריים מקורים, מקלטים ציבוריים, מגרשי ספורט ונופש פתוחים ומקורים.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תוכן תכנית בינוי כבסיס לפיתוח כל מבנן. דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינן יפורטו בבקשה להיתר. 2. תכנית הבינוי תכלול הגדרת מיקום השימושים השונים בתחומי הייעוד, וככל הנדרש - תת חלוקה למגרשים. 3. לאורך ערוץ ניקוז תתאפשר התוויית שבילים ודרכים לתחזוקת הערוץ. הפיתוח יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.
4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

4.5	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>א. מוסדות לשירות קהילת הישוב והתושבים ולצריכה פנימית, כדוגמת צרכניה וחנויות, מחסן בגדים, מכבסה וכו'.</p> <p>ב. מבני תעסוקה ליוזמות תושבי הקיבוץ כגון: מחלבה, חדרי עבודה, סדנאות אומן, קליניקות, מכוני יופי וטיפוח.</p> <p>ג. שירותים טכניים כגון נגריה, מסגריה, מוסך וכד'</p> <p>ד. מתקני עזר ושירות לשימושים העיקריים, מתקנים הנדסיים ותפעוליים.</p> <p>ה. דרכים, שטחי חניה, שטחי תפעול, שטחים גנניים, מתקני משחק.</p> <p>ו. בתחום מגבלות הבנייה לא יותרו שימושים של מעון לקשישים, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכו', בכפוף לתמ"א 4/18 על שינוייה.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי כבסיס לפיתוח כל מבנה. דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינון יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. תכנית הבינוי תכלול הגדרת מיקום השימושים השונים בתחומי הייעוד, וככל הנדרש - תת חלוקה למגרשים.</p> <p>3. לאורך ערוץ ניקוז תתאפשר התוויית שבילים ודרכים לתחזוקת הערוץ. הפיתוח יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.</p>
ב	<p>צמצום מגבלות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>בתשריט בתחום יעוד תעשייה מסומנת תחנת תידלוק קיימת בהיתר, ובהתאמה - מצווינות מגבלות בנייה בכפוף לתמ"א 18 על תיקוניה.</p> <p>בכפוף להוראות התמ"א - תינתן גמישות המאפשרת צמצום מגבלות אלו, המתייחסות לשימושי מגורים ו/או צרכי ציבור.</p>
4.6	תעשייה
4.6.1	שימושים
	<p>א. מבני תעשייה, מלאכה ואחסנה.</p> <p>ב. משרדים (כולל משרדי היי-טק), מלתחות, שירותי רווחה וחדרי כינוסים, מנוחה ואוכל לעובדים, חנויות מכר למוצרי המפעלים.</p> <p>ג. רחבות תפעול לרבות אחסון פתוח, מתקני תעשייה ומלאכה, מתקנים הנדסיים ותפעוליים, מתקני תשתית ומבני עזר לשימושים העיקריים.</p> <p>ד. תחנת תדלוק.</p> <p>ה. דרכים, חניות, חניונים מקורים, שטחי גינון ומעבר תשתיות, גוונים, מצללות ומעברים מקורים.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי כבסיס לפיתוח כל מבנה. דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינון יפורטו בבקשה להיתר.</p> <p>2. תכנון המבנים והמתקנים מחייב מופע אסתטי וחזות מוקפדת.</p>
ב	תנאים בהליך הרישוי

4.6	תעשייה
	<p>א. אישור אגש"ח.</p> <p>ב. תאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, כולל עמידה במדיניות מרחקי הפרדה לחומרים מסוכנים של המשרד להגנת הסביבה.</p>
ג	<p>צמצום מגבלות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>בתשריט מסומנת תחנת תידלוק קיימת בהיתר, ובהתאמה - מצויינות מגבלות בנייה בכפוף לתמ"א 18 על תיקוניה.</p> <p>בכפוף להוראות התמ"א - תינתן גמישות המאפשרת צמצום מגבלות אלו, המתייחסות לשימושי מגורים ו/או צרכי ציבור.</p> <p>בתחום המגבלות לא יותרו שימושים של מעון לקשישים, פנימייה לקטינים, מוסד חינוך, גן ילדים, בית ספר וכו', בכפוף לתמ"א 4/18 על שינוייה.</p>
4.7	מבני משק
4.7.1	שימושים
	<p>א. מבנים, מתקנים ופעילויות הקשורים ישירות לייצור חקלאי ולגידול ולאחזקת בעלי חיים.</p> <p>ב. סככות, מתבנים, חממות, מחסנים, בתי אריזה ועיבוד תוצרת חקלאית, מתקנים הנדסיים, משתלות, מחלבה (ייצור מוצרי חלב), בתי מלאכה לטיפול בכלים חקלאיים.</p> <p>ג. משרדי תפעול האתר, מלתחות ושירותי רווחה לעובדים, מיגון, ביטחון ובטיחות.</p> <p>ד. הקמת מבנים ומתקנים לגידול בעלי-חיים תותר בהתאם להנחיות המשרד להג"ס באזורי תעשייה ובמבני משק (סעיפים 6.5, 6.6, 6.7 בתכנית זו).</p> <p>ה. דרכים, חניות, פיתוח שטח תפעולי ומגוון, מעבר תשתיות, מתקני תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>יש לעמוד בכל ההנחיות וההוראות המפורטות בסעיפים 6.5, 6.6, 6.7 להלן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הקמת מבנה לגידול בעלי חיים תותר במרחק מזערי של 50 מ' ממבנה מגורים. הוראה זו אינה תקפה כלפי מבנים קיימים בתשריט תכנית זו.</p> <p>2. תכנון המבנים והמתקנים מחייב מופע אסתטי וחזות מוקפדת תוך שימוש בחומרים תקינים.</p> <p>3. לאורך ערוץ ניקוז תתאפשר התוויית שבילים ודרכים לתחזוקת הערוץ. הפיתוח יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>בתאי שטח המיועדים לגידול בעלי חיים, תיחשב כל סטיה מהתכנית כסטיה ניכרת.</p>
4.8	ספורט ונופש
4.8.1	שימושים
	<p>א. אזור המיועד למבנים, מתקנים ופעילויות הקשורות לספורט ולנופש מכל הסוגים, כגון : אולם ספורט, בריכת שחייה פתוחה ו/או מקורה, מגרשי ספורט, מלתחות ושירותים מקבלי קהל, משרדים, מחסנים, מזנון, מכירה, השאלה ותחזוקה של ציוד ספורט.</p> <p>ב. פעילויות כינוסים ואירועים לתושבי הקיבוץ.</p> <p>ג. רחבות מרוצפות, יציעים, מדשאות, גוונים, מצללות, קירוי מגרשי ספורט ו/או יציעי קהל, גינון</p>



4.8	ספורט ונופש
	ופיתוח שטח, ריהוט גן וריהוט רחוב, דרכים פנימיות, מגרשי חניה, ביתני שומר, ביתני מציל.
4.8.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי א. תוכן תכנית בינוי כבסיס לפיתוח כל מבני. דרכי גישה, משטחי חוץ, סככות צל, מתקני תשתית וגינון יפורטו בבקשה להיתר. ב. פעילות אירועים תותנה במניעת מטרדי רעש ותאורה למגורים הסמוכים. ג. בתא שטח 604 יותרו שימושים לספורט ולנופש בלא בינוי.
4.9	דיור מיוחד
4.9.1	שימושים אזור המיועד לדיור זמני לתקופות קצרות.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בנייה באזור זה כפופה להכנת תכנית בינוי ופיתוח. ניתן להקים מספר מבנים במרווח מזערי של 5 מ' או לפי הקיים.
4.10	אטרקציה תיירותית
4.10.1	שימושים אזור המיועד לשימור וטיפוח אתר היסטורי של מורשת הקיבוץ משמר העמק "מערת הפלמ"ח" המוצנעת בחיק הטבע (אתר שימור (9) בנספח שימור לתכנית זו). ותור התוויית דרכי גישה לקהל מבקרים, מגרש חניה, מבנה מבואה לאתר לשירות קהל מבקרים, רחבות ישיבה בחיק הטבע, אפשרות להקמת אוהלים פריקים ללינת שטח, מחסן לכלי עבודה ואחזקה, שטחי גינון, סככות צל, תאורת שטח ושילוט הכוונה.
4.10.2	הוראות
א	סביבה ונוף תכנון ופיתוח באזור זה ייעשו תוך שמירה מירבית על הטבע הקיים ושימור אופיו המיוחד של המקום.
ב	תנאים בהליך הרישוי תנאי למתן היתר בניה באזור זה : הצגת תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם כולו, אשר תוכן בתיאום עם הקק"ל, ותאושר בועדה המקומית.
4.11	שטח פרטי פתוח
4.11.1	שימושים
	א. שטח פתוח, טבעי או מגונן, מדשאות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים. ב. מתקנים הנדסיים כגון : תחנת השנאה, שילוט, סככה לאוטובוס, אמצעי מיגון עפ"י הנחיות המוסדות המוסמכים לכך, מעבר תשתיות על ותת-קרקעיות ; מצללות ומעברים מקורים (אינם נכללים בחישוב שטחי הבנייה), קירות אקוסטיים וסוללות אקוסטיות - במיוחד בתא שטח 340, סובה לאוטובוס, דרכים פנימיות מקשרות וחוצות ג. בתא שטח 340 יותר להסדיר מקומות חניה בתחום השפ"פ, משולב בגינון. ד. תא שטח 305 ישמש בין היתר לאירועים וכינוסים לקהילה בשטח פתוח, והבנייה בו תהיה קלה ו/או זמנית למעט אמצעי הצללה ובהיקף מוגבל ומצומצם.

