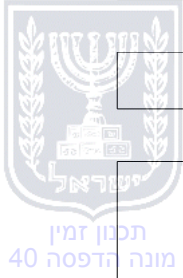


הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0350348

ג/23324, אילניה - הרחבה



מחוז
מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
צפון

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

- באילניה מאושרות היום בסה"כ 87 יחידות דיור מכוח תכניות תקפות מס': ג/4216 וג/21412 (6 יח"ד), ג/במ/75 (63 יח"ד), ג/10634 (2 יח"ד), ג/10633 ו-206-0254250 (16 יח"ד).
- מטרתה של תכנית זו הינה יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר המשך התפתחות היישוב, תוך כדי הרחבתו ב-42 יחידות דיור במגרשי מגורים קהילתיים, הסדרת מצבן של 114 יחידות דיור קיימות ב-57 נחלות, 7 יחידות דיור ב-7 מגרשים למשקי עזר ו-63 יחידות דיור במגרשים קהילתיים.
- סה"כ תוספת יח"ד מוצעת בתכנית: 163. סה"כ יח"ד מאושרות ומוצעות לתכנון מפורט בתכנית: 250.
- סה"כ יח"ד מותרות ביישוב ע"פ תמ"א 35: 300.
- מס' נחלות קיימות בתחום המושבה הותיקה: 25. מוצעות בתכנית 50 יח"ד ברמה מתארית שיתוכננו ברמה מפורטת בתכנית נפרדת למושבה הותיקה.
- מאחר ומדובר בהרחבה של יישוב כפרי, תכנית זו חלה על כל השטח המיועד לבניוי בו, כדרישת סעיף 8.1.1 בהוראות תמ"א 35.
- צפיפות הדיור במגרשי ההרחבה החדשים = 2.5 יח"ד/ד'. כל יחידות הדיור המוצעות כלולות בתחום ישוב כפריקהילתי ע"פ תמ"מ 92.
- באשר לשטחים למבני ציבור, מוצעים כ-15.0 ד' למבני ציבור, עם זכויות בנייה = כ-6,800 מ"ר אשר נותנים מענה הולם לצרכים של יישוב בן 250 יחידות דיור לאחר הרחבתו.
- סה"כ השטחים המיועדים לשצ"פ = כ-40.1 ד', אשר אף הם נותנים מענה הולם ל-250 משקי בית.
- השטחים המוצעים בתכנית זו בייעוד פארק/גן ציבורי עם הנחיות מיוחדות הם ברמה מתארית. הוצאת היתרי בניה מחייב הכנה, הגשה ואישור של תכנית מפורטת כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

ג/23324, אילניה - הרחבה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

206-0350348

שטח התכנית 1.2

704.365 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

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 מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

238300 קואורדינאטה X

739950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כל הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: אילניה

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כל הישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15140	מוסדר	חלק	91-92, 97-101, 103-107, 156-159	38-40, 89-90, 93-96, 108, 111, 113
15141	מוסדר	חלק	3-12, 15-21, 23-34, 36-40, 42, 44-51	1-2, 13-14, 35, 41, 43
15154	מוסדר	חלק	57	9-24, 50, 52, 54-56
15156	מוסדר	חלק	24, 27-33, 42-58, 60, 64-75, 90, 113-114, 116-117, 125	23, 25-26, 34, 39-41, 59, 61-63, 76-77, 80, 89, 91, 106, 108-109, 112, 115, 121

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 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



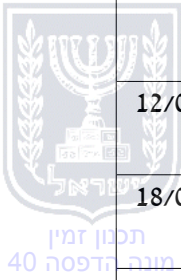
תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב/ 5. תחום מגבלות התמ"א צומצמו בתכנית ג/ 22516.	כפיפות	תמא/ 37 /ב/ 5
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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 /ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. אזור ב' - פגיעות מי תהום בינונית.	כפיפות	תמא/ 34 /ב/ 4
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
26/08/1976	2362	2247	מבוקשת הקלה בקו בניין של דרך מס' 65 מ- 80 מ' מהציר ל- 30 מ' מהציר.	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 2 / 9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. תשריט ייעודי קרקע: ישוב כפרי/קהילתי וחקלאי/נוף כפרי פתוח. תשריט הנחיות סביבתיות: שטח ללא הגבלות סביבתיות, שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר, שטח למניעת זיהום מים ושטח בעל חדירות גבוהה למשקעים.	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
206-0254250	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 206-0254250. הוראות תכנית 206-0254250 תחולנה על תכנית זו.	7195	3014	28/01/2016
גת/ מק/ גבמ 75 / 10	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 10. הוראות תכנית גת/ מק/ גבמ 75 / 10 תחולנה על תכנית זו.	6030	888	07/12/2009
ג/ 10633	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10633. הוראות תכנית ג/ 10633 תחולנה על תכנית זו.	5485	1394	25/01/2006
ג/ 11324	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11324.	5480	1220	12/01/2006
ג/ 11335	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/11335.	5397	2682	18/05/2005
ג/ 13618	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/13618.	5318	3547	01/08/2004
ג/ 10988	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/10988.	4967	1862	01/03/2001



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 10634	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10634. הוראות תכנית ג/ 10634 תחולנה על תכנית זו.	4834	1822	21/12/1999
ג/ במ/ 75	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/במ/75.	4190		06/02/1994
ג/ 4216	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 4216. הוראות תכנית ג/ 4216 תחולנה על תכנית זו.	3010	1248	05/01/1984
ג/ 3690	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/3690.	2863	189	04/11/1982
ג/ 21412	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21412. הוראות תכנית ג/ 21412 תחולנה על תכנית זו.	6967	2856	15/01/2015

הערה לטבלה:

