

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0489054

כפר חסידים - מתאר

חיפה

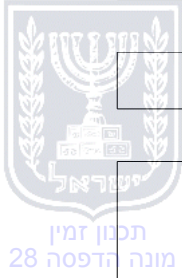
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מושב כפר חסידים מורכב למעשה משני ישובים בפועל: כפר חסידים א' שמהווה את הגרעין החקלאי בישוב על נחלותיו (ועד א'), וכפר חסידים ב' המהווה את בעלי המקצוע החופשיים ומשקי עזר (ועד ב'). על פי לוח 2 בתמ"א 35 למושב כפר חסידים א' מספר יחידות הדיור המירביות הינו 400. ואילו לכפר חסידים ב' הינו כ 212 יח"ד (תחשיב ישוב שאינו כלול בלוח 2).

מושב כפר חסידים מעוניין לקלוט את בניו בחלקת המגורים ובאזורים מאושרים בו זמנית, תוך שמירה על אופיו החקלאי של הישוב. בתחום התכנית נקבעו אתרים, מבנים ומתחם לשימור. התכנית מסדירה את הוראות הבניה במגרשי המגורים בשני הישובים כולל תוספת אחוזי בניה וקביעת אפשרות חלוקת משנה למגרשים. כמו כן, מסדירה התכנית את האזורים הציבוריים בישוב, ומאפשרת מסחר ותעסוקה במגרשים יעודיים.

התכנית מוסיפה יחידת מגורים שלישית לשטח המגורים בנחלה (מגורים בישוב כפרי) ב 86 נחלות מתוך 87 קיימות (סה"כ 86 יח"ד). וכן מסדירה את הגבולות בין הנחלות וקובעת הוראות לפיצול מגרשים מהנחלה. שטח המגורים בנחלה לא יעלה על 2.5 דונם בכפוף לתמ"א 35 תיקון 1, למעט נחלות ששטחן גדול מ 2.5 דונם מתוקף תכניות מאושרות.

סך היחידות המוצעות והקיימות ב 87 הנחלות לאחר אישור תכנית זו יעמוד על 260 ובנוסף 87 יחידות קטנות. בנוסף קיימים 14 מגרשי מגורים (משק עזר) ובהם 28 יח"ד, ו 92 מגרשי מגורים א', בהם 184 יח"ד. סה"כ 472 יחידות דיור מתוך 612 האפשריות מלוח 2 בתמ"א 35 תיקון 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית - מתאר

ומספר התכנית

מספר התכנית 301-0489054

1.2 שטח התכנית 1,426.116 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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**

זבולון	מרחב תכנון מקומי
208908	קואורדינאטה X
739543	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

ישוב כפר חסידים ממוקם מצפון לנחל הקישון, לכביש 75 וקיבוץ יגור וממזרח לכביש 70

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר חסידים א'
זבולון - חלק מתחום הרשות: כפר חסידים ב'

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11357	לא מוסדר	חלק		16
11358	לא מוסדר	חלק		11, 13
11128	מוסדר	חלק	1-9, 11-14, 18, 25, 28, 31-51	26
11132	מוסדר	חלק	7, 14-18, 24, 26, 29-30	23, 25, 32-33, 35
11134	מוסדר	חלק	13, 17, 20	8-12, 14-16, 18, 21, 24-25
11136	מוסדר	חלק	52, 59-80, 82	4, 28-35, 48, 51, 53-54, 56
11138	מוסדר	חלק		1-2, 80, 82-86
11139	מוסדר	חלק	1-11, 13-14, 16-34, 36-41, 43	35
11140	מוסדר	חלק	54-75, 84, 90-105, 107-112	1, 43-53, 79-80, 82-83
11143	מוסדר	חלק	1-17, 21-27	18-20
11144	מוסדר	חלק		344-345, 386-387, 405
11145	מוסדר	חלק		8, 16, 326
11135	מוסדר	כל הגוש	1-20	
11137	מוסדר	כל הגוש	1-18, 20, 22-28	
11141	מוסדר	כל הגוש	1-17	
11142	מוסדר	כל הגוש	2-19	

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

מורדות הכרמל



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
18/07/2017	7716	7546		כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב. הוראות תכנית תמא/ 37 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב
11/08/2019	13770	8386		ללא שינוי	תמל/ 1066
17/10/2018	646	7958		החלפה	301-0493791
11/06/1989	3240	3667		החלפה	ג/ 1090
08/10/1992	64	4047		החלפה	זב/ 97
17/03/2011	3183	6214	למעט תשריט קווי בניין.	שינוי	זב/ 218
07/11/2013	1103	6689		החלפה	זב/ 228 / א
06/03/1997	2469	4500		החלפה	זב/ 90
03/03/2005	1903	5375	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 92 / א ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 92 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מלל ביוב ומים	15: 22 17/11/2019	גיל שגיא	14/11/2019	15		מנחה	ביוב
כן	דברי הסבר בערבית	13: 31 16/03/2020	ערן מבל	16/03/2020			רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח מלל ניקוז	16: 17 10/02/2020	גיל שגיא	10/02/2020	10		מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה למבני ציבור	10: 23 12/02/2020	ערן מבל	11/02/2020	16		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שימור עצים בוגרים - מלל	15: 53 11/02/2020	אלי טל	11/02/2020	21		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תיק תיעוד מקדים	10: 59 17/02/2020	אדריכלית ד"ר שרי מרק ומאיר אפשטיין	16/02/2020	108		מנחה	תיעוד ושימור
לא	מסמך פרוגרמתי תנועה	12: 32 24/11/2019	יוסי שטרק	29/05/2018	2		מנחה	תנועה
לא	נספח ניקוז	16: 16 10/02/2020	גיל שגיא	09/02/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	תשריט שמירה על עצים בוגרים	15: 53 11/02/2020	אלי טל	11/02/2020		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	11: 00 17/02/2020	אדריכלית ד"ר שרי מרק ומאיר אפשטיין	17/02/2020	1	1: 625	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח תנועה	17: 25 16/02/2020	יוסי שטרק	10/02/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תרשים סביבה	17: 24 16/02/2020	יוסי שטרק	10/02/2020	1	1: 5000	רקע	תנועה
לא	נספח מים וביוב	16: 17 10/02/2020	גיל שגיא	09/02/2020	1	1: 2500	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	17: 23 13/02/2020	ערן מבל	13/02/2020		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית זבולון	כפר המכבי	(1)		04-8478111		moshe@zvu lun.co.il
	פרטי			כפר חסידים מושב עובדים דתי אגודה שיתופית חקלאית בע	כפר חסידים א'	(2)		04-9846029		khasidim@ netvision.ne t.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה אזורית זבולון, כפר מכבי.