4.11	שטח פרטי פתוח
4.11.2	הוראות
א	איכות הסביבה מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים יעמדו בתקני המשרד להגנת הסביבה בכל הקשור למרחקים ממבנים.
ב	בינוי ו/או פיתוח לאורך ערוץ ניקוז ותאפשר התוויית שבילים ודרכים לתחזוקת הערוץ. הפיתוח יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.
ג	שימור בתאי שטח שבתחומם מבנים המיועדים לשימור תתאפשר בניה מצומצמת עפ"י טבלת זכויות הבניה, שתכליתה מבנים המשרתים את הפעילות הנעשית במבנה - התכנסות, אחסון ציוד לטקסים וכד'.
ד	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה הריסת בנייה קלה המסומנת בתשריט מהווה תנאי להמשך פיתוח השטח.
ה	קווי בנין בתא שטח המצוי בתחום מגבלות הבניה מהדרך הראשית ומהדרך האזורית לא תותר כל בניה ו/או חניה, למעט הקמת מחסום אקוסטי.
ו	הנחיות מיוחדות בתאי שטח 332 ו-342 ישולב שטח ויסות למי-נגר בהתאם לנספח הניקוז לתכנית זו.
ז	ניקוז בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז או תחום השפעתו, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז.
4.12	נחל/תעלת נחל
4.12.1	שימושים תוואי ערוץ ניקוז והסדרתו במובל פתוח ו/או סגור, כולל עיבוד אפיק ודיפוננו, ו/או בהתאם להסדרתו הקיימת בתחומי הקיבוץ. ההסדרה תהא בכפוף לתכנית ניקוז כוללת בתיאום עם רשות הניקוז. ביצוע דרכי תחזוקה, שבילי אופניים וטיילות, גינון תואם על הגדות, ומעברים עיליים לחיבור דרכים חקלאיות ודרכי גישה ברגל וברכב. תתאפשר נגישות לציבור הרחב ליעוד נחל/תעלת נחל בהתאם לסימון ערוץ נחל.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לאורך תוואי הניקוז צוינו שטחים פרטיים פתוחים כחיץ מול בינוי וכוללים דרכי גישה לטיפול בערוץ. בנוסף, בינוי בתחום פיתוח צמוד יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.
4.13	שטח ציבורי פתוח
4.13.1	שימושים



4.13	שטח ציבורי פתוח
	<p>א. שטח פתוח, טבעי או מוגן, מדשאות, שבילים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים.</p> <p>ב. מעבר תשתיות על ותת-קרקעיות.</p> <p>ג. הקמת קירות אקוסטיים וסוללות אקוסטיות, במיוחד בתאי שטח 300, 321-323, 327.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוכן תכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף.</p> <p>לא תותר כל בנייה למעט הקמת קיר ו/או מחסום ו/או סוללה למיגון אקוסטי.</p>
4.14	קרקע חקלאית
4.14.1	שימושים
	<p>א. מבנים ומתקנים לפעילות חקלאית כולל חממות / בתי צמיחה.</p> <p>ב. גדרות וסככות לגידול בע"ח יותרו בתא שטח 1202.</p> <p>ג. גידולים ועיבודים חקלאיים.</p> <p>ד. שימושים חקלאיים בתא שטח 1201 בהתאם לתוספת הראשונה לחוק ובכפוף לתכנית מחוזית ג/21904.</p> <p>ד. מעבר תשתיות ומתקני תשתית כולל תשתיות נחוצות לפעילות חקלאית, כגון: משאבות מים, מתקני חשמל ותקשורת, טיפול בשפכים.</p>
4.14.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לאורך ערוץ ניקוז ו/או נחל תתאפשר התוויית שבילים ודרכים לתחזוקת הערוץ. הפיתוח יבוצע בהתאמה לנספח הניקוז ובכפוף להנחיות רשות הניקוז.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>זכויות ומגבלות הבניה, כולל מרווחי הצבה, יהיו עפ"י תכנית ג/21904.</p>
ג	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א. בבקשה להיתר יש להציג דרכי גישה ומרכיבי תשתית רלבנטיים.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה, תאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p>
4.15	בית קברות
4.15.1	שימושים
	<p>א. אזור המשמש לבית קברות, מבני מצבות, אנדרטאות זיכרון, חפירות, סוללות, סככות צל, מצללות וגגונים, סככות התכנסות, מלתחות, שירותים למבקרים ומחסן ציוד לשירות בית העלמין.</p> <p>ב. מדרכות, משטחים סלולים, חניות, מתקני טעינה לרכב, מעבר תשתיות וגינון, דרכי שירות פנימיות.</p>
4.15.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוכן תכנית פיתוח הכוללת תכנון נופי ע"י אדריכל נוף. בשלב ראשון יעובד פיתוח תא שטח 800 בהתאם לנספח בינוי לבית עלמין (נספח נוף לתכנית זו).</p> <p>2. השטח העתידי לקבורה בדרום בית העלמין, אשר טרם פותח בפועל - יכלול קבורה רבודה</p>



4.15	בית קברות
	<p>בהיקף מזערי של 50%. בינוי עקרוני מוצג בנספח סביבה ונוף, גיליון מס' 2.</p> <p>3. תותר הקמת סככות צל, מעברים מקורים וחניה ציבורית מקורה מפולשת, כולל התקנת לוחות פוטוולטאיים על גבי הקירוי - אשר יתווספו להיקפי הבנייה המאושרים.</p> <p>4. באזורי החניה תותר הקמת מבני ומתקני דרך, כולל שילוב מתקני טעינה לרכב.</p>
4.16	מתקנים הנדסיים
4.16.1	שימושים
	<p>השטח ישמש להקמת בריכות מים, תחנות השנאה ו/או כל מתקן הנדסי אחר.</p> <p>בשטח יותרו להקמה מתקנים ומבנים שימשו לצורכי הפעלה תקינה של המתקנים ההנדסיים, לרבות מבנה למשאבות, גנרטור, אחסון חומרים וכד'.</p>
4.16.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תנאי להוצאת היתר בניה - תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
ב	בטחון ובטיחות השטח יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר וכל האמצעים המוגדרים על פי חוק.
ג	תכנית בינוי תותר הקמת מבנים נלווים ומערכות הדרושות לתפעול האתר.
4.17	פסולת
4.17.1	שימושים
	<p>א. השטח ישמש להקמת תחנת מעבר לריכוז אשפה לשם העברתה לאתר סילוק או לאתר טיפול.</p> <p>ב. בשטח יותרו פעולות מיון האשפה, הקטנת נפחה ע"י גריסה ודחיסה וכד'.</p> <p>ג. בשטח תותר הקמת מבנים הנדרשים להפעלת התחנה.</p> <p>ד. תותר הקמת מתקן מיחזור.</p>
4.17.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. באתר יינקטו אמצעים למניעת מטרדים והפחתתם. ב. תנאי להוצאת היתר בניה תאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4.18	דרך מאושרת
4.18.1	שימושים
	<p>דרך בהתאמה להגדרתה בחוק.</p> <p>א. מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, חניה פתוחה ו/או מקורה, גינון ציבורי, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ומעברים מקורים ושילוט הכוונה.</p> <p>ב. מבני דרך, תחנות היסעים, מתקני אשפה ומיחזור, מתקני טעינה לרכב, ארונות חלוקה ומתקני תשתית, מרכיבי ביטחון.</p>
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת. 2. תותר הקמת סככות צל, מעברים מקורים וחניה ציבורית מקורה מפולשת, כולל התקנת לוחות

4.18	דרך מאושרת
	<p>פוטוולטאיים על גבי הקירוי - אשר יתווספו להיקפי הבנייה המאושרים.</p> <p>3. תותר הקמת מבני ומתקני דרך, כולל שילוב מתקני טעינה לרכב.</p> <p>4. בסמכותה של הנהלת הקיבוץ, בתאום עם מהנדס המועצה, להתקין מחסומים ואמצעים הדרושים להכוונה ולהאטת תנועת כלי רכב בדרכים פרטיות בלבד העוברות בתוך אזורי מגורים, מבני ציבור, תעשייה, בית עלמין וכל שטח אשר בו קיימת רגישות לבטיחות הולכי רגל ומניעת חדירה לתחומים טעוני שליטה ובקרה.</p>
ב	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>דרכים מס' 66 (דרך ארצית) ודרך מס' 6953 (דרך איזורית), וכן דרכים מס' 1,2,3,6,20,21,22,30 הינן דרכים ציבוריות.</p> <p>יתר הדרכים, שבילי הגישה והמעברים הפנימיים בשכונות - הינם דרכי גישה פרטיות לשירות תושבי הקיבוץ.</p>
ג	<p>דרכים</p> <p>סימון מהתשריט: מנהרה/מעבר תחתי</p> <p>1. לא תותר נגישות ישירה מדרכים מס' 66 ו-6953 אל המגרשים הגובלים בהן.</p> <p>2. לא תותר כל עבודה בתחום רצועת דרכים 66 ו-6953, לרבות המחלף של שתי דרכים אלה, אלא לאחר קבלת אישור חברת "נתיבי ישראל".</p> <p>3. מעבר תחתי: בתחום זה יותר מעבר מתחת לכביש 66 בכפוף לתכנית ג/17888. לא תותר התחברות לכביש מס' 66.</p>
ד	<p>ניקוז</p> <p>בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז, יש להתאים את התכנון להוראות נספח הניקוז.</p>