- א. תכנית זו כפופה לתכנית מס' 206-0412767 הנמצאת לפני אישור.
 ב. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. אין האמור בתוכנית זו בא לגרוע מזכויות שהוקנו בתחום התוכנית מכוח תוכניות מאושרות שקדמו לתוכנית זו.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רודי ברגר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רודי ברגר		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	מנחה		9	11/11/2018	מיכאלה פולנסקי	11: 54 11/11/2018	נספח פסולת	לא
ביוב וניקוז	מנחה		21	25/03/2019	ענבל אברהם	17: 49 25/03/2019	נספח ניקוז פרשה טכנית	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		20	25/03/2019	ענבל אברהם	17: 50 25/03/2019	נספח מים וביוב פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה		29	25/03/2019	ערן געש	17: 44 25/03/2019	נספח נופי סביבתי	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	17/06/2018	רודי ברגר	09: 11 17/06/2018	פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		10	11/11/2018	ערן געש	12: 00 11/11/2018	נספח עצים בוגרים טבלאות	לא
ביוב וניקוז	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	ענבל אברהם	17: 52 25/03/2019	נספח ניקוז	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	ענבל אברהם	17: 53 25/03/2019	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	ענבל אברהם	17: 55 25/03/2019	נספח מים	לא
חשמל	מנחה	1: 1250	1	27/03/2019	גבריאל כפיר	07: 35 27/03/2019	נספח חשמל	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	ערן געש	17: 39 25/03/2019	נספח נופי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	ערן געש	17: 41 25/03/2019	נספח עצים בוגרים תשריט	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	25/03/2019	צבי נוה	17: 25 25/03/2019	נספח תנועה ותחבורה גליון תנועה 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/03/2019	צבי נוה	17: 27 25/03/2019	נספח תנועה ותחבורה גליון תנועה 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	25/03/2019	צבי נוה	17: 31 25/03/2019	נספח תנועה ותחבורה גליון תנועה 4	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/03/2019	צבי נוה	12: 37 26/03/2019	נספח תנועה גליון חתכים 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/03/2019	צבי נוה	12: 38 26/03/2019	נספח תנועה גליון חתכים 2	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תנועה גליון חתכים 3	12: 38 26/03/2019	צבי נוה	26/03/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה ותחבורה גליון תנוחה 1	12: 37 26/03/2019	צבי נוה	26/03/2019	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מוצע 1: 1250	10: 54 24/03/2019	רודי ברגר	24/03/2019	1	1: 1250	מחייב	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	08: 38 21/03/2019	רודי ברגר	21/03/2019	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 40

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		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628210	mehandesgl@iula.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל תחתון	כדורי	(1)		04-6628210	04-6628212	mehandesgl@iula.org.il

(1) כתובת: ד"ג גליל תחתון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות בבעלות מדינה וכן בעלי קרקע פרטיים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	(1)		04-8362005	04-8362005	rudarch@013net.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

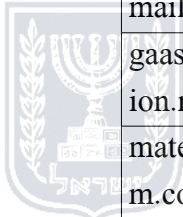
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת	יועץ תשתיות	ענבל אברהם	118405		מסד	(2)		04-6778733		inbaleng@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ערן געש	74592		יעד	(3)		04-9909581	04-9909933	gaash@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מתי חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595	04-6785643	mate@netofam.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	גבריאאל כפיר	118635		הזורעים	(4)			04-9941807	gavriel@nofeh-eng.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	צבי נוח	32139		חיפה	שד ההסתדרות	177	04-8725001	04-8725002	mail@zvi-naveh.com
יועצת סביבתית	יועץ סביבתי	מיכאלה פולנסקי		אורבניקס בע"מ	שגב (עצמון)	(3)		03-6102826		michaela@urbanics.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ד"נ גליל תחתון.

(3) כתובת: ד"נ משגב.

(4) כתובת: ת"ד 136.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 40



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 40

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
שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית	<p>א. עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות וכו' והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים? מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכול בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p>
שימושים חקלאיים	<p>- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.</p> <p>- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.</p> <p>- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.</p> <p>- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p>
שימושים תומכים לחקלאים פעילים	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו').</p> <p>ב. משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים על ידי המתיישב, כגון:</p> <p>- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית.</p> <p>- עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.</p> <p>- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.</p> <p>- בריכה טיפולית.</p> <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p>

מונח	הגדרת מונח
	- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'. .

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרה תכנונית של המושבה אילניה והוספת שכונת מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע למגורים, מגורים א', מגורים ג', מגורים ד', מגורים בישוב כפרי, קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור, פארקוגן ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרך וחניון.
- קבלת הקלה מקו בניין לדרך ראשית.
- קביעת השימושים המותרים בכל תא השטח.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.
- התכנית כוללת הוראות מתאריות בלבד למרכז הישוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	320 - 323
מגורים א'	121 - 125, 353, 509
מגורים ב'	201 - 205, 218, 245, 247, 264, 281, 288, 290, 294, 297, 305, 532 - 548
מגורים ג'	431 - 442, 467, 468
מגורים ד'	376, 378
מגורים בישוב כפרי	13A, 16A, 38A, 101 - 113, 117A, 469A, 901A, 902A
מבנים ומוסדות ציבור	751
קרקע חקלאית	13B, 16B, 38B, 117B, 401 - 406, 408, 410 - 413, 451 - 453, 469B, 901B, 901C, 902B, 902C
שטח ציבורי פתוח	430, 601 - 605, 607, 621 - 623, 628 - 631, 637
שטח פרטי פתוח	377
פארק / גן ציבורי	701
דרך מאושרת	803 - 809, 811 - 813
דרך מוצעת	831 - 841, 844 - 854
חניון	871

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

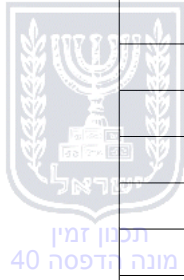
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	11,776	1.67
דרך מאושרת	56,564	8.03
מגורים D	7,280	1.03
מגורים ב'	39,034	5.54
מגורים בישוב כפרי	2,540	0.36
שטח חקלאי	19,432	2.76
שטח ללא תכנית מפורטת	556,773	79.05
שטח פרטי פתוח	555	0.08
שטח ציבורי פתוח	10,411	1.48
סה"כ	704,365	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	15,525.46	2.20
דרך מוצעת	74,506.12	10.58
חניון	400.29	0.06
מבנים ומוסדות ציבור	15,172.36	2.15
מגורים	116,319.57	16.51

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.90	6,333.86	מגורים א'
6.66	46,936.63	מגורים ב'
20.57	144,918.75	מגורים בישוב כפרי
1.01	7,109.39	מגורים ג'
0.17	1,211.28	מגורים ד'
2.19	15,438.19	פארק / גן ציבורי
31.21	219,813.88	קרקע חקלאית
0.08	572.97	שטח פרטי פתוח
5.69	40,106.24	שטח ציבורי פתוח
100	704,364.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	שימושי הקרקע ייקבעו בתכנית מפורטת שתאושר כחוק.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תאי שטח 320-322 נמצאים בתחום השפעה של נחל אדמי וכפופים לאישור רשות הניקוז לעניין הוצאת התרי בניה ולביצוע עבודות בתחום נחל משני, בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3.
ב	הנחיות מיוחדות - שטח זה מהווה חלק מן המושבה הותיקה ומיועד לשימור. - היעוד בשטח זה הינו יעוד מוכלל ויכלול בעתיד יעודי מגורים ויעודים ושימושים נוספים. - המבנים לשימור, הוראות, שימושים, ייעודי הקרקע וזכויות הבניה ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת שתאושר כחוק.