(2) כתובת: זבולון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כפר חסידים מושב עובדים דתי אגודה שיתופית חקלאית בע	כפר חסידים א'	(1)		04-9846029		khasidim@netvision .net.il

(1) כתובת: זבולון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	33444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		mida@mebel arch.co.il
יועץ שימור מבנים	יועץ	אדריכלית ד"ר שרי מרק ומאיר אפשטיין	65898		תל אביב- יפו	(1)				sary_mark@l ive.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלי טל		מידות ומעשי נוף	כפר תבור	(2)		04-6020604		eli@middot.c o.il
מודד מוסמך	מודד	יריב כסיף	954	אופק-צילומי אוויר	נתניה	הבוניים (3)	22	09-8653065		ofek@ofek- air.com
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	חקלאי איל השרון אגש"ח בע"מ - משרד הנדסי	איל	(4)	1	09-7639119	09-7493799	gali@handasi .co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יוסי שטרק	23855	לוי שטרק מהנדסים	חיפה	(5)		04-8553655		yossi@levysh tark.co.il

(1) כתובת: אדם ומקום בע"מ.

(2) כתובת: אדריכלות נוף.

(3) כתובת: אזור תעשייה פולג.

(4) כתובת: ד.ג. שרון תיכון.

(5) כתובת: יפו 145 א'

חיפה 35251.



משרד סביבה ותכנון
מז"מ
מונה הדפסה 28



משרד סביבה ותכנון
מז"מ
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

התכנית מאפשרת צמיחה דמוגרפית של הישוב על ידי תוספת יחידת דיור אחת בנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 86 יח"ד לכפר חסידים א' הכולל 174 יח"ד מאושרות, במסגרת יחידת דיור שלישית בנחלה בהתאם להוראות תמ"א 1/35.
2. שינוי יעוד קרקע מציבורי משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרך משולבת, חניון, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
שינוי מתחנת תדלוק לשימושים פנימיים למסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. שינוי מדרג לשביל וקרקע חקלאית.
3. הסדרת יעודי קרקע ותחבורה בשטחים הציבוריים.
4. תוספת זכויות בניה במגרשי המגורים והסדרת הוראותיהם.
5. קביעת הוראות לפיצול מגרש מנחלה.
6. תוספת שטח למגורים בנחלה עד למגבלת 2.5 דונם בכפוף לתמ"א 35 תיקון 1, למעט נחלות ששטחן גדול מ 2.5 דונם מתוקף תכניות מאושרות.
7. קביעת תנאים לבנייה באזורים השונים.
8. הסדרת מערך התנועה בעיקר במרכז הציבורי של הישוב, הרחבת דרכים.
9. קביעת הנחיות לגבי מבנים קיימים.
10. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור ולשימור נופי והנחיות שימור.

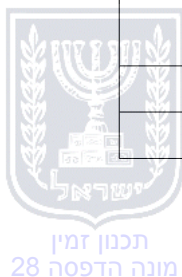
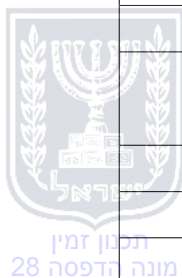
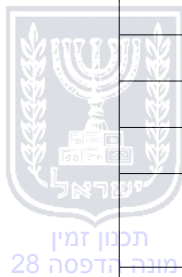
תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11C, 101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 200 - 292
מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 49B, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 84A, 84B, 85A, 86A, 87A
מסחר	600
מתקנים הנדסיים	683 - 680
מבנים ומוסדות ציבור	671, 670
קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 13C, 14B, 15B, 16B, 17B, 17C, 18B, 19B, 19C, 20B, 21B, 22B, 23B, 23C, 24B, 24C, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 37C, 38B, 39B, 40B, 41B, 41C, 42B, 42C, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 47C, 48B, 49C, 50B, 50C, 51B, 52B, 53B, 54B, 54C, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 62C, 63B, 64B, 65B, 66B, 66C, 67B, 68B, 68C, 69B, 70B, 70C, 71B, 71C, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 77C, 77D, 78B, 78C, 79B, 79C, 80B, 81B, 81C, 82B, 84C, 85B, 86B, 87B, 87C, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 114C, 770 - 779
שטח ציבורי פתוח	729 - 721
נחל/ תעלה/מאגר מים	704, 703
דרך מאושרת	808 - 800
דרך מוצעת	834 - 830
דרך משולבת	851, 850
שביל	864 - 860
חניון	891, 890
רצועת תשתיות	662 - 660
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	83A
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	299, 298
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	691, 690
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	732 - 730