4.19	דרך מוצעת
4.19.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, חניה, גינון ציבורי, מעבר תשתיות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ומעברים מקורים ושילוט הכוונה.</p> <p>ב. מבני דרך, תחנות היסעים, מתקני אשפה ומיחזור, מתקני טעינה לרכב, ארונות חלוקה ומתקני תשתית, מרכיבי ביטחון.</p>
4.19.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תכנון ופיתוח יעמוד בתקני תנועה וחניה התקפים באותה עת.</p> <p>2. תותר הקמת סככות צל, מעברים מקורים וחניה ציבורית מקורה מפולשת, כולל התקנת לוחות פוטוולטאיים על גבי הקירוי - אשר יתווספו להיקפי הבנייה המאושרים.</p> <p>3. תותר הקמת מבני ומתקני דרך, כולל שילוב מתקני טעינה לרכב.</p> <p>4. בסמכותה של הנהלת הקיבוץ, בתאום עם מהנדס המועצה, להתקין מחסומים ואמצעים הדרושים להכוונה ולהאטת תנועת כלי רכב בדרכים פרטיות בלבד העוברות בתוך אזורי מגורים, מבני ציבור, תעשייה, בית עלמין וכל שטח אשר בו קיימת רגישות לבטיחות הולכי רגל ומניעת חדירה לתחומים טעוני שליטה ובקרה.</p>
ב	<p>רישום שטחים ציבוריים</p> <p>דרכים מס' 66 (דרך ארצית) ודרך מס' 6953 (דרך איזורית), וכן דרכים מס' 1,2,3,6,20,21,22,30 הינן דרכים ציבוריות.</p>

4.19	דרך מוצעת
	יתר הדרכים, שבילי הגישה והמעברים הפנימיים בשכונות - הינם דרכי גישה פרטיות לשירות תושבי הקיבוץ.
ג	ניקוז בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז, יש להעביר את התכנית להתייחסות רשות הניקוז.
4.20	חניון
4.20.1	שימושים
	א. חניון פתוח ו/או מקורה לשירות הקהילה, כולל מיסעות ומקומות חניה מסומנים, מפרצי חניה, מדרכות, נטיעות וגינון, מצללות ומעברים מקורים מפולשים. ב. משרד ניהול ותחזוקה לחניון, תחנה לכלי רכב ציבורי, מתקני אשפה ומיחזור ומתקני טעינה לרכב. ג. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים ועיליים בתחום החניון וכן הקמת מתקני תשתית.
4.20.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ניתן להקים קירות תומכים ו/או גדרות, גינון, נטיעות וריהוט רחוב. 2. תותר הקמת סככות צל, מעברים מקורים וחניה ציבורית מקורה מפולשת, כולל התקנת לוחות פוטוולטאיים על גבי הקירוי - אשר יתווספו להיקפי הבנייה המאושרים. 3. תותר הקמת מבני ומתקני דרך, כולל שילוב מתקני טעינה לרכב.
ב	רישום שטחים ציבוריים חניון בתא שטח 403 הינו חניון ציבורי המשרת גישה לאולם ספורט בתא שטח 601 הצמוד ולאטרקציה תיירותית בתא שטח 1300.
4.21	שביל
4.21.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל, מעבר אופניים וכלי רכב חשמליים, מעבר תפעולי לרכב, גישה לחניה, גינון ציבורי. ב. מעבר תשתיות תת קרקעיות ועיליות, תעלות ניקוז, תאורת רחוב, סככות צל ומעברים מקורים ושילוט הכוונה. ג. מבני דרך, מתקני אשפה ומיחזור, ארונות חלוקה ומתקני תשתית, מרכיבי ביטחון.
4.21.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סככות צל ומעברים מקורים - לא ייחשבו בשטחי הבניה. בסמכותה של הנהלת הקיבוץ, בתאום עם מהנדס הרשות המקומית, להתקין מחסומים ואמצעים הדרושים להכוונה ולהאטת תנועת כלי רכב בשבילים בכל שטח אשר בו קיימת רגישות לבריאות הולכי רגל ומניעת חדירה לתחומים טעוני שליטה ובקרה.
ב	רישום שטחים ציבוריים שבילי הגישה והמעברים הפנימיים בשכונות ובמתחמי הפיתוח - הינם דרכי גישה פרטיות לשירות הקהילה.
ג	ניקוז

4.21	שביל
	בכל מקום שבו נמצא תוואי ערוץ הניקוז, יש להעביר את התכנית להתייחסות רשות הניקוז.
4.22	דרך ו/או טיפול נופי
4.22.1	שימושים
	שטח המיועד לדרך ו/או לשיקום נופי של צידי הדרך, דיקורים וכדומה (בכפוף לתכנית ג/17888).
4.22.2	הוראות
4.23	שטח לתכנון בעתיד
4.23.1	שימושים
	השטח מהווה עתודה להרחבת שטחי מגורים לאחר מיצוי יחידות הדיור המאושרות בתכנית זו, בכפוף להכנת תכנית מפורטת. הוראות מעבר: עד לשינוי ייעוד הקרקע, ישמש שטח זה לפעילות חקלאית ולמבני משק (ללא גידול בעלי חיים) בהתאם לשימושים המותרים ולזכויות והגבלות הבנייה המוגדרים בייעודים "קרקע חקלאית" ו"מבני משק" בתכנית זו: סעיפים 4.7, 4.14 וטבלה בסעיף 5.
4.23.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



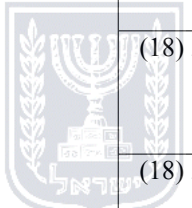
תכנון זמין
מונה הדפסה 34

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(5) 3	3	(5) 3	2	3	11	4	90	(4) 70	(3) 200			(2) 40	(1) 160	250	מגורים	700	מגורים
(5) 3	3	(5) 3	2	3	11	5.5	(8) 353	(4) 75	(7) 200			(2) 50	(6) 150	250	מגורים	701	מגורים
(5) 3	3	(5) 3	2	3	11	3	102	(4) 70	(2) 200			(2) 50	(9) 150	250	מגורים	702	מגורים
(5) 3	3	(5) 3	2	3	11	4	44	(4) 75	(10) 200			(2) 50	(9) 150	250	מגורים	703	מגורים
(5) 3	3	(5) 3	2	3	11	4	86	(4) 75	(2) 200			(2) 40	(9) 160	250	מגורים	704	מגורים
(5) 3	3	(5) 3	1	2	(13) 8			(4) 60	) 17370 (12)			) 4850 (11)	) 12520 (11)	250	שימושים שאינם מגורים	700 - 704	מגורים
(16)	(17)	(16)	2	3	11		(15) 50	(4) 86	) 3100 (14)			) 1000 (14)	) 2100 (14)	250		720	דירור מיוחד
(18) 3	3	3	1	2	9			80	12000	5%	25%	15%	85%	300		2000, 2001	מבנים ומוסדות ציבור
(18) 3	3	3	1	2	10			85	3000			1000	2000	1200	מוסד סיעודי ושיקומי	1500	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(18) 3	3	3	2	3	11	(21) 8	(21) 10	65	(20) 440			(19)	(19) 440	250	מגורים כולל לבעלי מוגבלויות	1500	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות
(18) 3	3	3	1	3	10			(24) 60	) 8600 (23)			(22) 30	(22) 120	200	מבנים ומוסדות ציבור	1600, 1601	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(18) 3	3	3	1	3	10			(24) 60	) 5800 (25)			(22) 30	(22) 120	200	משרדים ומסחר	1600, 1601	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים
(18) 3	3	3	1	3	10			(24) 70	) 7000 (26)		(22) 25	(22) 15	(22) 70	490	תעסוקה	1900	תעסוקה ומבנים