4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	- יחידות דיור. - מבני עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות. - שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. - שימושים תומכים לחקלאים פעילים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. - מעבר של קווי תשתית הנדסית תת קרקעית, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו. - בריכות שחיה. - בתא שטח 469A יותרו יחידות דיור וחניות מקורות. - בתאי שטח 901A, 902A יותרו יחידות דיור, חניות מקורות, מחסנים, מקלט/מרחב מוגן, קומת עמודים, חדר כביסה ובריכת שחיה.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה - תנאי לקבלת היתר בנייה - מלבד תאי שטח 13A, 16A, 38A, 117A - הינו אישור של תשריט או תכנית לאיחוד ו/או חלוקה באותו מתחם לפיתוח, אשר יגדירותגדיר גבולות בין כל הנחלות החקלאיות הכלולות בתחום אותו מתחם לפיתוח, ובתוך כל נחלה חקלאית את גבולות ראש הנחלה בייעוד מגורים בישוב כפרי, שיהיה צמוד לדרך ציבורית. - תא שטח 105 נמצא בתחום השפעה של נחל אדמי וכפוף לאישור רשות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 34/ב/3 לעניין הוצאת היתרי בנייה בתחום נחל משני.

4.3	מגורים א'
4.3.1	שימושים
	- מגורים. - יחידות אירוח אשר תכלולנה יחידה סניטרית ובהתאם לתקני משרד התיירות התקפים לאותה עת. - מבנה עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות.

4.3	מגורים א'
	- בריכת שחייה. - מעבר של קווי תשתית הנדסית תת קרקעית, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו.
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים ב'
4.4.1	שימושים
	- מגורים. - משרד לבעל מקצוע חפשי המתגורר דרך קבע במגרש. - מבנה עזר אשר יכלול מחסן ביתי ו/או חניות רכב מקורות. - בריכת שחייה. - מעבר של קווי תשתית הנדסית תת קרקעית, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו.
4.4.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	משרד לבעל מקצוע חפשי יתוכנן כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים והכניסה אליו תהיה נפרדת.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	- מבנים ומתקני חינוך, ספורט, דת, תרבות, חברה. - מבנים, קווים ומתקני תשתית הנדסית, כולל מבני תחנות טרנספורמציה. - חניות, גינות, חורשות, גנים, מצללות ומקלטים ציבוריים.
4.5.2	הוראות
4.6	קרקע חקלאית
4.6.1	שימושים
	1. שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל. 2. מעבר של קווי תשתית הנדסית תת קרקעית, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו, ומעבר תעלות ניקוז. 3. מרכיבי בטחון ובטיחות. 4. מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות תכנית ג/21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6. 5. בתא שטח 469B כמפורט להלן: א. יחידות ארוח כפרי. ב. עיבוד תוצרת חקלאית. ג. בריכה טיפולית. 6. בתאי שטח 901B, 902B (הנחיות מיוחדות) יותרו: שימושים מבוססים על הפעילות החקלאית ע"פ סעיף 1.9 לעיל, שימושים תומכי חקלאים פעילים ע"פ סעיף 1.9 לעיל. 7. בתאי שטח 901C, 902C יותרו שימושים חקלאיים ע"פ הגדרתם בסעיף 1.9 לעיל.
4.6.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	- תנאי למתן היתר בניה הינו קבלת חוות דעת של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. - תנאי למתן היתר בניה למבנה לגידול בעלי חיים הינו קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה. - בתא שטח מס' 401 בקשה להיתר בניה וביצוע כל עבודה, בהיתר או בפטור מהיתר, יהיו בכפוף לתיאום עם נתיבי הגז הטבעי ורשות הגז הטבעי.



<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.6</p>
<p>- תא שטח 405 נמצא בתחום השפעה של נחל אדמי וכפוף לאישור רשות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 לעניין הוצאת היתרי בנייה בתחום נחל משני.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>- גינות, גנים, חורשות, מגרשי משחק לילדים, מתקנים לשהיית אנשים בחיק הטבע. - שבילים, מצללות, קווים ומתקני תשתית הנדסית כגון מבני תחנות טרנספורמציה. - מרכיבי בטחון ובטיחות. - תא שטח 430 יהיה נגיש לכלל הציבור וישמש לנטיעות, גינון ומקלטים ציבוריים. לא תאושר העברת צנרת פרטית מכל סוג שהוא בתא שטח זה וכן לא תותר בו העברת קוי ביוב וביבי ביוב פרטיים. - בתא שטח 602 יותר מחסום פיזי שלא יאפשר מעבר כלי רכב דרכו.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתא שטח 602 יוקם מחסום פיזי שלא יאפשר מעבר כלי רכב דרכו.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>- סלילת ואחזקה של דרכים, מפרצי חניה, תנועה מוטורית על מיסעות, תנועת הולכי רגל על המדרכות. - מעבר של קווי תשתית הנדסית. - נטיעות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תאי שטח 809, 803, 802 נמצאים בתחום השפעה של נחל אדמי וכפופים לאישור רשות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 לעניין הוצאת היתרי בנייה בתחום נחל משני. ב. בתחום הדרך הארצית וקווי הבניין שלה חלות הוראות תמ"א 3. לא תבוצע כל עבודה בתחום דרך מס' 65 ללא תיאום ואישור חב' נתיבי ישראל.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תאי שטח 809, 808, 803 (כביש הראשונים) כפופים להנחיות מיוחדות- מתחם היסטורי לשימור והכנת תכנית מפורטת למרכז הכפר כמצויין ביעוד מגורים בסעיף 4.1.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.9</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.9.1</p>
<p>- מדרכות, חניות, מיסעות, מעברים להולכי רגל, לאופניים, ריהוט רחוב, סככות צל בתחנות הסעת תלמידים ואוטובוסים, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.9.2</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תאי שטח 847, 845, 831 נמצאים בתחום השפעה של נחל אדמי וכפופים לאישור רשות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א 3/ב/34 לעניין הוצאת היתרי בנייה בתחום נחל משני.</p>	<p>א</p>