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	806
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	831
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	850
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	292
אתר/מתחם לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	299
אתר/מתחם לשימור	מסחר	600
אתר/מתחם לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	691
אתר/מתחם לשימור	קרקע חקלאית	56B, 84C
אתר/מתחם לשימור	שביל	863
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	729
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	730 - 732
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	299
בלוק מבנה לשימור	מסחר	600
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	690
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	729
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	730 - 732
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	803, 806
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	850
דרך /מסילה לביטול	חניון	890, 891
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	292
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	4A, 25A
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	298
דרך /מסילה לביטול	מסחר	600
דרך /מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	690
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	4B
דרך /מסילה לביטול	שביל	863, 864
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	730 - 732
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	800, 803
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	285, 113A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 49B, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 65A, 66A, 67A, 68A, 69A, 70A, 71A, 72A, 73A, 74A, 75A, 76A, 77A, 78A, 79A, 80A, 81A, 82A, 84A, 84B, 85A, 86A, 87A
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 10B, 11B, 12B, 13B, 13C, 14B, 15B, 16B, 17B, 17C, 18B, 19B, 19C, 20B, 21B, 22B, 23B, 23C, 24B, 24C, 25B, 26B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 37C, 38B, 39B, 40B, 41B, 41C, 42B, 42C, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 47C, 48B, 49C, 50B, 50C, 51B, 52B, 53B, 54B, 54C, 55B, 56B, 57B, 58B, 59B, 60B, 61B, 62B, 62C, 63B, 64B, 65B, 66B, 66C, 67B, 68B, 68C, 69B, 70B, 70C, 71B, 71C, 72B, 73B, 74B, 75B, 76B, 77B, 77C, 77D, 78B, 78C, 79B, 79C, 80B, 81B, 81C, 82B, 84C, 85B, 86B, 87B, 87C, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 114C, 770, 775, 776
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	774
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	862 - 860
חזית מסחרית	מגורים א'	286
להריסה	דרך מאושרת	808
להריסה	מגורים בישוב כפרי	86A
להריסה	קרקע חקלאית	86B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים א'	101A, 102A, 103A, 104A, 105A, 106A, 107A, 108A, 109A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B, 111B, 112B, 113B, 114B, 114C
קו גז	דרך מאושרת	805, 803, 800
קו גז	רצועת תשתיות	662 - 660
קו דלק/נפט	דרך מאושרת	805, 803, 800
קו דלק/נפט	נחל/ תעלה/מאגר מים	704
קו דלק/נפט	רצועת תשתיות	662, 660
קו דלק/נפט	שטח ציבורי פתוח	725
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	804 - 800
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	851
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	101A, 102A, 221 - 241
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	13A, 15A, 18A, 19A, 27A, 46A, 50A, 53A, 77A, 87A
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	13B, 15B, 18B, 27B, 46B, 50B, 53B, 77B, 87B, 101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 771, 776 - 779
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	רצועת תשתיות	660
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	728
תחום השפעה	דרך מאושרת	805, 803, 800
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	83A
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	671
תחום השפעה	מגורים א'	282 - 276, 246 - 242
תחום השפעה	מגורים בישוב כפרי	13A, 17A, 19A, 23A, 37A, 41A, 42A, 47A, 50A, 54A, 62A, 66A, 70A, 71A, 77A, 78A, 81A, 87A
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	683, 682
תחום השפעה	נחל/ תעלה/מאגר מים	704
תחום השפעה	קרקע חקלאית	7B, 13B, 13C, 17B, 17C, 19B, 19C, 20B, 23B, 23C, 24B, 24C, 31B, 34B, 35B, 37B, 37C, 39B, 40B, 41B, 41C, 42B, 42C, 47B, 47C, 50B, 50C, 54B, 54C, 57B, 62B, 62C, 66B, 66C, 68B, 68C, 70B, 70C, 71B, 71C, 77B, 77C, 77D, 78B, 78C, 79B, 79C, 81B, 81C, 87B, 87C, 772 - 774
תחום השפעה	רצועת תשתיות	662 - 660
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	725

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	132,185	9.27
אזור מגורים בנחלות	251,795	17.66
אזור מגורים ומבני משק בנחלה	4,567	0.32
דרך משולבת	1,270	0.09
דרך קיימת ו/או מאושרת	150,991	10.59
מגורים בישוב כפרי	3,018	0.21
קרקע חקלאית	6,564	0.46
שטח חקלאי	720,927	50.55
שטח חקלאי מיוחד	69,427	4.87
שטח למבני ציבור	3,228	0.23
שטח למסחר	1,420	0.10
שטח למעבר קווי דלק	43,923	3.08
שטח למתקנים הנדסיים	2,440	0.17
שטח לתחנת תדלוק לשימושים פנימיים	800	0.06
שטח ציבורי משולב	31,263	2.19
שטח ציבורי פתוח	789	0.06
תעלת ניקוז	1,509	0.11
סה"כ	1,426,116	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	144,378.64	10.12
דרך מוצעת	1,030.2	0.07
דרך משולבת	3,062.57	0.21
חניון	3,835.02	0.27
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12,058.88	0.85
מבנים ומוסדות ציבור	4,912.07	0.34
מגורים א'	119,510.66	8.38
מגורים בישוב כפרי	257,297.97	18.04
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,157.83	0.08
מסחר	1,453.76	0.10
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,632.55	0.32
מתקנים הנדסיים	6,053.06	0.42
נחל/ תעלה/מאגר מים	1,508.85	0.11
קרקע חקלאית	788,834.01	55.31
רצועת תשתיות	43,923.17	3.08
שביל	1,903.93	0.13
שטח ציבורי פתוח	7,809.48	0.55
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	22,753.85	1.60
סה"כ	1,426,116.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים מחסנים דירתיים, חניות מקורות למגורים, ניתן לשלב במבנה המגורים משרד לבעלי מקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 50 מ"ר כחלק מסך זכויות הבניה למגרש.
4.1.2	הוראות
א	חניה החניות יהיו בתחום המגרש בלבד. יותר קירווי לחניה כחלק מזכויות הבניה המותרות למגרש. ניקוז גג החניה יבוצע לדרך ראשית או למגרש בלבד ובשום מקרה לא למגרש שכן.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד. במגרשים מעל 500 מ"ר יותרו 2 יחידות מגורים בקיר משותף בלבד (דו משפחתי). למעט תא שטח 11C בו תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד. במגרשים מעל 1000 מ"ר יותרו 2 יחידות מגורים נפרדות בתנאי שהמרחק בין היחידות יעלה על 6 מטר.
ג	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח תאי שטח 101A-114A המסומנים בתשריט מצב מוצע בסימון מגרש המחולק לתאי שטח, הינם משקי עזר (להם צמודה חלקה חקלאית).
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	מבני מגורים. מחסנים דירתיים, חניות מקורות למגורים, ניתן לשלב במבנה המגורים משרד לבעלי מקצועות חופשיים בשטח מקסימלי של 50 מ"ר כחלק מסך זכויות הבניה למגרש. מבני משק חקלאיים קיימים בכפוף להוראות סעיף 6.12 (מבנים קיימים).
4.2.2	הוראות
א	חניה החניות יהיו בתחום המגרש בלבד. יותר קירווי לחניה כחלק מזכויות הבניה המותרות למגרש
ב	חלוקה ו/ או רישום סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ביעוד מגורים בישוב כפרי המסומן בהנחיות מיוחדות יותר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות בכפוף למפורט להלן:

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>1. פיצול מגרשים מהנחלות יותר בכפוף להגשת תשריט חלוקה הכולל נספח בינוי. בתשריט החלוקה יקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט החלוקה יצורף נספח בינוי בו יסומנו באופן מובחן המגרש הגדול (הנחלה המקורית) והמגרש המפוצל.</p> <p>2. ניתן לפצל מגרש מנחלה ל-2 מגרשים (או יותר), ובלבד שבשטח המגורים בנחלה יוותרו לפחות יחידת דיור גדולה ויחידת הורים צמודה.</p> <p>3. בשטח המגורים בנחלה יותרו מגוון השימושים המותרים ביעוד "מגורים בישוב כפרי", והמגרש השני, המתפצל, יותר שימוש למגורים בלבד.</p> <p>4. גודל מגרש מפוצל מקסימלי יהיה 350 מ"ר. למעט בתא שטח 84B המפוצל מתכנית מאושרת.</p> <p>זב/92 א אשר גודלו 504 מ"ר.</p> <p>5. זכויות הבניה ויחידות הדיור יגרעו מהנחלה במסגרת הפיצול.</p> <p>6. לכל מגרש מתפצל תוקצה נגישות (אלא אם מתקיימת גישה ישירה מדרך), יש להעדיף גישה אחת מראש הנחלה. ובמקרה שלא מתאפשרת (מנימוקים מיוחדים שיצוינו) יש להקצות בסך הכל שתי גישות, באישור הוועדה המקומית.</p> <p>7. כמו כן תסומן הגישה לשטח החקלאי באופן מובחן וברור.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	שימושים
4.3.2	מסחר, משרדים, מרפאות, בתי קפה ומסעדות.
א	<p>4.3.2 הוראות</p> <p>בנין לשימור</p> <p>בתא שטח 600 מבנה לשימור: הצרכנייה הראשונה (08).</p> <p>תנאים להיתר בניה והנחיות לשימור כמפורט בסעיף 6.6 - שימור</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר ו/או תעסוקה אשר עלולים להוות מטרד לסביבתם יהיה קבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת</p>
4.4	מתקנים הנדסיים
4.4.1	שימושים
	<p>מתקנים הנדסיים לתשתיות עבור הציבור. דרכי שירות. קווי תשתיות.</p> <p>תא שטח 680 משמש לתחנת שאיבה לשפכים. (במידה ותתאפשר העתקתו, לא יותר שימוש לתחנת שאיבה בתא שטח זה)</p> <p>תא שטח 681 ישמש למתקן מקורות, בחלק הנדרש בלבד. בשאר השטח ישמש לטובת הישוב.</p> <p>תא שטח 683 ישמש לתחנת שאיבה לשפכים והמתקנים הנלווים לה</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>עבודות הפיתוח והעפר להקמת המתקן ההנדסי יהיו מזעריות ככל הניתן ויתחשבו בטופוגרפיה הקיימת ובמצב הקיים. מינימום פריצת דרכים אל האתר והתבססות ככל הניתן על דרכים קיימות.</p> <p>כל התשתיות החדשות אל המתקן וממנו יהיו תת קרקעיות</p>

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.4</p>
<p>ב</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, יהיה הכללת הטיפול הנופי בתחנה וקבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. תכנית בינוי ופיתוח - תוגש לאישור הוועדה המקומית.</p>	
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, , תרבות, קהילה, בריאות, דת, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את התושבים. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ומחזור ומתקנים הנדסיים יעודיים למבני הציבור במגרש בלבד. גינון ופיתוח, שבילים, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מצללות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות. בתא שטח 671 יותרו שימושים לתחנת הזנקה לאמבולנסים ולמחסני חירום של הרשות המקומית והישוב בלבד. לא יותרו שימושים רגישים כגון מבנים לצרכי חינוך וקהילה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>יותר שימושים לעיבוד חקלאי והקמת חממות ובתי רשת. ובנוסף, יותר בינוי למבני משק/עזר מינימליים. בשטח המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות יותר השימושים הבאים : גידול בעלי חיים: רפתות, לולים, דיר, , גידול דגים, אורווה לגידול סוסים ומבני שירות והנדסה הקשורים במישרין לגידול. עיבוד תוצרת חקלאית, מרכז מזון לשימוש עצמי בלבד ואשר נדרש לשימוש החקלאי במקום, מחסנים למבני עזר לחקלאות, חממות. דרכים חקלאיות, גדרות. בתאי שטח 101B-113B,114C יותר גידול בעלי חיים לצורך ביתי בלבד ולא עסקי. בתא שטח 114 B לא יותר גידול בעלי חיים, סך זכויות הבינוי ישמרו לתא שטח 114C.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים להגשת בקשה להיתרי בניה : תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה משק חקלאי : קבלת התייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון. קבלת התייחסות המשרד להגנת הסביבה. קבלת התייחסות משרד החקלאות. קבלת התייחסות רשות נחל הקישון. ב. תוכן תכנית בינוי הכוללת גבהים, ניקוזים, תשתיות, איסוף אשפה, אחסנה, דרכים, קירות ופיתוח השטח וכל פירוט אשר תדרוש הוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך אישור היתר הבניה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



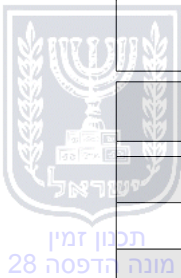
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



קרקע חקלאית		4.6
<p>ג. בקשה להיתר בניה למבנים חקלאיים תלווה בפרשה טכנית ונספח למניעת מטרדים סביבתיים, אשר יכלול התייחסות לאמצעים הנדרשים לצורך מניעת מטרדים בנושאים הבאים:</p> <p>רעש, ריח, איכות אויר, שפכים, ניקוז וכדומה. הבקשה תועבר להתייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר תבחן את הצורך בהגדלת המרחק הנדרש משימושים רגישים ו/או קביעת אמצעים נוספים הנדרשים לצורך מניעת מפגעים.</p> <p>כמו כן, הרשות הסביבתית תבחן את הצורך בהכנת סקר ריחות, אשר יוכן בהתאם להנחייות המשרד להגנת הסביבה ואשר יראה כי לא צפויה חריגה ממדיניות המשרד לעניין מפגעי ריח.</p> <p>ד. מבנים חקלאיים חדשים יעמדו במרחקי ההצבה הנדרשים משימושים רגישים, בהתאם למדיניות משרד החקלאות.</p>		
<p>אזורים מיוחדים</p> <p>סימון מהתשריט: מגרש המחולק לתאי שטח</p> <p>תאי שטח 101B-114B,114C המסומנים בתשריט מצב מוצע בסימון מגרש המחולק לתאי שטח, הינם חלק ממשקי עזר וצמודים למגרשי מגורים א המסומנים.</p>		ב
<p>תחזוקה</p> <p>לא תחסם הגישה לקווי מקורות, יותר מעבר לתשתיות קווי מים הנחתם ותחזוקתם</p>		ג
שטח ציבורי פתוח		4.7
שימושים		4.7.1
<p>גינון ופיתוח, שבילים, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מצללות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות בלבד.</p> <p>בתא שטח 729 תותר בריכת/מגדל מים קיים.</p>		
הוראות		4.7.2
<p>בנין לשימור</p> <p>תא שטח 729 נכלל במתחם לשימור וקיים בו מבנה לשימור: בריכת המים (04). תנאים להיתר בניה והנחיות לשימור כמפורט בסעיף 6.6 - שימור</p>		א
נחל/ תעלה/מאגר מים		4.8
שימושים		4.8.1
<p>שטח לניקוז מי נגר והשקייה. יותר פיתוח, גינון ומעבר להולכי רגל.</p>		
הוראות		4.8.2