צידי תכנון זמין מונה הדפסה 34



תכנון זמין מונה הדפסה 34

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
														ומוסדות ציבור		
(18) 3	3	3	10			(24) 70	4600 (26)		25 (22)	15 (22)	70 (22)	490	מבנים ומוסדות ציבור	1900	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
(18) 3	5	5	12			65	77200	40%	25%	10%	75%	250		500	תעשייה	
(18) 3	5	4	10			70	78000			5%	65%	1200		1000 - 1002 1007	מבני משק	
(18) 3	3	5	8			35	8500 (27)			10%	90%	2500		- 600 605	ספורט ונופש	
(18) 3	5	5	4			10	5000				10%	140		305,302 - 310 - 312 316,314 - 320 - 324 330,328 - 334 340,337 - 342	שטח פרטי פתוח	
(18) 3	5	5	4			15	350			50	300	2000		1300	אטרקציה תיירותית	
(18) 5	5	5	10			90	179790 (28)			10%	80%	5000	בתי צמיחה	1201 1202 1204	קרקע חקלאית	
(18) 5	5	5	13 (30)			50	99883 (28)	%	%	10%	40 (29)	5000	למעט בתי צמיחה	1201 1202 1204	קרקע חקלאית	
(18) 3	5	3	6				349				70%	450		1100	פסולת	
(18) 3	3	3	6				1000				600	4500		801,800	בית קברות	
(18) 3	5	5	13			50	1308				50%	300		900	מתקנים הנדסיים	
(18) 3	3	3	4			1.5 (32)	120				12 (31)	800		- 401	חניון	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
														405



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- א. הועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה ממעל לקומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה במסגרת הליך היתר בנייה.
- ב. גבהי המבנים מתייחסים לגג אופקי. בגגות משופעים תתאפשר תוספת של 2 מ' לגובה המירבי המצויין בטבלה, ללא תוספת קומות.
- ג. מבנים קיימים שאינם חודרים לתחום דרך ו/או לתחום שטח ציבורי יאושרו במיקומם הנוכחי המופיע ברקע תשריט התכנית (קווי בניין מיוחדים).
- ד. עמודת סה"כ שטחי בניה מציינת סה"כ שטחים (במ"ר) לכלל תאי השטח/המגרשים ביעוד הקרקע, למעט ביעוד מגורים- בו מצויין שטח מירבי ליח"ד.
- ה. הועדה המקומית רשאית לנייד במסגרת הליך היתר בנייה - שטח משימוש עיקרי לשטחי שירות ליח"ד בשימושי מגורים. כמו כן תינתן גמישות בהיקף שטחי הבנייה ובחלוקתם היחסית - עבור התאמות יח"ד לאנשים עם מוגבלויות.
- ו. הועדה המקומית רשאית לנייד שטח משימוש עיקרי לשטח שירות עבור יח"ד קטנות במסגרת הליך היתר בנייה (ללא הגדלת סה"כ שטח היחידה). כמו כן ככל הנדרש - יצורפו בנוסף לשטחי יח"ד קטנות בטבלה - שטחי שירות משותפים ליח"ד, אלו בהיקף מירבי 10 מ"ר/יח"ד (עבור : מעברים מקורים, חדרי מדרגות משותפים, מיגון-ממ"ק משותף).
- ז. הצפיפות מחושבת לפי שטח דונם נטו למגורים בתכנית הבינוי.
- ח. ועדה מקומית רשאית לאשר בהיתר, בכפוף לתשריט בינוי- ניוד יח"ד וכן ניוד יח"ד קטנות בין תאי השטח המיועדים למגורים, ובלבד שישמר ההיקף הכולל של יחידות הדיור בקיבוץ.
- ט. קווי בניין המסומנים ברוזטות של כביש 66 וכביש 6953 יימדדו מציר הדרך (לפי תכנית ג/17888).
- י. מרווח מזערי בין מבנים בתכנית בינוי - 5 מ', או 0 מ' באמצעות חיבור ברכיבים קשיחים, למעט במבנים קיימים.
- יא. ועדה מקומית רשאית לנייד שטחי מסחר בין הייעודים המאפשרים שימוש זה, באישור בעל הקרקע - ובלבד שלא יגדל סך השטח המירבי למסחר בתחום התכנית שהינו 1000 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור. התפלגות שטחים עיקריים ליחידות הדיור בתא השטח: 40 יח"ד בשטח עיקרי מירבי - 100 מ"ר; 50 יח"ד בשטח עיקרי מירבי - 160 מ"ר. שטח מירבי למשרד/סדנא המשולבים ביחידת דיור - 30 מ"ר.
- (2) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור.
- (3) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

- התפלגות סה"כ שטחי בניה ליחידות הדיור בתא השטח :
- 40 יח"ד בשטח כולל - 150 מ"ר ; 50 יח"ד בשטח כולל - 200 מ"ר .
- (4) אחוז יחסי משטח מגרש מזערי .
- (5) יותר קו בניין 0 בגבול עם שטחים פתוחים .
- (6) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור .
- התפלגות שטחים עיקריים ליחידות הדיור בתא השטח :
- 103 יח"ד בשטח עיקרי מירבי - 100 מ"ר ; 60 יח"ד בשטח עיקרי מירבי - 120 מ"ר ; 65 יח"ד בשטח עיקרי מירבי - 150 מ"ר .
- שטח מירבי למשרד/סדנא המשולבים ביחידת דיור - 30 מ"ר .
- שטח מירבי ליח"ד קטנה - 55 מ"ר (עיקרי ושירות) .
- (7) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור .
- התפלגות סה"כ שטחי בניה ליחידות הדיור בתא השטח :
- 103 יח"ד בשטח כולל - 150 מ"ר ; 60 יח"ד בשטח כולל - 170 מ"ר ; 65 יח"ד בשטח כולל - 200 מ"ר ; 133 יח"ד קטנות בשטח כולל - 55 מ"ר .
- (8) התפלגות יחידות הדיור בתא השטח :
- 228 יח"ד ובנוסף 133 יח"ד קטנות .
- (9) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור .
- שטח מירבי למשרד/סדנא המשולבים ביחידת דיור - 30 מ"ר .
- (10) הערך מתייחס לשטח ליחידת דיור . יח"ד המותאמות לאנשים עם מוגבלויות כוללות גמישות בשטחי בנייה בהתאם להיתרים תקפים ולתכנית מאושרת 254-0451955 .
- (11) סה"כ לייעוד .
- פריסת שימושים שאינם מגורים בין תאי השטח, בכפוף לתכנית בינוי באישור בעל הקרקע והועדה המקומית .
- (12) סה"כ לייעוד .
- היקף זכויות הבנייה המירבי לשימושים שאינם מגורים - 15% מהיקף זכויות הבנייה למגורים בכלל תאי השטח ביעוד זה .
- פריסת שימושים שאינם מגורים בין תאי השטח, בכפוף לתכנית בינוי באישור בעל הקרקע והועדה המקומית .
- (13) השימוש ניתן לשילוב בקומות כניסה ו/או בקומות קרקע של מבנים הכוללים שימושי מגורים .
- (14) סה"כ לשימוש .
- (15) חדרי מגורים במקבץ דיור מיוחד השקולים ל-50 יח"ד קטנות, ובנוסף להם שטחי שירות משותפים .
- (16) בכפוף לתכנית בינוי . מרווח מזערי בין מבנים - 5 מ' או לפי הקיים .
- (17) בכפוף לתכנית בינוי . מרווח לדרך מס' 10 - 3 מ' .
- (18) ..
- (19) ניתן במסגרת ההיתר לנייד שטח עיקרי לשטח שירות .
- (20) שטח מירבי ליחידה - 55 מ"ר .
- (21) דיור מיוחד סיעודי .
- (22) הערך מתייחס ל% מתא שטח , הערה : אחוז יחסי משטח מגרש מזערי .
- אחוז מירבי לכלל השימושים בייעוד זה .
- (23) סה"כ שטחי בניה למגרש מזערי לא יעלו על 150% לכלל השימושים ביעוד זה .
- (24) אחוז יחסי משטח מגרש מזערי .

אחוז מירבי לכלל השימושים ביעוד זה.

(25) סה"כ שטחי בניה למגרש מזערי לא יעלו על 150% לכלל השימושים ביעוד זה.
מכלל שטחי הבנייה ביעוד זה - יותר שימוש למסחר בהיקף מירבי עיקרי של 400 מ"ר.

(26) סה"כ שטחי בניה למגרש מזערי לא יעלו על 110% לכלל השימושים ביעוד זה.
(27) סה"כ שטחי בניה ליעוד זה.

(28) שימושים וזכויות בנייה ביעוד זה - בכפוף לתכנית ג/21904.

(29) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 40% כולל לענף - גידול בע"ח/לול.

(30) גובה למחסן - 6 מטר

גובה למשרד - 4 מטר

גובה לסככה חקלאית - 6 מטר

גובה לבית אריזה - 10 מטר

גובה למבני גידול בע"ח/לול - 6 עד 13 מטר.

(31) ניתן לקרות בהצללה מפולשת עד מקסימום 30%, אשר לא תיחשב כשטח בנייה.