4.9	דרך מוצעת
ב	הנחיות מיוחדות תא שטח 845 (כביש הראשונים), תא שטח 847 וחלק מתא שטח 831 כפופים להנחיות מיוחדות-מתחם היסטורי לשימור והכנת תכנית מפורטת למרכז הכפר.
4.10	חניון
4.10.1	שימושים חניות, מיסעות, נטיעות ציבוריות ומעבר קווי תשתית הנדסית.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.11	מגורים ג'
4.11.1	שימושים מגורים.
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים ד'
4.12.1	שימושים מגורים.
4.12.2	הוראות
4.13	שטח פרטי פתוח
4.13.1	שימושים - בתא שטח 377 שטח מגוון המכיל נטיעות למיניהן לשימוש בעלי הנכס ולמי שבעלי הנכס מתירים לו שימוש בו. - לא תותר העברת קוי ביוב וביב פרטיים בתא שטח זה.
4.13.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה.
4.14	פארק / גן ציבורי
4.14.1	שימושים הנחיות מיוחדות- ישמש כפארק ארכיאולוגי ושימושים נלווים לקליטת קהל ופיתוח.
4.14.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה- הגשה ואישור של תכנית מפורטת כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי		
(6)	0 (5)	3	3		2	9	(4) 2	(3)	60	520 (2)	70	450	(1) 1700	,113 - 101 117A, 38A, 16A, 13A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5	0	(8) 3	(8) 3		2	8.5	(7) 2	45	60	547	45	502	914	901A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
5		3	0		2	8.5	(7) 2	45	60	493	41	452	822	902A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(6)	3	3	3		2	9	(10) 1	40	(9) 60	60%	10%	50%	600	,125 - 121 509, 353	מגורים א'	מגורים א'
(6)	3	3	3		2	9	(10) 1	40	(11) 60	60%	10%	50%	350	,205 - 201 ,226 - 218 ,245 - 229 ,251 - 247 ,288 - 281 ,294 - 290 ,305 - 297 548 - 532	מגורים ב'	מגורים ב'
(6)	3	3	3		2	9	(10) 2	40	(12) 60	60%	10%	50%	750	,228, 227 264 - 252	מגורים ב'	מגורים ב'
4	(16) 0	4	4			(15) 8.5	3	38.96	67.53	(14) 520	70	(13) 450	770	469A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(21) 4	(21) 4	(21) 3	(21) 3		2	(20) 8.5	1	(19) 200		(10) 300	(18) 60	(17) 240	497	,442 - 431 468, 467	מגורים ג'	מגורים ג'
(21) 6	(21) 4	(21) 3	(21) 3		2	(23) 6.5	1	(19) 200		(10) 300	60	(22) 240	540	378, 376	מגורים ד'	מגורים ד'
(6)	3	3	3		2	9		35	45	6827	5%	40%	500	751	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6)	3	3	3		1	4.5		40		(26) 200	(25) 100	(24) 100	200	- 601, 430 - 607, 605 - 623, 621 - 631, 628 637	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

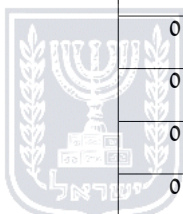
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
קדמי (29) 0	אחורי (28) 3	צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3			(27)		40%	500	401 - 406, 408 - 410, 413 - 451, 13B, 453 16B, 38B, 117B	מבני משק	קרקע חקלאית	
(6)	(5) 0	3	3			7.5		(2) 200	(1) 1700	101 - 113, 117A, 16A, 38A, 13A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(5) 0	3	3			3.5 (32)	(31)	(2) 160	(1) 1700	101 - 113, 117A, 16A, 38A, 13A	תיירות	מגורים בישוב כפרי	
(6)	(5) 0	3	3			5.2		(2) 140	(1) 1700	101 - 113, 117A, 16A, 38A, 13A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
0	0	3	3			5.2		200	1586	901B	מבני משק	קרקע חקלאית	
0	0	3	3			5.2	(33)	160	1586	901B	תיירות	קרקע חקלאית	
0	0	(34) 3	(34) 3			5.2		140	1586	901B	תעסוקה	קרקע חקלאית	
0	3	3	3			7.5		377	(35) 944	901C	מבני משק	קרקע חקלאית	
0	0	3	3			5.2		200	1678	902B	מבני משק	קרקע חקלאית	
0	0	3	3			5.2	(33)	160	1678	902B	תיירות	קרקע חקלאית	
5	3	0	0			5.2		140	1678	902B	תעסוקה	קרקע חקלאית	
(36)		0	3			7.5		483	(35) 1209	902C	מבני משק	קרקע חקלאית	
(16) 0	4	4	4			5.2	(31)	230	1329	469B	תיירות	קרקע חקלאית	
(16) 0	4	4	4			5.2		70	1329	469B	תעסוקה	קרקע חקלאית	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

הערה ברמת הטבלה:

- א. בייעוד מגורים בישוב כפרי, זכויות הבניה מתייחסות לכל תא שטח חדש שיווצר כתוצאה של חלוקה לנחלות אלא אם כן מדובר בנחלה שכבר מוגדרת בתאי שטח מס' 117A, 38A, 16A, 13A, 369A, 901A, 902A. יותרו 3 יחידות דיור בכל נחלה, כאשר אחת מהן תהיה בגודל עד 55 מ"ר ותוצמד לאחת משתי היחידות האחרות. כמו כן, תותר בנייה לשימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שימושי תעסוקה) ולשימושים תומכים לחקלאים פעילים (שימושי תיירות). ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ושימושים תומכים לחקלאים פעילים ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות וסך כל זכויות הבנייה לשני סוגי השימושים לא יעלו על 300 מ"ר.
- ב. באזורי מגורים (עם הנחיות מיוחדות) זכויות והוראות בניה תיקבענה בתכנית מפורטת שתאושר כחוק.
- ג. זכויות הבנייה בשטח חקלאי הינן בהתאם להוראות ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6 ובכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות על פי סעיף 149. דרישות הפרסום לא יחולו על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה, סככה ומתקני מרעה.
- ד. בריכות שחיה- תותר בניית בריכת שחיה בכל תאי השטח המיועדים למגורים.
- ה. גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ו. בכל ייעודי המגורים המוצעים, מלבד מגורים עם הנחיות מיוחדות: בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צידי ו/או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים בקו בנין צידי ו/או אחורי = 0.
- מ', בתנאי שלא ייפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש של המבקש.
- ז. בכל ייעודי המגורים המוצעים, מלבד מגורים עם הנחיות מיוחדות: תותר בנייתן של חניות רכב מקורות בקו בנין קדמי = 0 מ', בתנאי שמיקומן לא יפריע להצבת ארונות ומחברי תשתיות בחזית הקדמית של המגרש.
- ח. הועדה מקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תא שטח מרבי = 2,500 מ"ר.
- (2) בכל נחלה.
- (3) 350 מ"ר.
- (4) בתאי שטח 117A, 16A, 13A, 38A, 109, 106, 111 תותרנה 4 יח"ד בכל תא שטח.
- בתאי שטח 102, 103, 107 תותרנה 6 יח"ד בכל תא שטח.
- בתא שטח 105 תותרנה 8 יח"ד.
- בתאי שטח 108, 112 תותרנה 10 יח"ד בתא שטח.
- בתאי שטח 101, 104, 110, 113 תותרנה 12 יח"ד בתא שטח.
- בכל זוג יחידות דיור אשר ישוייכו לאותה נחלה, ניתן להצמיד יחידת דיור שלישית בשטח עד 55 מ"ר לאחת מתוך 2 יחידות הדיור, כחלק ממבנה מגורים ולא בנפרד.
- (5) לכיוון השטח החקלאי שבאותה הנחלה.
- (6) על פי המצויין בתשריט מצב מוצע.
- (7) ניתן להקים 2 יח"ד ועוד יחידת דיור קטנה בגודל של עד 55 מ"ר, כחלק ממבנה המגורים ולא בנפרד.
- (8) 0 מ' לכיוון תא שטח 901B.
- (9) ניתן להסב עד 80 מ"ר עיקריים משימוש מגורים לשימוש אירוח כפרי, להקמת עד 2 יחידות אירוח בגודל 40 מ"ר כל אחת.
- (10) בכל תא שטח.
- (11) ניתן להסב עד 50 מ"ר עיקריים משימוש מגורים לשימוש משרד לבעל מקצוע חפשי המתגורר דרך קבע במגרש.
- (12) ניתן להסב עד 50 מ"ר עיקריים בכל יחידת דיור משימוש מגורים לשימוש משרד לבעל מקצוע חפשי המתגורר דרך קבע במגרש.
- (13) למגורים.



תכנון זמין
הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

(14) מספר מבנים מרבי במגרש הינו 2.

(15) 8.5 מטר גג רעפים, 7.5 מטר גג שטוח (גובה מעקה).

(16) לכיוון הגבול בין 469A ל-469B.

(17) שטח מתחת לגג רעפים, במקום בו גובה קירווי עולה על 2.2 מטר מעל פני הרצפה שמתחת לקירווי, יכלל בחישוב שטחי הבנייה המותרים.

(18) במקרה של גג שטוח לצורכי מרפסות תותר הקמת מעקה בטיחות בגובה הנדרש כחוק ותותר יציאה של גרם המדרגות אל המרפסת. גובה הפנים העליונים של המדרגות לא יעלה על 2.5 מטר. שטח

היטל אופקי לא יעלה על 2.5 מ"ר שטח זה ייחשב כשטח שרות.

לא תותר קומת עמודים שגובהה עולה על 2.80 מטר ושטחה עולה על 45 מ"ר.

(19) נתון התכסית הינו במ"ר.

(20) 8.5 מטר גג רעפים, 7.5 מטר גג שטוח

מעל קו הרכס של הגג יותרו בליטות של 50 ס"מ לכל היותר של ארובות למיניהן

גובה המבנה לא כולל מבנה יציאה לגג (ביתן מדרגות).

(21) תותר בליטת כרכובים עד 45 ס"מ לתוך מרווח הבנייה.

(22) לא תותר קומת עמודים שגובהה עולה על 2.8 מטר ושטחה עולה על 45 מ"ר.

(23) 6.5 מטר לגג רעפים, 5 מטר לגג שטוח

במבנים בעלי גג רעפים יותרו בליטות של 50 ס"מ מעל קו הרכס עבור ארובות למיניהן

לא תותר קומת עמודים שגובהה עולה על 2.8 מטר.

(24) סה"כ שטח המותר לבנייה בכל תחום התכנית בייעוד זה, עבור מבני תחנות טרנספורמציה.

(25) סה"כ שטח המותר לבנייה בכל תחום התכנית בייעוד זה, עבור מצללות.

(26) בכל תחום התכנית.

(27) גובה מבני המשק יהיה ע"פ מסמך "מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" על תיקוניו ועדכוניו.

(28) או על פי המסומן בתשריט מצב מוצע, הגדול ביותר.

(29) לכיוון ייעוד מגורים בישוב כפרי או חקלאי עם הנחיות מיוחדות שבאותה הנחלה.

(30) נתון התכסית הינו במ"ר.

(31) עד 6 יחידות אירוח.

(32) חדרי הארוח בעלי גג שטוח יהיו בגובה עד 3.5 מטר (פני מעקה גג) ובעלי גג רעפים עד 4.5 מטר (רום הגג).

(33) 4 יחידות אירוח.

(34) 0 מ' לכיוון תא שטח 901A.



(35) גודל מגרש כללי.

(36) 5 מ' לכיוון צפון ו-3 מ' לכיוון מזרח.