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניות, מתקני ריהוט רחוב, עמודי תאורה ושילוט, נטיעות וצמחיה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בלבד, תחנה מקומית להעלאה/הורדה לתחבורה ציבורית.
4.9.2	הוראות
א	תחזוקה
	לא תחסם הגישה לקווי מקורות, יותר מעבר לתשתיות קווי מים הנחתם ותחזוקתם
4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניות, מתקני ריהוט רחוב, עמודי תאורה ושילוט, נטיעות וצמחיה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בלבד, תחנה מקומית להעלאה/הורדה לתחבורה ציבורית. ישמש למעבר משולב של הולכי רגל וכלי רכב, בהעדפה להולכי הרגל.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי.
ב	תחזוקה
	לא תחסם הגישה לקווי מקורות, יותר מעבר לתשתיות קווי מים הנחתם ותחזוקתם
4.11	דרך משולבת
4.11.1	שימושים
	כבישים, מדרכות, חניות, מתקני ריהוט רחוב, עמודי תאורה ושילוט, נטיעות וצמחיה. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בלבד, תחנה מקומית להעלאה/הורדה לתחבורה ציבורית.
4.11.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי.
4.12	שביל
4.12.1	שימושים
	מיועד למעבר להולכי רגל, מעבר רכב חרום בלבד, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, גינון.
4.12.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	יבוצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי שימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי. יוודא כי התכנון אינו חוסם מעבר לרכב חרום.
ב	זיקת הנאה

4.12	שביל
	סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתאי שטח 860-862 יותר מעבר לרכבים חקלאיים.
4.13	חניון
4.13.1	שימושים
	חניית רכבים, דרכי מעבר ומדרכות. מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות בלבד. תותר הצבת ריהוט רחוב, שילוט, עמודי תאורה, נטיעות גינות ופיתוח. תחנה מקומית להעלאה/הורדה לתחבורה ציבורית .
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח ביצוע הדרכים המוצעות בתוכנית, והרחבת דרכים קיימות, יתבצע על בסיס תכנון אדריכלי נופי בנוסף לתכנון ההנדסי, התכנון הנופי ימזער את הפגיעה בתוואי השטח באמצעות שימוש בקירות תמך, נטיעות ושיקום נופי.
4.14	רצועת תשתיות
4.14.1	שימושים
	רצועה למעבר תשתיות לאומיות.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. כל פעולה בשטח זה כגון הקמת גדרות, סלילה, חפירה, שתילה וכד' תעשה בתאום עם חברת שרותי נפט ובכפוף לאישור הרשויות המוסמכות. אין לטעת עצים בתחום הרצועה ו/או לתכנן ולבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק כולל סלילה והקמה של דרכים וכבישים אלא לאחר תאום עם חברת קו מוצרי דלק בע"מ. כמו כן, יש להרחיק מבנים 5 מ' לפחות מכל צד של רצועת הדלק, פרט למבנים קיימים (גוש 11142 חלקה 19). ב. כל פעולה בשטח זה תבוצע בתאום עם בעל רשיון הולכת הגז הטבעי ורשות הגז הטבעי. ג. חציית תשתית קווי מים תבוצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות ונקיטת אמצעי מיגון מתאימים, ובתאום עם חברת מקורות. לא תחסם הגישה לקווי מקורות, יותר מעבר לתשתיות קווי מים הנחתם ותחזוקתם ד. יש להותיר את השטח פנוי ופתוח לטובת נגישות עבור תחזוקת התשתיות, ואין לחסום את הרצועה בגדרות ומחסומים.
4.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.15.1	שימושים
	על פי תכנית מאושרת זב/92 א' והוראותיה.
4.15.2	הוראות
א	הוראות בינוי על פי תכנית מאושרת זב/92 א' והוראותיה.
4.16	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.16.1	שימושים



4.16 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
	מבנה מגורים. יותר מבני ציבור לצרכי חינוך, רווחה, בריאות, תרבות, קהילה, דת, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את התושבים. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה. גינון ופיתוח, שבילים, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מצללות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות בלבד, ניקוז.
4.16.2	הוראות
א	בנין לשימור תא שטח 299 נכלל במתחם לשימור וקיים בו מבנה לשימור: בית הרב (02). תנאים להיתר בניה והנחיות לשימור כמפורט בסעיף 6.6 - שימור
4.17 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.17.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, תרבות, קהילה, דת או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את התושבים. מסחר, תעסוקה, משרדים, מרפאות, בתי קפה ומסעדות. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים לאצירת אשפה ומתקנים הנדסיים יעודיים למבני הציבור במגרש בלבד. יותר מתקנים הנדסיים לטובת הציבור בתנאי שיעמדו בהוראות סעיף 4.4.2
4.17.2	הוראות
א	בנין לשימור בתא שטח 690 קיים מבנה לשימור: הסילו (09). הנחיות בהוראות נוספות בתכנית זו. סעיף 6.6 - שימור.
ב	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לשימושים למסחר ו/או תעסוקה אשר עלולים להוות מטרד לסביבתם יהיה קבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת. בתא שטח 690 קיים מבנה "הפרייה" תנאים להיתר בניה והנחיות לשימור כמפורט בסעיף 6.6 - שימור
4.18 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.18.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, רווחה, בריאות, תרבות, קהילה, דת, או כל מוסד ציבורי אחר שישמש את התושבים. השטח יכלול דרכים פנימיות, שטחי חניה, מתקנים הנדסיים יעודיים למבני הציבור במגרש בלבד. גינון ופיתוח, שבילים, ריהוט רחוב, עמודי תאורה, מצללות, מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות. מתקנים לאצירת אשפה ומחזור.
4.18.2	הוראות