(32) ניתן להקים קירוי בהצללה מפולשת עד תכסית 30%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו, בתום שלוש שנים מיום אישורה של תכנית זו אלא לאחר שיבוצע חיבור בפועל של שפכי הקיבוץ למט"ש יקנעם עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הוועדה המקצועית למים ולביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
2. תנאי למתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו - השלמת שיפוץ בריכות מי השתייה בקבוץ בהתאם לתכנית שתאושר על ידי משרד הבריאות וועדת מיגונים ברשות המים.
3. מבננים הכוללים שימושים עסקיים - הכנת תכנית בינוי אשר תכלול הפרדה בין השימושים והגדרת מגרשים כבסיס להסדרת פעילויות עסקיות של הקיבוץ.
4. באזורי בינוי חדשים-
 - א. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים ו/או השבילים למבנן התחום בגבול תא שטח ו/או בשבילים קיימים להבטחת מעבר גישה לכל מבנה, אם בדרך אספלט, שביל בטון או בדרך אחרת.
 - ב. הכנת תכנית בינוי, פיתוח וניקוז לכל מבנן ו/או למקבץ מבנים רצוף באישור הוועדה המקומית.
 - ג. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו, בתום שלוש שנים מיום אישורה של תכנית זו, בתחום תא שטח מס' 704 אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:
 - (1) השלמת פיתוח תשתיות המים והביוב כאמור בנספח המים והביוב הנכלל במסמכי התכנית, כך שיתאימו לתכנית הפיתוח, כולל הקמת תחנת שאיבה חדשה בשטח המט"ש הקיים והנחת קו סניקה לביוב עד מט"ש יוקנעם.
 - (2) לא יינתן היתר בניה לבתי מגורים או לתשתיות עד שיובטח כי מערך הביוב הקיים (כולל מערכת סילוק השפכים האזורית ופתרון הקצה) מתאים לסילוק ולטיפול בשפכי התכנית בהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
 - (3) היתר פיתוח יותנה בהתחייבות המבקש לפינוי עודפי העפר לאתר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי הפניית הוועדה המקומית. המבקש ימנע דירדור עודפי חפירה אל מחוץ לגבולות המגרש בעת ביצוע העבודה נשוא ההיתר, אלא אם תורה הוועדה המקומית אחרת.
 - (4) תכנית/תכניות בינוי ופיתוח בתא השטח יכללו שילוב מרכזי איסוף פסולת והגדרת סידורי סילוק פסולת בכפוף להוראות הרשות המקומית.
 5. באזורים שיעודם: תעשיה, מבני משק, ושטחים חקלאיים -
 - א. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.
 - ג. הבקשה להיתר תכלול מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
 - (1) ניקוז: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 - (2) שפכים: כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.
 - (3) פסולת מוצקה: כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים. תיאור איחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 - (4) פסולת רעילה: איסור או קביעת התנאים לטיפול ולסילוק פסולת רעילה.
 - (5) חומרים רעילים ומסוכנים: כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.
- 6) באזורים ביעוד תעשייה - חוות דעת והנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.
6. בשטח ששימש בעבר לתעשייה ו/או למבני משק ומשנה ייעודו - יבוצע סקר היסטורי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ויתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה על כך שהקרע נקייה וראויה לפיתוח.
7. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
8. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית- בכפוף לחוק.
9. בטיחות טיסה:
- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה לצורך שמירה על בטיחות הטיסה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מתקני עזר לבנייה שגובהם עולה על 152+ מ' מעל פני הים- הינו אישור רת"א לגובה המתקנים ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- ג. יש ליידע את מבקש היתר הבנייה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע - לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבנייה בתחום התכנית.
- ד. מתן הקלה מכוח תכנית זו לגובה מבנים העולה על 15 מ' מעל פני הקרקע מותנה באישור רת"א.
10. הכנת נספח הבוחן מאזן חומרי חפירה ומילוי וזאת בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא.
11. בכל ייעודי הקרקע לבניה ניתן להקים מתקנים לאנרגיה חליפית ו/או מתחדשת בכפוף לתכניות ארציות תקפות.
12. לא יבוטל תוואי דרך מס' 66 הקיימת בפועל, לא יורשו התחברויות חדשות כלשהן אליו לפי תכנית זו למעט חיבורים הקיימים בפועל ולא יורשה בינוי בתחום רצועת הדרך שלו הקיימת ערב אישור תכנית זו - אלא לאחר פתיחה לתנועה של תוואי דרך מס' 66 העוקף מצפון מזרח את התוואי הקיים.
13. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בדרך מס' 66 או כוללים אותה יהיה תיאום עם חברת "נתיבי ישראל".

6.2

תכנית בינוי

- בתחומי יעודים הכוללים שימושים מעורבים ו/או המאפשרים שימושים שונים - תוכן תכנית בינוי אשר תפריד בין השימושים השונים, לאישור הוועדה המקומית.
- ביעוד "תעשייה":
1. לא יינתן היתר בניה למפעל או לכל שימוש אחר אלא לאחר שתכנונו הבטיח כי פעילותו תעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה התקפים.
- הוועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או כל שימוש אחר, להטיל כל תנאים להתקנת האמצעים הטכנולוגיים המובטחים או לדחותו, כאשר לדעת הוועדה פעילותו עלולה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה התקפים.
2. לבקשת היתר למפעל יצורפו המסמכים הנלווים:
- א. תסקיר תעשייתי: תזרים תהליך שיכלול מידע ונתונים. תכנית למניעת מזהמים שתכלול מידע ונתונים לגבי מוקדי זיהום במפעל וכן אמצעים לרבות מתקנים מוצעים למניעתם.
- ב. תכנית פיתוח: הכוללת את שטח המפעל, התייחסות לדרכים, חניה, פריקה וטעינה, אחסנה, מתקני שפכים ופסולת, גידור, שילוט, תאורה וגינון.
- ג. מבנים קיימים: יסומן השימוש שלהם. עם כל שינוי בשימוש היעוד תידרש בדיקה סביבתית.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהי בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. ניקוז :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית</p> <p>ב. ניהול מי נגר : תכניות הפיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי הנגר העיליים. הפתרונות יכללו ניתוב הנגר מגגות מבני המגורים לגינון שיתפרס על פני כ- 20% מהשטח, ומשם לצירי מונח הדפסה 34 מונה תכנון זמין</p> <p>הניקוז הפנימיים בקיבוץ ועד לצירי הניקוז האזוריים.</p> <p>ג. לא יבוצעו קידוחי החדרה במתחם הבנוי. כלל הנגר מנוצל על ידי הקיבוץ בקליטת המים למאגרים - השקעה בהחדרה בשטחים המיועדים לפיתוח מיותרת ואף בעייתית.</p> <p>3. ביוב :</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הקיבוץ, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. שפכי מבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת ביוב מרכזית קיימת. עם פיתוח השטח יותאם חלק ממכוני השאיבה לכמויות הנדרשות.</p> <p>ג. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. בהתאם לצורך, יותקן מתקן קדם טיפול בשפכים, בשטח מתקני יצור ככל שיוקמו, על מנת לעמוד בדרישות לאיכות שפכים.</p> <p>ה. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.</p> <p>ו. 1. כל עבודות הביוב בישוב יבוצעו בהתאם לאמור בנספח הביוב המצורף לתכנית זו או בהתאם לתכנית ביוב מאושרת כחוק.</p> <p>2. כל קווי הביוב המתוכננים (חדשים או שאמורים לעבור שידרוג) יבוצעו עד תום 10 שנים ממועד אישור התכנית.</p>	

6.4	חשמל
<p>א. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת, בהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל .</p> <p>ב. תותר הקמת תחנות השנאה על עמודים בתחום התכנית וכן תותר הקמת תחנות השנאה במבנה בתחום שטח פרטי פתוח או בהתאם לתכניות פיתוח השטח.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים -</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך ----- 2 מ' מתיל קיצוני, 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח בנוי ----- 5 מ' מתיל קיצוני, 6.5 מ' מציר הקו</p>	

6.4	חשמל
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - בשטח פתוח -----8.5 מ' מציר הקו</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח בנוי -----9.5 מ' מתיל קיצוני, 13 מ' מציר הקו</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - בשטח פתוח-----20 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על: מעל 160ק"ו עד 400 ק"ו -----35 מ' מציר הקו</p>
6.5	איכות הסביבה
	<p>1. הגדרות:</p> <p>א. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה אויר, קרקע, מים עיליים ו/או תחתיים, אשר חורג מן המותר הוראות דיני הסביבה, להוות מטרד או מפגע בערכי טבע ונוף, או להיות מפגע חזותי אקוסטי, עומסי רכב.</p> <p>ב. רשות סביבתית מוסמכת - המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.</p> <p>ג. אזור תעשייה - ישמש להקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה לסוגיה וכן שימושים נילויים, מנוהל ומתוחזק ע"י גוף ניהולי והכל תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ד. אזור מבני משק - ישמש להקמת מבנים לקיום פעילויות משקיות חקלאיות ושרותים נלווים.</p> <p>ה. מפעל - כל עסק הנמצא בתחום התכנית ביעוד הקרקע המתאים.</p> <p>ו. שאלון סביבתי - מתאר את עיקרי הפעילות המתוכננת, חומר גלם, תהליכי יצור ואחסנה, סוגי האנרגיה בתהליך היצור, דרכי פליטה לסביבה.</p> <p>ז. הנחיה כללית - תישמר מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. יעוד שטח לתעשייה:</p> <p>א. על אזור התעשייה כולו ועל המפעל הבודד יחולו הוראות איכות הסביבה והנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות.</p> <p>אזור התעשייה המסומן בתחום התוכנית יחולק למבנים או למגרשים על פי המפעלים והמלאכות המיועדים ו/או הקיימים.</p> <p>ב. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ג. תחום השפעת אזור התעשייה לסביבה לא יעלה על רדיוס של 50 מ'.</p> <p>ד. יישמר אזור חניץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגוון או כשטחי חניה.</p> <p>ה. במקרים של פליטת רעש מעבר לתקן תתחייב הגנה אקוסטית.</p> <p>ו. ברמת המפעל הבודד - בתוך אזור התעשייה, תיבדק השפעתו והשפעת הסביבה עליו במסגרת הבקשה להיתר בניה, ו/או בקשה לרישוי עסק ועל פי שאלון שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ז. הכשר/הטמעת מפעל קיים במסגרת תכנית זו - במקומות בהם קיימת פעילות תעשייתית, יש לציין את סוג המוצר המיוצר, הליך היצור, ולהתאים את תנאי איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. שידרוג מפעלים באזור התעשייה שבתכנית זו יותנה בפתרון ליקויים קיימים.</p> <p>3. רשימת מפעלים שאינם מאושרים באזור תעשייה:</p> <p>מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית למניעת נזקים לסביבה. מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים, טקסטיל, אשפרה מיחזור וייצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