6. הוראות נוספות



תנאי להקמה	6.1
<p>א. תנאים להקמת בריכות שחייה -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית לשימוש בלעדי של דיירי הבית ובאחריותם. 2. בקשה להיתר בנייה לבריכת שחייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו ותפרט הוראות בניית בריכה. 3. בריכה תותקן בהתאם לתקני משרד הבריאות שיהיו תקפים לאותה עת. אישור משרד הבריאות בדבר התקנת מערכת סינון מים יהווה תנאי לקבלת היתר לבניית בריכת שחייה. 4. במידה והבריכה מקורה, השטח המקורה יחשב כחלק מאחוזי הבנייה המותרים במגרש לשימוש עיקרי. מתקני העזר ייחשבו כשטחי שירות. החלק הבלתי מקורה לא ייכלל במסגרת אחוזי הבניה המותרים במגרש. 5. שפת הבריכה תרוצף בחומר מונע החלקה. 6. הבריכה תעמוד בגבהי מבנה, קווי בניין ומרווחים כמפורט בטבלה בסעיף 5. 7. הבריכה תגודר בגדר קשיחה, ושער הניתן לנעילה, לחילופין ניתן לבנות גדר מסביב לכל המגרש ושער ניתן לנעילה שיכלול את הבריכה שבתחומה. 8. אסורה התקנת מקפצות. <p>ב. תנאים להקמת חדרי ארוח -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חדרי ארוח ייבנו בנפרד מבתי המגורים ובכניסה נפרדת, תותר בנייה בצמוד למבנה מגורים קיים בכפוף לאישור ועדה מקומית. 2. חדרי ארוח ייבנו מחומרי בניה עמידים על פי תקן ישראלי תקף ובמתחם אחד וכל אחת תכלול יחידה סניטרית. 3. חדרי האירוח ייבנו בהתאם לתקני משרד התירות התקפים לעת מתן היתר הבנייה. 4. מספר יחידות ארוח יותנה במספר מקומות חנייה בתחומי המגרש אולם לא פחות ממקום חנייה אחד לכל חדר ארוח. 5. ניתן להסב מבנה מגורים לחדר ארוח בתנאי עמידה בהוראות אלו. 6. מרווחי הבנייה בין יחידות ארוח יהיה לפי תכנית הבינוי, בין יחידות הארוח לבין מבני המגורים והעזר, מבני המשק וגבולות המגרש יהיו לפי תכנית תקפה והנחיות משרד החקלאות. 7. לחדרי הארוח בישוב יובטחו תשתיות פיזיות מספקות, מערכת תחבורה ותנועה ואפשרות קליטת תחבורה נוספת, הקמת שילוט רב לשוני, מתן גישה לבאי הארוח לאולמות ספורט, תרבות והקצאת מקום כינוס, התוועדות ותפילה. 8. תנאים להיתר בנייה ליחידות ארוח- <ul style="list-style-type: none"> - אישור ועדה מקומית לכמות יחידות ארוח ונפח בנייה. - אישור ועדה מקומית לגבי רקע מדידה, בינוי ופיתוח, נגישות רכבים, פתרונות גינון, ניקוז, אשפה ותשתיות, עיצוב אדריכלי, הבטחת מקומות חנייה. - אישור משרד הבריאות לפתרונות ביוב ומים. - אישור שירותי הכבאות. - בשטח המוגדר לשימור יותנה היתר בנייה בקבלת חו"ד המועצה לשימור אתרים. 	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>6.2</p> <p>- לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקנ"מ שייקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו'- לאישור ועדה המקומית.</p> <p>- בבקשות להיתר בניה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.</p>	

	<p>6.2 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.2</p>
	<p>- המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. - תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע הפיכת מתקני הגג ותליית הכביסה למפגע חזותי, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. - עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של מבני עזר ישתלבו ולא יפלו ברמתם מאלה של מבנים עיקריים. - לא תותר העברת צנרת למיניה או חיווט לסוגיו גלויים על גבי החזיתות של המבנים.</p>	
	<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- יחד עם הגשת הבקשה להיתר, על המבקש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש, שתראה מימוש מלוא הזכויות בהתאם להוראות תכנית זו, ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית. - בתכנית המגרש יסומנו שטחי גינון וחניה, כניסות למערכות תשתית, מיקום ופירוט שילוט, תאורה וגידור. - ייקבעו תנאים וסידורים ליישור ומילוי קרקע, לשביעות רצון של הועדה המקומית. - ייקבעו תנאים וסידורים לניקוז קרקע, סלילת דרכים וגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב טלפון וכדומה לשביעות רצון של הועדה המקומית והרשויות הרלוונטיות. - בקשות להיתר בניה יכללו התייחסות מפורטת לעבודות העפר ולהשתלבות בנוף. - עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום המגרש ועל פי תנאי ההיתר. - לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר ייעשה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו. - הועדה המקומית תוכל לדרוש בעת ביצוע עבודות להבטחת הפרטיות, שקט ומניעת מטרדים לבעלי מגרשים סמוכים על חשבון בעל הנכס ומבקש היתר הבניה.</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 סביבה ונוף</p> <p>1. מזעור השפעות הבינוי על הסביבה. א. העמדת המבנים תעשה בהתאמה לקווי הטופוגרפיה. ב. הפרשי גבהים יגושרו ע"י מדרונות מגוננים ככל הניתן וסלעיות מגוננות ויצומצם ככל הניתן השימוש בקירות תמך. 2. הגנה על עצים וערכי טבע. א. תוכנית הבינוי תתחשב במיקום עצים קיימים וערכים נופיים בשולי התכנית ואזורים ללא בינוי ותשלב אותם במערך התכנון. תצורף להיתר מדידה מפורטת ותכנית לעצים המיועדים לשימור/העתקה/כריתה. יערך גידור וסימון עצים מיועדים לשימור בסמוך לעבודות עבור מניעת פגיעה בזמן עבודות. 3. ממשק בין השטח הבנוי לשטח הטבעי. א. בתכנית עבודות העפר יסומנו עצים לשימור מסביב לעבודות, בתכנית יסומן באופן בולט גבול העבודה (קו דיקור) לכלים מכנים אשר מעבר לו האזורים יוגדרו כאזורי אל-געת. ב. לא יותרו שפכי עפר מעבר לגבול תכנית גם לא בצורת מערום זמני. ג. לא ניתן להקים שטחי התארגנות במהלך העבודות מחוץ לתחום הקו הכחול (שטח התכנית). 4. תנאים למתן היתר בנייה. א. היתר בנייה יותנה באישור תכנית שיקום נופי באישור ועדה מקומית. יש להגיש תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל המגרש אשר תכלול מבנים קיימים, מוצעים על פי הבקשה להיתר ומבנים עתידיים לקום בהתאם להוראות תכנית זאת אשר טרם הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה.</p>	<p>6.4</p>