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.18
<p>בנין לשימור תאי השטח נכללים במתחם לשימור : בתא שטח 730 קיימים מבנים לשימור : בית הכנסת (01), בית הספר (03) ובית הועד הראשון (07) בתא שטח 731 קיים מבנה לשימור : המקווה (05) ובתא שטח 732 קיים מבנה לשימור : בית הקירור (06) תנאים להיתר בניה והנחיות לשימור כמפורט בסעיף 6.6 - שימור</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי
															שרות	עיקרי	
5	5	5	3	1	2	9		50	100%	(1)	(1)	10%	90%	500		670	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5		2	10		42	1597			397	1200	500		671	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	1	2	(2) 7.5	1	45	245	(1)	(1)	45	200	500		11C	מגורים א'
5	5	3	3	1	2	(2) 7.5	(4) 2	40	60%	(1)	(1)	(3) 10	50%	500	כל תאי השטח מלבד 11C		מגורים א'
5	(9) 5	3	3	1	2	(2) 7.5	(8) 2	40	575			(7) 115	(6) 460	(5) 350		11A	מגורים בישוב כפרי
5	(9) 3	3	3	1	2	(2) 7.5	(12) 3	40	815			(11) 160	(10) 655	(5) 350	כל תאי השטח מלבד 11 A		מגורים בישוב כפרי
3	2	3	3		2	9	(13) 1	40	100%			10%	90%	500		- 298 299	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	(14) 4	(14) 4	(14) 4	1	3	12		70	100%	(1)	(1)	10%	90%	1000		600	מסחר
5	3	3	3		3	12		60	100%			10%	(15) 90	500		690	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	10		60	100%			10%	(15) 90	500		691	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות



קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 28



תכנון זמין מונה הדפסה 28

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
																ציבור		
1 (16)	1	1	1		1	4		20	40		20		20	120	680	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5		1	4		15	130		100		30	500	- 681 682	מתקנים הנדסיים		
5	5	5	5			4		35	1200			200	1000	1000	683	מתקנים הנדסיים		
10 (18)	5	3	3	1	1	7.5		10	10 (17)	(1)	(1)		10%		משקי עזר	114C, 111B, 112B, 113B, 114B	קרקע חקלאית	
10 (18)	5	3	3	1	1	7.5		10	10 (17)	(1)	(1)		10%		משקי עזר	101B, 102B, 103B, 104B, 105B, 106B, 107B, 108B, 109B, 110B	קרקע חקלאית	
10 (19)	5 (14)	3 (14)	3 (14)	1	1	7.5		70	70%	(1)	(1)		70%		נחלות א		קרקע חקלאית	
0 (21)	0 (21)	0 (21)	0 (21)			5		30	30%				(20) 30			- 721 729	שטח ציבורי פתוח	
5 (24)	3 (24)	3 (24)	3 (24)	1	2	9		(23) 40	100%	(22)	(1)	10%	90%	500	- 730 732	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

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

הערה ברמת הטבלה:

בכל יעוד שמאפשר קומות מתחת למפלס כניסה, יותר ניתן לנייד זכויות בניה ממפלס כניסה אל מתחת למפלס כניסה באישור הועדה המקומית לתו"ב, עפ"י סך זכויות הבניה המותרות. במגרש 289 ביעוד מגורים א ימשיכו לחול קווי הבניין שנקבעו בתכנית זב/218 ורק בעת הריסת המבנה ובנייה מחדש, יחולו קווי הבניין על פי תכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד זכויות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בסמכות וועדה מקומית.
- (2) בגגות משופעים לא יעלה על 9 מטר, ממפלס הדרך הגובלת ו/או דרך הגישה.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: או 45 מ"ר ליחידת דיור. הגדול מבין שניהם.
- (4) במגרשים הקטנים מ-500 מ"ר תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד כמפורט בסעיף 4.1.2 ב סה"כ 212 יחידות דיור.
- (5) הערך מתייחס לגודל מגרש מגורים שניתן יהיה לפצל מכל נחלה, בכפוף להוראות בסעיף 4.2.2 ב.
- (6) 200 מ"ר ליחידת דיור קיימת + 200 מ"ר ליחידה מוצעת + 60 מ"ר ליחידת דיור קטנה שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה. ניתן לנייד שטחי בניה עיקריים בין יחידות הדיור ו/או בעת פיצול מגרשים בתנאים הבאים: סך שטח עיקרי ליחידת דיור גדולה במגרש לא יעלה על 300 מ"ר, ולא ירד סך שטח עיקרי ליחידת מגורים במגרש מפוצל מ 160 מ"ר.
- (7) 45 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה ו- 25 מ"ר ליחידת דיור קטנה. לא ירד סך שטח שרות ליחידת דיור מ- 25 מ"ר. ניתן לנייד שטחי שרות בין יחידות הדיור ו/או בעת פיצול מגרשים בתנאי הנ"ל, למעט יחידת הדיור הקטנה שלא ניתן להגדיל את סך שטחיה.
- (8) ויחידת דיור קטנה בנוסף.
- (9) יותר קו בנין 0 לחלקת החקלאות בתוך הנחלה.
- (10) 200 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה + 55 מ"ר לכל יחידת דיור קטנה שתהיה צמודה לבית בעל הנחלה. ניתן לנייד שטחי בניה עיקריים בין יחידות הדיור ו/או בעת פיצול מגרשים בתנאים הבאים: סך שטח עיקרי ליחידת דיור גדולה במגרש לא יעלה על 300 מ"ר, ולא ירד סך שטח עיקרי ליחידת מגורים במגרש מפוצל מ 160 מ"ר.
- (11) 45 מ"ר לכל יחידת דיור גדולה ו- 25 מ"ר ליחידת דיור קטנה. לא ירד סך שטח שרות ליחידת דיור מ- 25 מ"ר. ניתן לנייד שטחי שרות בין יחידות הדיור ו/או בעת פיצול מגרשים בתנאי הנ"ל.
- (12) סה"כ 258 יחיד. לפי 3 יחיד גדולות למגרש ועוד יחידת דיור קטנה שאינה נספרת במניין יחיד על פי תמ"א 35.
- (13) בכל תא שטח תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
- (14) למעט מבנים קיימים לפני אישור תכנית זו.
- (15) הערך מתייחס ל% מתא שטח.
- (16) גובר על רוזטה.
- (17) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח מבנה לגידול בע"ח, לא יעלה על 3% מסך השטח החקלאי, פר משק עזר, ומתוך סך זכויות הבניה בסך השטח החקלאי למשק עזר.
- (18) גבול עם יעוד מגורים א.
- (19) גבול עם יעוד מגורים בישוב כפרי או מגורים א.
- (20) למעט מבנים קיימים לפני אישור תכנית זו.
- (20) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מיועד למצללות בלבד.
- (21) 5 למגורים ו/או דרך.
- (22) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: ניתן לנייד זכויות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בסמכות וועדה מקומית.
- (23) השטח הפתוח לא יפחת מ 40%.
- (24) למעט מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

1. השטח המסומן בתשריט (ו/או שפרטיו מפורטים להלן) הינם אתרי עתיקות מוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 :
2325/0 "רגב, תל"י י"פ: 3099 עמ" 3533 מיום: 23/09/1984
2367/0 "כפר הנוער הדתי" י"פ: 1091 עמ" 1380 מיום: 18/05/1964
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), הן יבוצעו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.2**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בנייה.