איכות הסביבה	6.5
<p>4. מסחר, משרדים ושירותים:</p> <p>א. שטחי מסחר - בשטחי תעשייה ובמפעל הבודד יותר לקיים שטח למסחר, לתוצרת המפעל ולמוצרים נילווים ומשלימים.</p> <p>ב. מבני שירותים - משרדים מחסנים - כולל להשכרה. היקף השטחים לצרכים הנ"ל יהיה כולל בסה"כ השטחים המיועדים לתעשייה ולתעסוקה בתקנון תכנית זו. סף הכניסה למבני שירותים יהיה בתנאי איכות הסביבה השוררים באזור התעשייה, וע"פ רשיון עסק. הכל בכפוף לרמת תנאי הסביבה באזור תעשייה.</p> <p>5. הוראות כלליות - איכות הסביבה באזור התעשייה:</p> <p>כל הפליטות לאוויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים מעבר לתקן המותר.</p> <p>א. שפכים:</p> <p>איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.</p> <p>תבוצע הפרדה מוחלטת של השפכים לזרם סניטרי, שפכים תעשייתיים, תמלחות, שמנים, הכל בכפוף ובאישור המשרדים הגנת הסביבה והבריאות.</p> <p>ב. פסולת גושית (מוצקת):</p> <p>הפסולת תיאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התוכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות הרשות המקומית, או במסגרת פתרון אזורי.</p> <p>ג. רעש:</p> <p>בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין, הכל באחריות יזם התכנית.</p> <p>ד. איכות אויר:</p> <p>תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי (94) TALUFT או תקני פליטה ישראלים.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים:</p> <p>כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.</p> <p>ו. פסולת רעילה:</p> <p>תסולק באחריות המפעל בהתאם לכל דין.</p> <p>6. הוראות כלליות לתאי שטח בהם יש חשש לזיהום קרקע ומים (כגון: מס' 710, 704, 309, 1900):</p> <p>א. בשלב הבקשה למידע יבוצע באתר סקר היסטורי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה העדכניות באותה עת.</p> <p>ב. בשלב הבקשה למידע תוכן תכנית קידוחים שתאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי להיתר הבניה יהא ביצוע תכנית הקידוחים והפעולות הנדרשות בהמשך (חקירה ושיקום) עד קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה וניתן לבצע עליה עבודות פיתוח.</p>	
איכות הסביבה	6.6
<p>(המשך מסעיף 6.5)</p> <p>6. הוראות למתן היתרי בניה ורשיון עסק באזור תעשייה:</p>	



א. היתרי בניה :

א.1 היתר בניה יונפק רק לאחר אישור תוכנית בינוי מפורטת בה יצוינו בין היתר : שטחי ייצור ומתקנים נלווים, מבנים ושטחים פנויים (חצר), שטחי אחסון סגור ופתוח, אזור פריקה טעינה וחניה.

א.2 כמו כן יידרשו נספחים עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

א.3 חזות המפעל - פרוט חומרי בניה, פתוח השטח, מיקום איסוף אשפה, גינון.

א.4 שלבי הקמה/ביצוע - לוח זמנים.

א.5 פרשה טכנית - שתתאר את המפעל המתוכנן : פס יצור, חומרי גלם, תוצרי לוואי, צריכת מונה הדפסה 34 תכנון זמין מונה הדפסה 34 מים, אומדני שפכים והרכבם, טיפול בשפכים, פליטות לאוויר, חומ"ס. ב. סיווג מפעלים :

לקבלת היתר בניה יידרש מילוי טופס סיווג המפעל (שאלון השלכות סביבתיות). על סמך טופס זה יקבע הגורם הסביבתי - משרד להגנת הסביבה - אם המפעל נדרש להגיש דו"ח סביבתי. ג. היזם חייב לעמוד בדרישות כל חוק ובהוראות כל גורם מוסמך אחר.

7. אכיפה :

אכיפת החוקים החלים על אזור התעשייה בכלל והמפעלים בפרט תהיה ע"י הגופים המוסמכים לכך כולל הרשות המקומית.

הרשות המנהלת תהיה חייבת להיענות לאתגר לכל תלונה וקריאה לסדר.

הרשות / "הגוף" המנהל את האתר יפקח על קיום תנאי רשיון העסק.

מבני משק :

מבני המשק ישמשו לפעילויות משקיות שיפורטו להלן. בשטח זה לא יותרו פעילויות הגורמות או העוללות לגרום למפגעים לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון רשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.

1. מבני משק כוללים את השימושים הבאים :

א. מתקנים ומבנים לגידול בעלי חיים ואחזקתם.

ב. מבנים ומתקנים לטיפול בתוצרת חקלאית : בתי אריזה, בתי קירור, אחסון אריזות ואחסון תוצרת.

ג. מתקנים נלווים - מתקנים הנדסיים - טרנספורמציה, ביוב, אנטנות, גנרטור, משאבות דלק לצרכים משקיים.

2. אזור מבני המשק יהיה מחולק למתחמים ע"פ קבוצות שימוש ובתואם למצוין בסעיף 1. שינויים במתחמים ובעקבות השימוש יאושרו ע"י הועדה המקומית במסגרת בקשות להיתר בניה.

3. הבקשה להיתר בניה תכלול את הסעיפים הבאים :

א. כל בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.

ב. למתחם גידול בעלי חיים תידרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים ומסביבתם המיידית.

ג. פתרון לסילוק אשפה ופסדים - במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית.

ד. פרוט השטח לשימושים השונים : מבני אחסון לבעלי חיים, מיכלי מזון, שירותים סניטרים,

6.6

איכות הסביבה

מערכות אנרגיה, משטחי טעינה ופריקה.
 ה. מידע ונתונים למניעת מפגעים סביבתיים.
 ניקוז - פתרונות למניעת נגר עילי ותשטיפים.
 שפכים - תחויב תוכנית שתאושר ע"י המשרדים: בריאות והגנת הסביבה.
 פסולת מוצקה - (גושית) יש לציין את כמות הפסולת שתיווצר בפרק זמן נתון לפי סוג והרכב, פתרון לסילוקה ופתרון טיפול בפסדים, בכל מקרה יאושר אחסון זבל אלא במקום ובתנאים מאושרים לכך ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 ו. רעש - בכל מקרה שהפעילות ביעוד קרקע זה תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים, יידרש תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן.
 ז. איכות אוויר - תידרש עמידה בתנאי פליטה שבתוקף. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בתנאי תקני פליטה ישראלים.
 ח. חזות ועיצוב חזיתות המבנים, חומרי בינוי וגימור, גדרות, שילוט ותאורה.
 ט. אחסון דלקים - משטח מאצרה בנפח של 110% או לחליפין המיכלים - יעמדו על משטח בטון אטום שלא יאפשר דליפה ויתנקז בשוליו.
 אם יהיה שימוש בדלק - ייאסר שימוש בדלק בעל ריכוז סולפיטים העולה על 1% בהתאם לכל דין ו/או הנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד העבודה.