סביבה ונוף	6.4
<p>ב. תכניות הפיתוח להגשת היתרי בנייה ילוו בתכניות פיתוח ושיקום מפורטות אשר יכללו אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה ופתרונות לשיקום הנוף אשר יוגשו כחלק מתנאי מתן היתרי בנייה.</p> <p>ג. תכניות הפיתוח יכללו פרוט חומרי גמר לפיתוח, חזיתות כלפי רחוב, פרטי גדרות, חצרות השרות ומתקני האשפה, שבילים ודרכי שרות, מפלסי פיתוח, מגרשי חניה וחומרי הגמר של מגרשים אילו וכל מה שתדרוש הועדה המקומית כתנאי לאישור תכנית הבינוי.</p> <p>ד. בהיתר הבנייה יפורט גוון המבנים המתוכננים עבור מזעור נצפות המבנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. בנספח לבקשה להיתר בנייה יפורטו עבודות העפר הנדרשות. יצורף מאזן עבודות חפירה ומילוי. יפורט פתרון לעודפי עפר באם ישנם. חל איסור על הקמת מערומי עפר לרבות מערומי עפר זמניים ללא פתרון קבוע ומוסכם לעודפים אלו.</p> <p>5. שיקום נופי.</p> <p>א. שיקום נופי לדרכים ומגרשים- נדרשת תכנית שיקום המפרטת פיזור אדמה מקומית למדרונות חציבה ומילוי ותכנית נטיעות לשיקום.</p> <p>ב. קירות תמך וקירות פיתוח חמרי גמר של קירות פיתוח יהיו מאבן.</p> <p>ג. ערימות חישוף קרקע, במידה וישנן, יישארו במקום לצורך שיקום נופי וגינון.</p> <p>ד. ייעשה מאמץ לשמור על העצים הקיימים, גיזום הגזעים הצדדיים לקבלת גזע ראשי אחיד ודילול במידת הצורך ושילובם בתכניות הבינוי המתוכננות.</p> <p>ה. העתקה או כריתה של עצים בתחום התכנית תעשה על-פי הנחיות פקיד היערות ועל-פי כל דין. תנאי להיתר בנייה יהיה אישור פקיד היערות לכריתה או העתקה של עצים בתחום התכנית.</p> <p>ו. ארונות חשמל טלפון ותקשורת ישולבו בחזיתות המגרש.</p> <p>6. נטיעות מתוכננות.</p> <p>א. בתכנון הרחובות יעשה שימוש בעצים ממינים מקומיים ככל הניתן להטמעה בסביבה ומניעת התפרצות מיני צומח מתורבת אל הסביבה הטבעית.</p> <p>ב. גינון לאורך הכבישים בישוב יעשה ע"י צמחייה חסכנית במים, המשתלבת בצומח המקומי. תוכן מערכת השקיה לכל גינון עבור השקיית עזר עד להתבססות הצומח.</p> <p>7. תשתיות ומערכות.</p> <p>א. תשתיות חשמל, מים, בזק וטל"כ יהיו תת קרקעיים. לעבודות לאספקת תשתיות לשכונה יצורפו לתכניות למתן היתר ויכללו תכניות לשיקום נופי, בעיקר לתכנית ביוב עד פתרון קצה.</p> <p>ב. מערכת כיבוי אש - בהתאם לדרישות שירותי כבאות.</p> <p>ג. פתרונות איסוף אשפה יהיו בתאום המועצה המקומית ויוכנו מסתורים למתקני האשפה בהתאם לשיטת האיסוף.</p> <p>8. תאורה.</p> <p>א. תאורה תהיה לאורך הכבישים בתחום השטחים המבונים והמפותחים, תאורה כלפי חוץ תצומצם למינימום על פי שיקולי בטחון ובטיחות.</p> <p>ב. יש להמנע מהארה מתוך הישוב לכיוון השטחים הפתוחים, זאת על ידי שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (FULL CUTOFF) תוך הקפדה שגוף התאורה יותקן בשיפוע של 0 מעלות מונחה בעליון לאופק.</p>	
עתיקות	6.5
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) ORA-06502: הינו/נם אתרי עתיקות מוכרזים/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	

<p>עתיקות</p>	<p>6.5</p>																								
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו 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>																									
<p>חניה</p>	<p>6.6</p>																								
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>																									
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.7</p>																								
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>																									
<p>חשמל</p>	<p>6.8</p>																								
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <table border="0" data-bbox="159 1747 1276 2128"> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> <td>-</td> <td>5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> <td>-</td> <td>2 מ'</td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> <td>35 מ'</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>-</td> <td>0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>-</td> <td>3 מ'</td> </tr> </table>		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 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'
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 מ'																							
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	-	2 מ'																							
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20 מ'	-																							
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	35 מ'	-																							
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	-	0.5 מ'																							
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	-	3 מ'																							

6.8	חשמל
	<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד</p> <p>בתיאום עם חב' חשמל - 1 מ' - 3 מ' -</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>



6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב: מט"ש שדה אילן.</p> <p>2. ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תכנית הניקוז של השטח שבתחום התכנית ושל מערכת הניקוז האזורית (הסדרת נחל אדמי ותעלת ניקוז שדה אילן) המושפעת מהתכנית, תבוצע בהתאם לתכנית הניקוז המפורטת שאושרה כתנאי להוצאת היתרי הבניה. התכנית תבוצע במסגרת עבודות הפיתוח והדרכים כחלק מתנאי היתרי הבניה שבמסגרת התכנית הנ"ל. לא יותר חיבור של מערכות הביוב והניקוז. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל לרום הכביש, למניעת כניסת נגר מהכביש למגרש. לא יותרו פעולות החדרת מי נגר עילי בשטחים העלולים לגרום לזיהום קרקע, ובשטחים בהם מי התהום גבוהים.</p> <p>3. אספקת מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4. סידורי תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. פתרון הקצה לפסולת: תחנת מעבר בכפר כנא וממנה לאתר הטמנה "חגל טליה" הסמוך למנחמיה.</p> <p>5. סניטציה. יש לגדר את השטח הבנוי, או לכל הפחות, לבצע גידור של מתקני איסוף פסולת, באופן שלא תתאפשר כניסה של בעלי חיים.</p>



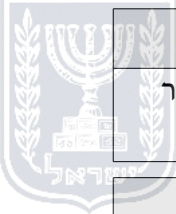



6.10	ניקוז סימון בתשריט: תחום השפעה
	<p>כל הפעולות הכוללות הוצאת התרי בנייה, תכנון, ביצוע ופיתוח בתאי שטח הכלולים בתחום השפעה של נחל אדמי (כמפורט בסעיף 3.1) וכמסומן בתשריט, כפופות להוראות תמ"א 34/ב/3 לגבי תחומי ערוץ ניקוז משני.</p>



6.11	הוראות פיתוח
	<p>תאורה- יש להימנע מתאורה מתוך הישוב לכיוון השטחים הפתוחים ע"י שימוש בגופי תאורה</p>

<p>6.11 הוראות פיתוח</p>	<p>6.11</p>
<p>בעלי פיזור מוגבל תוך הקפדה שגוף התאורה יותקן בשיפוע 0 מעלות ביחס לאופק.</p>	
<p>6.12 תקשורת</p>	<p>6.12</p>
<p>קווי התקשורת והטלויזיה בכבלים החדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	
<p>6.13 ניהול מי נגר</p>	<p>6.13</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי להיתר בנייה תהיה התייחסות מהנדס הביטוס להיבטים סייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר, שבו צפי לחתכי קרקע רכים מסלע "B" וחשד להגברת שתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות "א" (כהגדרת תקן 413) ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת-אתר.</p> <p>2. היתר בניה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	
<p>6.15 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.15</p>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתכנית.</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ</p>	