6.3**איכות הסביבה**

1. פינוי פסולת עפר ובניין :
לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין - התשס"ה-2005 וכמפורט להלן :
א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
ב. 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).
ג. 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.
2. חובת גריסה :
היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.3

איכות הסביבה

3. חציבה ומילוי:

היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון:

א. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.

ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.

ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.

הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.

4. עבודות שאינן טעונות היתר:

א. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

5. הנחיות בשלב בניה:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית התארגנות באתר הבנייה (למניעת השלכות על הסביבה).

6.4

חשמל

א. תנאי לבקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

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

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

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

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת

6.4

חשמל

החשמל.
במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.
אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
תקשורת וחשמל:
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

כללי:
כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
התשתיות הקיימות בישוב קיימות בתחומי מגרשי המגורים לרבות שבילי הולכי רגל ודרכי גישה. כל עוד לא יועתקו התשתיות לשטחים הציבוריים ו/או למרווחי הבניה המקבילים לרחובות ולשבילים, תישמר זכות גישה לטיפול החלפה ותחזוקה של התשתיות התת קרקעיות והעליות בתחומי המגרשים הפרטיים.
בתנאים להגשת בקשה להיתר 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.
במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

1. מים:

א. אספקת המים תסתמך על רשת המים המקומית.
החיבור לרשת יהיה בתאום עם משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
ב. שמירה על תשתיות מים:
אסורה בניה מעל קוי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של 5 מ' לפחות מדופן קו המים..
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות חברת מקורות.
תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים יהיה קבלת התייחסות חברת מקורות, ו/או העתקת הקו בתאום עם חברת מקורות ובביצוע של מקורות.
ג. קוי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות. לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מקורות ומשרד הבריאות. ד. בתחום רדיוסי מגן לקידוחים 5-6 בישוב: מערכת הביוב תבוצע מחומרים עמידים ובאופן שימנע זיהום בתת הקרקע.</p> <p>2. ניקוז: כל השטח בתחום התכנית ינוקז בהתאם לנספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית. עבודות ניקוז יבוצעו בתאום עם רשות ניקוז קישון. יש לתת עדיפות לפתרונות ניקוז אשר מוליכים את מי הגשמים לבורות אגירה מאושרים ו/או לשפכים ושטחי נוי וצמחייה טבעיים. יש לשמר את מי הנגר באופן שיחלחלו למי התהום בתחום השטחים הפתוחים יש לשמור על מהירות ניקוז נמוכה בתחום הישוב.</p> <p>3. ביוב: מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב האיזורית באישור משרד הבריאות.</p> <p>4. אשפה: פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מסודר וסידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. מתקני אשפה בשטח המושב יוצבו בתאום עם המועצה האזורית.</p>	
6.6	שימור
<p>האתרים, המבנים והמתחמים לשימור בתחום התכנית מפורטים להלן ומסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בית הכנסת תא שטח 730 2. בית הרב תא שטח 299 3. בית הספר תא שטח 730 4. בריכת המים תא שטח 729 5. מקווה תא שטח 731 6. בית הקירור תא שטח 732 7. בית הוועד הראשון תא שטח 730 8. צרכניה תא שטח 600 9. סילו תא שטח 690 10. מתחם לשימור 001 המתחם כולל את האתרים והמבנים לשימור 01-07. 11. מתחם לשימור נופי 002 המסומן בתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו. <p>1. האתרים, המבנים והמתחמים לשימור שצוינו לעיל הם לשימור ותיאסר הריסתם. 2. תנאי להיתר בניה לכל עבודה ותוספת בניה לאתר ולמבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון התקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יוכן על-ידי אדריכל או בעל מקצוע המתמחה בתחום השימור, ויכלול התייחסות לשימור הצמחייה והרכיבים הנופיים בסביבתו. הבקשה להיתר תיבחן את השינוי או התוספת המבוקשים באתר או המבנה לשימור. תיק התיעוד והבקשה להיתר יובאו לדיון בוועדת השימור המקומית. המלצתה תתקבל לפני הדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית. 3. חיזוק מבנה לשימור, שיפוץ ועבודות שאינן דורשות היתר יחויבו בהגשת תיק תיעוד מלא וידונו בוועדת השימור טרם התרתן.</p>	

שימור	6.6
<p>4. תנאי לקבלת טופס איכלוס לבניה חדשה במתחם לשימור או בתא שטח בו קיים אתר או מבנה לשימור יהיה שימור המבנה לשימור.</p> <p>5. בקשה להיתר בניה במתחם לשימור תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צדיו, וכן תציג את השתלבות התוספת והשינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חניה, מתקני תשתית וגדרות.</p> <p>6. מתחם לשימור: כל בניה חדשה במתחם לשימור תחויב בהכנת תכנית בינוי למתחם. תכנית הבינוי תתייחס למבנים לשימור ולמרכיבים הבנויים והנופיים הקיימים במתחם.</p> <p>7. במידה והקירות החיצוניים של בנין לשימור נמצאים בחריגה מקווי הבנין המותרים באזור המגורים ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה לבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים, וניתנה להם האפשרות להגיב לחריגה המבוקשת, והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם. קו הבנין של תוספת בניה בחזית הבנין יהיה בהתאם לקו הבנין של הבנין הקיים.</p> <p>8. במבנים בעלי ערך היסטורי שאינם מיועדים לשימור, כל בניה חדשה תשלב בתוכה מאמץ לשמר את המבנים.</p> <p>9. שימור נופי: המתחם לשימור כולל מרכיבים נופיים כמסומן בתשריט נספח השימור המנחה המצורף לתכנית זו</p> <p>בקשה להיתר בניה הכוללת אתר או מתחם לשימור נופי או הנכללת בו, תכלול התייחסות למרכיבים הנופיים ולמאפייניהם כמפורט בנספח השימור.</p> <p>בתא שטח 690 קיים מבנה "הפרייה" כמופיע בתיק תיעוד מקדים. תנאי להגשת היתר בניה או הריסה למבנה זה יהיה הכנת תיעוד בהיקף ותכולה שייקבעו בהתאם להנחיית ועדת השימור המקומית.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>א. שימור מי נגר</p> <p>לצורך ניקוז ושימור מי נגר עילי באופן מיטבי ינקטו האמצעים הבאים:</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>תכנון פיתוח המגרשים ייעשה כך שמי הנגר ממרזבים ומהשטחים המרוצפים יופנו בעיקר לשטחי הגינון. תבחן אפשרות לבורות חלחול במקומות שניתן. עודפי הנגר יופנו לדרכים הציבוריות ומשם לנחלים שסביב הישוב.</p> <p>באזורי התעסוקה והמסחר תקבע תכנית פנויה מכל בינוי עילי ותחתית של 25% לפחות לצורך החדרת נגר עילי.</p> <p>שטחים פתוחים:</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. הניקוז יכלול אמצעים למניעת זיהום נחל קישון מנגר הכביש.</p>	



6.8

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט הנספח לתכנית, בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה",

או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

1. עצים לשימור:

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.

ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.

ד. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.

2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:

א. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה, בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.

ב. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

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.

6.9

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

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

2. שטחים ציבוריים יהיו נגישים לכלל האוכלוסיה, כולל המוגבלים בתנועה. באזורים בעלי שיפועים חזקים, יותאמו לכל הפחות אזורי הפעילות המרכזיים לשימוש כלל האוכלוסיה.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים להגשת בקשה להיתר בנייה:

(1) הכנת תכנית בינוי בקני"מ של 1:250 שתכלול בין השאר התייחסות להעמדת המבנים, גבולות מוצעים למגרשים, גישות למבנים, הסדרי תנועה וחניה, התווית הדרכים, חתכים ומפלסים.

(2) פיתוח התשתיות יבוצע רק לאחר הצגת תוכנית שיקום נופית לפעולות המבוצעות והשטחים המפותחים..

(3) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

(4) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתחנות הטרינספורמציה יהיה קבלת התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין הצורך בהכנת סקר קרינה. באם ייקבע כי נדרש סקר קרינה, הוא ייערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה וייקבעו בו האמצעים הנדרשים על מנת למנוע

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>חשיפת אוכלוסיה לקרינה החורגת מהסף המומלץ על ידי המשרד להגנת הסביבה. (5) כל פעולה ותכנון בתחום יעוד הנחל ובחלקות בתחום השפעת נחל הקישון, יובאו להתייחסות רשות ניקוז ונחלים קישון ורשות נחל הקישון וישמשו תנאי להגשת בקשה להיתר בניה. (6) תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה לשימושי תעסוקה ומסחר ומבני משק הינו התייחסות הרשות הסביבתית המוסמכת ומשרד הבריאות. (7) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: קבלת התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת שתיות חריגה. הצגת תכנון ההנדסי המתייחס לספקטרום התאוצות לתכנון הרלבנטיות שבאתר המכון הגיאופיסי (סיכונים סייסמיים)</p>	
תנועה	6.11
<p>1. במסגרת התכנון המפורט ייבחן הצורך במיתון תנועה באזורים שונים בתכנית. מיתון התנועה ייבחן ויתוכנן על סמך הנחיות משרד התחבורה העדכניות. 2. שינויים שיידרשו בצמידות לדרך 762 לצורך עבודות ניקוז, תשתיות וכו' יתואמו עם נתיבי ישראל.</p>	
מבנים קיימים	6.12
<p>א. מותרת חריגה מקווי בניין של מבנים קיימים כדין, ובלבד שאינה לתחום דרכים או מגרשים המיועדים לצרכי ציבור. ב. כל בנייה חדשה הנוספת למבנה קיים, לרבות הריסת מבנה קיים, כפופה לקוו בניין על פי הוראות תכנית זו. ג. מותרים כל השימושים במבנים החקלאיים הקיימים שהיו תקפים ערב הפקדת תכנית זו עד למועד קבלת היתר או ביצוע עבודה מכוח תכנית זו. ממועד קבלת היתר כאמור או ביצוע עבודה כאמור, יותרו רק השימושים המותרים על פי תכנית זו בתחום המגרשים נשוא ההיתר או בתחום ביצוע העבודה.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
<p>זמן משוער למימוש התכנית 25 שנה מעת אישורה.</p>	

16/03/2020



דברי הסבר – בשפה הערבית

شرح للمخطط الهيكلي رقم 301-0489054 - كفار حسيديم

في الواقع تتكون بلدة كفار حسيديم من جزئين : كفار حسيديم أ، التي تشكل النواة الزراعية للبلدة بكل اسباطها (لجنة أ) ، وكفار حسيديم ب، التي تضم التجار والعمال (لجنة ب).



وفق لجدول رقم 2 بالمخطط الهيكلي القطري تاما 35, الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية في بلدة كفار حسيديم أ، يتوقف على 400 وحدة سكنية. في حين ان الحد الأقصى لعدد الوحدات السكنية في بلدة كفار حسيديم ب، يتوقف على 212 وحدة سكنية (رقم الذي لن يأخذ في عين الاعتبار بجدول رقم 2).

ترغب بلدة كفار حسيديم استيعاب أبنائها في المنطقة السكنية وفي المناطق الموافق عليها في نفس الوقت, مع الحفاظ على الطابع الزراعي للمستوطنة. يتضمن المخطط تحديد المواقع، في إطارها حددوا مباني وموقع للحفاظ عليهما.

يعيد المخطط تنظيم توجيهاً البناء في القطع السكنية في كلا الجزئين كفار حسيديم أ، + ب، والذي يشمل حقوق بناء إضافية وتحديد خيار التقسيم إلى أجزاء. يتناول المخطط تنظيم المناطق العامة في البلدة، ويسمح التجارة، الصناعية والتوظيف بقطع بناء مخصصة.



يضيف المخطط وحدة سكنية ثالثة في المناطق السكنية في اسباط البلدة (سكن في بلدة ريفية) 86 من 87 اراضي زراعية (بمجموع 86 وحدة سكنية). وتنظيم الحدود الفاصلة بين الاراضي الزراعية وتحديد تعليمات فصل قطع الأراضي السكنية عن الاراضي الزراعية.

بمجرد الموافقة على هذا المخطط, سيقف مجموع الوحدات السكنية المقترحة والقائمة في 87 اراضي زراعية على 260 وحدة سكنية بالاضافه الى 87 وحدة سكنية صغيره. بالإضافة إلى ذلك ، هناك 14 قطعة سكنية (مزارع بيتيه) بما في ذلك 28 وحدة سكنية، بالإضافة إلى 92 وحدة سكنية مخصصة "كمناطق سكن أ"، بما فيه 184 وحدة سكنية.

سيقف مجموع الوحدات الأسكانية إلى 472 وحدة سكنية ضمن 612 وفقا لجدول رقم 2 بالمخطط الهيكلي القطري تاما 35 بموجب تعديل رقم 1.



תרגום לערבית

אדר' ראמי סכראן

054-9291597