6.7

איכות הסביבה

(המשך מסעיף 6.6)
 הנחיות סביבתיות ללול עופות:
 מבנה הלול -
 1. כיוון העמדת לול פתוח - הסככות ייבנו כך שבמידת האפשר הכיוון האורכי של הסככה יהיה בניצב לכיוון הרוח השולטת באזור.
 2. גובה הסככה של הלול - גובה הסככה ושיפוע הגג ייקבעו באופן שיאפשר זרימות אוויר לייבוש יעיל של הלול, ובאופן שלא ייפגעו ערכי נוף.
 3. רצפת המבנה -
 א. תהיה כולה מבטון. הרצפה תהיה עמידה בפני לחצים מכאניים, שטיפות, גריפה ותחזוקה תקינה של הלול.
 ב. כל רצפת המבנה תהיה מנוקזת אל מוצא מבוקר.
 ג. מי השטיפה ינוקזו אל מפריד מוצקים סטטי. גודל מפריד המוצקים הסטטי ייקבע בהתאם לכמות מי השטיפה ולממשק השטיפה, ויעמוד בדרישות איכות הביוב של הרשות המקומית.
 ד. השפכים הנוצרים לאחר הפרדת המוצקים ינוקזו אל מערכת הביוב הסמוכה באישור הרשות המקומית. בהעדר מערכת ביוב סמוכה, יותקן בור איטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. נפח הבור יהיה בהתאם לכמות מי השטיפה ובאופן שימנע גלישה לסביבה. המתקן יתוחזק באופן בטוח ותוך מניעת התפתחות מזיקים תברואיים.
 ה. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת הביוב הסמוכה ע"י ביוביות ובאישור הרשות המקומית.
 4. חגורת בטון - למניעה של גלישת זבל מהלול, ייבנו בשני הצדדים האורכיים של הסככה חגורות בטון בגובה של לפחות 25 ס"מ מעל פני הרצפה של שטח הלול, באופן שתמנע גלישת זבל משטח הלול החוצה.

ניקוז, מים ושפכים :

1. הלול יהיה מוגן מפני כניסה של נגר עילי לתוכו באמצעות סוללה או תעלה שתמוקם במעלה הלול ושתפנה את מי הנגר העילי לעבר מערכת הניקוז הטבעית בלא שיבואו במגע עם זבל.
2. נגר עילי מכל הגגות בשטח החווה, יופנה באמצעות מזחלות ומרזבים אל מחוץ לשטח הלול, לעבר מערכת הניקוז הטבעית. לחילופין, ניתן להגליש את הגג ב- 1 מטר לפחות מעבר לקירות המבנה החיצוניים, בתנאי שהנגר העילי מגיע ישירות לתעלת ניקוז מי נגר.
3. שפכים סניטריים ינוקזו למערכת טיפול בשפכים המאושרת לפי כל דין. בהיעדר מערכת ביוב סמוכה, ייבנה בור אטום מבטון/פלסטיק לאיגום השפכים. נפח הבור יהיה בהתאם למספר העובדים ולתדירות הפינוי אבל לא יפחת מ- 5 מ"ק. השפכים מבור האיגום יסולקו למערכת טיפול בשפכים המאושרת לפי כל דין.
4. מערכת הובלת השפכים תהיה אטומה לחלחול ובמובלים סגורים (צנרת אטומה).




פסולת :

1. הזבל יפונה באחת משתי הדרכים הבאות : א - למכולות אטומות ומכוסות ; ב - למשטח תפעול שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
2. משטח התפעול יהיה צמוד לסככות בתוך מתחם הלול. רצפת המשטח תיבנה מבטון או מאספלט הניתנים לניקוי, ומקירות מאצרה המונעים גלישת זבל.
3. הזבל יפונה משטח מתחם הלול תוך 48 שעות. זבל יפונה רק ליעד מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כגון :
 - א. פינוי לאתר עיבוד/מיחזור פסולת אורגנית המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כמו אתר להכנת קומפוסט, או מתקן לייצור ביוגז. יש להראות הסכם חתום.
 - ב. פיזור והצנעה בשדות חקלאיים בהתאם לתוכנית שתוגש מדי שנה לאישור על ידי המשרדים להגנת הסביבה והבריאות, ובתנאי שלא ייגרמו מפגעים סביבתיים ותברואיים.
- (1) בעל הלול ידווח למשרד להגנת הסביבה על אופן סילוק הזבל ויצג מסמכים בהתאם.
- (2) בעל הלול יציב מתקנים לאצירת אשפה ובהתאם להנחיות הרשות המקומית. הפסולת תפונה לאתר מורשה לסילוק פסולת.
- (3) פגרי עופות ניתן לסלק באחת מהשיטות הבאות כמפורט בפקודת מחלות בע"ח - פסדים : 1981
 - א. פינוי יומי של הפגרים לאתר פסולת מאושר. יש להציב מיכל אטום ומכוסה. נפח המיכל יתאים לכמות הפגרים בתמותה יומית.
 - ב. כילוי בסיד בהתאם להנחיות : העמדת מיכלים אטומים לכילוי פגרים בסיד. כמות ונפח המיכלים ייקבעו בהתאם לגודל הלהקה בלול, לסוג הגידול ולאחוז התמותה המשוער.
 - ג. שרפה במשרפה מאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - ד. קומפוסטציה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

אחסון דלק נוזלי :

- אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים. מיכלי דלק יאוחסנו בתוך מאצרה אטומה בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכד'). יש להמנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

שמירה על ערכי נוף :

	איכות הסביבה	6.7
	<p>1. גידור - תותר גדר רשת בלבד.</p> <p>2. צבע גג - במקומות עם רגישות נופית גבוהה, צבע הגג יתוכנן בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה תוך שימת דגש על החזרת קרינת השמש.</p> <p>3. נטיעת עצים - באזורים רגישים נופית תתוכנן נטיעת עצים בהתאם לסביבת האתר ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. תאורת לולים: תופנה אל תוך מתחם הלול ולא כלפי חוץ.</p>	
	חניה	6.8
	החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.	
	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח שמירה על עצים בוגרים:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף נספח שמירה על עצים בוגרים, הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם - מחייב.</p> <p>ב. מעמד העצים המצויינים בנספח התכנית הינו לשימור.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX, ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח - הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יבוצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות, על פי מדדי משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות, ברחבות ובשטחים מרוצפים - תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת-קרקעי לשורשי העץ, שיבטיח נפח מיזערי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע (חניונים, שטחי איחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו</p>	

6.9

שמירה על עצים בוגרים

בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדוייקים.

6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות:

תכונות עצים אותם יש להעדיף:

א. נותני צל סוככניים

ב. חסכוניים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים מהן יש להימנע:

א. בעלי מבנה ענפי שלד שבייר

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק

ג. עצים פולשים כהגדרתם על פי פקודת היערות

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך הנחיות משרד החקלאות - "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל".

7. שטחים ציבוריים פתוחים:

א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו תוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ב. כל שצ"פ ששטחו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו תהייה בלתי מרוצפת.

ג. אם לא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ, הרי שעדיין מחצית משטחו חייבת בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

8. שינוי סטטוס עצים - שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:

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 עידכון לנספח עצים בוגרים לאישור הוועדה המקומית. זאת לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.10

עתיקות

1. השטחים המסומנים בתשריט:

2539/0 "משמר העמק" י"פ: 1091 ע"מ 1386 מיום 18.5.64 ע"מ 1368 ;

2538/0 "שוש, תל"י י"פ: 1091 ע"מ 1386 מיום 18.5.64 ע"מ 1368 ;

2537/0 "עיאבה אל תחת אל"י י"פ: 1091 ע"מ 1386 מיום 18.6.64 ע"מ 1368 ;

27847/0 "תל שוש מערב" י"פ: 4889 ע"מ 1386 מיום 5.6.00 ע"מ 3835 ;

17034/0 "רוביה עלית" י"פ: 4889 ע"מ 1386 מיום 5.6.00 ע"מ 3826 ;

39623/0 "עיאבה אל תחת אל מזרח" י"פ: 5756 מיום 26.12.07 ע"מ 1180 ;

39625/0 "עיאבה אל תחת אל דרום" י"פ: 5756 מיום 26.12.07 ע"מ 1180 ;

39626/0 "עיאבה אל תחת אל מערב" י"פ: 5756 מיום 26.12.07 ע"מ 1180 ;

39627/0 "עיאבה אל תחת אל צפון" י"פ: 5756 מיום 26.12.07 ע"מ 1180

הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.