	שמירה על עצים בוגרים	6.15
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>ו. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ז. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>ח. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ט. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>י. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>3. הוראות מיוחדות בנוגע לעצים בוגרים:</p> <p>א. ריכוז הנחיות מיוחדות, ככל שתהיינה, בנוגע לעצים בוגרים ספציפיים הכלולים ברשימת העצים שבתשריטת תחום נספח עצים בוגרים.</p> <p>4. הערות של פקיד היערות:</p> <p>א. בשלב ההיתרים לבניה יש להגיש נספח לעצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>ב. שטח מבני הציבור אינו כלול בחו"ד פקיד היערות מאחר ולא הוכנה תכנית להעמדת מבנים. תכנית ההעמדה תתחשב בעצי האלון הקיימים בשטח ותוגש לפקיד היערות לפני הגשה לוועדה.</p>	
	אקוסטיקה	6.16
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה למבנים בסמוך לדרך מס' 65 יהיה מתן פתרון למיגון אקוסטי באישור המשרד להגנת הסביבה. תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הפתרון האקוסטי שאושר.</p>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 40</p>	<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	
	פיקוד העורף	6.18
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	

<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.19</p>
<p>1. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>5. שלביות ביצוע תשתית הביוב.</p> <p>א. סקר תחנות שאיבה אילניה ושדה אילן, תכנית התאמת התחנות להנחיות הבינמשרדיות לתכנון תחנות שאיבה ציבוריות 2016, לרבות חיבור למערכת הבקרה ונפח איגום לחירום, והנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. שדרוג תחנות השאיבה תוך חמש שנים או כאשר ספיקת התחנות תגיע ל-90% מכושר ההולכה- המוקדם מהשניים.</p> <p>ג. שדרוג קווי ביוב אשר הגיעו לאורך חיים של 30 שנה (רוב קווי הביוב הונחו באמצע שנות ה-90) של המאה ה-20, כלומר יידרשו לשדרוג בשנת 2025).</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס המועצה.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>א. לא ינתנו היתרי בניה מכוח תוכנית זו ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ב. לא ינתנו היתרי בנייה מכוח תוכנית זו ללא קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כושר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש, חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים וחו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון.</p> <p>ג. לא ינתן היתר בנייה לשימושים שנוספו מכוח תוכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטריד חזותי, מטריד בריאותי, מטריד</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.22
<p>בטיחותי, רעש, אבק וכדי לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית).</p> <p>ד. היתר בניה לשימושים השונים בנחלה יינתן רק לבעל זכויות בנחלה המתגורר בנחלה דרך קבע.</p> <p>ה. הבקשה להיתר תציג פתרונות תנועה וחנייה בתחום החלקה.</p> <p>ו. הבקשה להיתר תכלול תכנית גינון לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת.</p> <p>ז. לאחר ניצול של 30% מסך כל קיבולת הבנייה לשימושים תומכי חקלאות ביישוב או לאחר הקמת 60 יחידות אירוח כפרי ועד 10 שימושים "מושכי קהל", לא יינתנו עוד היתרי בנייה אלא לאחר הכנת "נספח השתלבות", הבוחן את כושר נשיאה של התשתיות וההשפעות על אופי הישוב ע"י האגודה החקלאית באישור הועדה המקומית לישוב במלואו (כולל בדיקת כושר נשיאה).</p> <p>ח. תנאי להוצאת היתר בנייה לבריכת שחייה הינו קבלת אישור משרד הבריאות.</p> <p>ט. לא יינתנו היתרי בניה במסגרת התכנית הנ"ל, אלא רק לאחר אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, לרבות הסדרה של פתרון קצה לתוספת הנגר העילי המגיעה לנחל אדמי, דרך מערכת הניקוז הפנימית של היישוב שדה אילן. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה, לרבות תאורה וניקוז, ע"י הגורמים המוסמכים, ותנאי לאכלוס יהיה ביצוע תכנית הסדרי התנועה שאושרה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה למבנים בסמוך לדרך מס' 65 יהיה מתן פתרון למיגון אקוסטי באישור המשרד להגנת הסביבה, תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הפתרון האקוסטי שאושר.</p>	

תשתיות	6.23
<p>1. שמירה על תשתיות מים.</p> <p>אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של חברת "מקורות" לבקשה ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות". אישור תכניות ינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>2. קווי ביוב.</p> <p>קווי ביוב בתחום הדרך יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת משמ"ל ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>3. קו מים מחבר בריכת חוות השומר.</p> <p>קו זה יבוטל רק לאחר שקו חוות השומר-בית קשת המתוכנן לאורך כביש 65 יחובר למערכת המים ויופעל, וזאת כדי למנוע שיבושים והפסקות באספקת המים לישוב והאזור.</p> <p>4. מעבר קווי תשתית. יותר מעבר של קווי תשתית הנדסית בכל יעוד קרקע, בתנאי החזרת מצב פני הקרקע לקדמותו. לרשות המקומית או מי מטעמה תהיה גישה חפשית למטרות הקמה, תחזוקה וטיפול בתקלות, בתיאום מוקדם עם בעל הזכויות.</p> <p>5. קווי חשמל חדשים יהיו תת קרקעיים.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.24
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה.</p>	

<p>6.24 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	<p>6.24</p>
<p>6.25 מבנים קיימים</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים.</p> <p>ה. תוספות לפי קו המתאר של הבנין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>ו. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועות בתכנית.</p>	<p>6.25</p>
<p>6.26 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.26</p>
<p>6.27 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>- השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p> <p>- דרך מס' 11 (כביש הראשונים) לא תופקע מכוח תכנית זו אלא לאחר אישור התכנית המפורטת למרכז הישוב במתחם הכולל הנחיות מיוחדות.</p>	<p>6.27</p>
<p>6.28 הנחיות מיוחדות</p> <p>בכל תאי השטח הכפופים להנחיות מיוחדות ומהווים חלק ממתחם ההיסטורי של המושבה הותיקה, הוראות השימור ייקבעו בתכנית עתידית של המושבה ההיסטורית.</p>	<p>6.28</p>
<p>6.29 בטחון ובטיחות</p> <p>א. יזם התכנית יפעל על פי הנחיות גורמי הבטחון לענין גדר בטחון ודרך היקפית.</p> <p>ב. מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה.</p> <p>ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p> <p>ה. שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה למשרד הבטחון.</p>	<p>6.29</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע התכנית	התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40