6.10	עתיקות
	<p>3. במקרה שיידרש 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.</p> <p>4. במקרה שויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>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.</p>



6.11	שימור
	<p>התכנית מציינת מבנים/אתרים/מתחמים לשימור ומפרטת במסגרת נספח שימור לתכנית זו. בתאי השטח המפורטים להלן (סעיפים א'-ז') תתאפשר בניה מצומצמת עפ"י טבלת זכויות הבניה, שתכליתה שימושים המשרתים את הפעילות הנעשית במבנה לשימור כגון: התכנסות, אחסון ציוד לטקסים, מבנה משרדים, מוזיאון.</p> <p>סימלולים לשימור בתאי השטח מצויינים בסוגריים לפי מיספורם בתשריט התכנית:</p> <p>א. בתא שטח 312 (שפ"פ): מרחב פתוח אשר בחלקו מוגדר מתחם לשימור וכולל בתוכו אנדרטת זיכרון לשואה (1).</p> <p>ב. בתא שטח 305 (שפ"פ): מרחב פתוח אשר מרביתו מוגדר כמתחם לשימור. בתא השטח מגדל המים של הקיבוץ (3) וכן אנדרטת זיכרון (4).</p> <p>ג. בתא שטח 2000 (מבנים ומוסדות ציבור): מבנה חדר האוכל של הקיבוץ (8) הנכלל במתחם לשימור, וכן מבנה סילון (10).</p> <p>ד. בתא שטח 2001 (מבנים ומוסדות ציבור): מועדון לחבר והחצר מדרום לו (7).</p> <p>ה. בתא שטח 1600 (מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים): מבנה מרכזי של המוסד החינוכי מראשית הקמת הקיבוץ הארצי (6).</p> <p>ו. בתא שטח 703 (מגורים): עמדה מתקופת מלחמת השחרור המשמשת היום כמוזיאון (5), וכן מיקומו של צריף ע"ש נשיאת הדסה העולמית ז"ל (2) במיקום מוצע (ר' סקר שימור). מבנה מס' (2) ניתן יהיה להעתיק ממיקומו הנוכחי למיקום המוצע בתכנית, או לבנות העתק שלו במיקום אחר - לפי שיקולי הקיבוץ.</p> <p>ז. בתא שטח 1300 (אטרקציה תיירותית): מערת הפלמ"ח- אתר הנצחה וזיכרון (9)</p> <p>הוראות למתחם לשימור:</p> <p>מתחם החצר ההיסטורית - אזור התחום בתשריט בסימון קו ורוד מקוטע, וכולל מרכיבים נופיים ו/או ערכי מורשת אחרים היוצרים מכלול בעל מאפיינים ייחודיים הראויים לשימור. על מתחם זה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. יישמרו המאפיינים והערכים הקיימים במתחם לרבות מרכיבים כגון צמחייה, מדשאות, עצים, שבילים, דרכים, צירי מבט ומפתחי נוף.</p> <p>ב. תמוזער הפגיעה במרחב ובשטח הפתוח ע"י שמירת האיזון והיחס הקיים בין הבנוי לפנוי, ושמירת הצמחייה והעצים הקיימים.</p> <p>ג. פיתוח ותשתיות: העברת תשתיות במתחם תעשה בתחום הדרכים והשבילים באופן שיישמרו העצים הבוגרים המסומנים לשימור.</p> <p>ד. גדרות ורכיבי הפרדה: במרחב הציבורי הפתוח וכן סמוך לעצים אין לבצע כל פיתוח של גידור</p>



שימור	6.11
	או רכיב מפריד אחר העלול לפגוע בתצורת הנוף ו/או במרחב הפתוח.
שימור	6.12
<p>(המשך מסעיף 6.11) הוראות לאתרים לשימור:</p> <p>אתר לשימור אתר/מבנה/אלמנט נופי בעל ערכים ואיכויות הראויים לשימור בשל צביון ייחודי, חשיבות היסטורית/ אדריכלית / ארכיאולוגית ומסומן בתשריט ובסקר השימור.</p> <p>האתרים לשימור מסווגים לפי שלש דרגות:</p> <p>דרגה א' - אתר לשימור עם הגבלות מחמירות</p> <p>דרגה ב' - אתר לשימור ללא הגבלות</p> <p>דרגה ג' - אתר לתיעוד</p> <p>על אתרים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>תנאי לדיון ועדה מקומית בבקשה להיתר - דיון בוועדה לשימור אתרים שהוקמה בהתאם לתוספת הרביעית לחוק.</p> <p>ככל שלא הוקמה ועדה כאמור - ידון מהנדס הוועדה המקומית או מי שהוא הסמיך לכך, הבקיא בענייני שימור.</p> <p>א. באתר לשימור עם הגבלות מחמירות (דרגה א') - תיאסר הריסת המבנים, לא תותר הריסה במעטפת המבנה, ולא יותרו שינויים בחזיתות המקוריות.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת תיק התיעוד.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים נחוצים להמשך תפקודו של המבנה ובתנאי שאינם פוגמים בערכי השימור בכפוף להמלצת תיק התיעוד.</p> <p>ב. באתר לשימור ללא הגבלות מחמירות (דרגה ב') - רשאית הוועדה המקומית להתיר תוספות בניה ו/או שינויים במבנה לצורך התאמת המבנה לשימושים ולצרכים עכשוויים בכפוף להמלצת תיק התיעוד.</p> <p>ג. באתר המסווג כאתר לתיעוד דרגה ג' - יש להכין תיק תיעוד כתנאי לכל שינוי מוצע במבנה. התיעוד והשינוי המוצע יובאו לאישור בוועדת השימור של הוועדה המקומית.</p> <p>ד. כל בקשה להיתר לשיקום/תוספת למבנה המסומן לשימור בתוכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד למבנה שיערך ע"י אדריכל מומחה בשימור, הבקשה תועבר לוועדת השימור של הוועדה המקומית, לצורך קבלת הנחיות והמלצות לשילוב השינוי במתחם.</p> <p>ה. במסגרת המלצות תיק התיעוד, ייבחן יישום התוספת/שינוי המבוקש, וכן יינתנו הנחיות לאופי הארכיטקטוני בנושא היקפי הבניה, חומרי הגמר, טכנולוגיית הבניה ועוד.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה/אתר בכל צידיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/השינוי המוצע עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.</p> <p>ז. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחייה והפיתוח הנופי הגובל.</p> <p>התוכנית תכלול הנחיות לשימור הצמחייה ואופי מרכיבי הפיתוח.</p> <p>ח. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. יינתן פתרון אדריכלי למערכות התשתית, לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים או במקום נצפה מהקרע מעל לגג המבנה.</p>	



6.13

סקר סייסמי

א. תאוצות קרקע והגברה חריגה :

א.1. תנאי למתן היתרי הבניה ברצועה התחומה בין גבולה הצפון מזרחי של התכנית ועד 500 מ' מדרום מערב לכביש 66, עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים, או מבנים שאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת ולאחר רעידת אדמה לפי שיקול דעת מוסד התכנון, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים על פי ההנחיות המפורטות בת"י 413 על עדכוניו, והטמעת ממצאי הסקר בתכן הסיסמי ההנדסי של המבנים.

א.2. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה גיבוש תכן סייסמי על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. תנאי הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני המאפיין את תחום ההיתר.

יש לשים לב כי בהתאם להוראות ת"י 413, עבור מבנים סטנדרטיים שלא נדרש עבורם סקר תגובת אתר אשר ממוקמים באזורים החשודים בהגברת שתית חריגה (ראה הגדרת התחום בסעיף א' 1), יש לסווג את הקרקע בדרגת קשיחות פחותה מזו המתקבלת על פי הקריטריונים הקבועים בתקן (למשל, טבלה 2).
סעיף זה אינו חל על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".

ב. קריעת פני שטח :

לצורך הקמתם של מבנים חדשים המיועדים לאיכלוס או לשהייה ממושכת של בני אדם, בטווח של עד 200 מ' מקו ההעתק המסומן באיור 2 בסקר הסיסמי, יש לבצע הערכה של הסטות התכן הצפויות בהסתברות הרלוונטית למשך משך חיי המבנה, ולפתח תכן הנדסי מתאים שיבטיח את עמידות המבנה בהסטות אילו. חוות הדעת תבוצע על ידי צוות הכולל גיאולוג מומחה לנושא קריעת פני שטח, וקונסטרוקטור מומחה לנושא בנייה באזורי גזירה של העתקים.

6.14

חיזוק מבנים, תמא / 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.15

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

היתרי בניה למבנים יאושרו לאחר הבטחת סידורים לנכים, עפ"י תקנות התכנון והבניה וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות.

6.16

מבנים קיימים

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

- מבנים קיימים שאינם חודרים לתחום דרך יאושרו במקומם.
- על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבנין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתכנית זו.
- מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראת תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לדרישות ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :
א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.16	מבנים קיימים
	ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.17	הריסות ופינויים
	היתר בנייה בתא שטח בו מסומן מבנה/גדר להריסה - מותנה בביצוע הריסת המבנה/הגדר בפועל. טרם אישור בקשה להיתר, ופינוי ההריסות לאתר מאושר.
6.18	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
6.19	הפקעות לצרכי ציבור
	א. דרכים מס' 66, 6953 תופקענה בהתאם לכל דין. ב. דרכים מס' 1,2,3,20,21,22,30 הינן דרכים ציבוריות. רשאית הוועדה המקומית להפקיע דרכים אלה ולרשום אותן ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק. ג. יתר הדרכים, שבילי הגישה והמעברים הפנימיים בשכונות - הינם דרכי גישה פרטיות לשירות תושבי הקיבוץ. ד. שטחים לצרכי ציבור בתכנית זו ובכללן דרכים פנימיות מיועדים לשרת את ציבור קהילת חברי הקיבוץ, עובדיו ומבקרו ואינם מיועדים להפקעה, למעט חניון ציבורי בתא שטח 403 ושטחים ביעוד נחל/תעלת נחל. ה. מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כאמור בסעיפים (ב) ו-(ד) לעיל והמיועדים להפקעה, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין אלה - ככל שלא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רשות מקרקעי ישראל, ולרשם על שם הרשות המקומית בכפוף לכל דין. כל זאת - ובלבד שרמ"י קבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור, לפחות 90 יום לפני מועד פירסום הודעה ברשומות לפי סעיפים 5 ו/או 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תוך 15 שנים מיום אישורה.