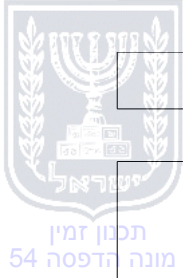


הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0420059

ג/ 23893 תכנית מתאר מפורטת - רמת מגשימים



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי גולן

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 רמת מגשימים הינו מושב שיתופי דתי ברמת הגולן, אשר הוקם בשנת 1968. המושב מעוניין להרחיב את אזור המגורים על מנת לאפשר קליטה של משפחות צעירות, ביניהן בנים ובנות ממשיכים, ולממש את מלוא 450 יחידות הדיור המותרות לפי תמ"א 35.

תמ"א 35 קובעת ברמת מגשימים צפיפות מגורים של 2 יח"ד לדונם (מגרשים של 500 מ"ר), בעוד ברוב ישובי הסביבה הצפיפות עומדת על 1.5 יח"ד לדונם (מגרשים של 750 מ"ר). כאמור לעיל, אוכלוסיית רמת מגשימים הינה אוכלוסייה דתית, המתאפיינת במשקי בית גדולים.

בנוסף למגורים הקיימים במושב, תכנית זו מציעה תוספת יח"ד בתמהיל מגורים-
 א. יח"ד צמודות קרקע במקבצים אשר מאפשרים פיתוח צמוד דופן בשלביות בהתאם לקצב גידול הישוב, מגרשים בשטח של 750 מ"ר (מתחמים 2, 4, 5 ו-7). סה"כ יח"ד במסגרת זו: 73 יח"ד.
 ב. יח"ד צמודות קרקע במקבצים אשר מאפשרים פיתוח צמוד דופן בשלביות בהתאם לקצב גידול הישוב, מגרשים בשטח של 600 מ"ר (מתחמים 3, 6 ו-8). סה"כ יח"ד במסגרת זו: 41 יח"ד.
 ג. בניה אינטנסיבית בבתיים משותפים בשני מתחמים- סה"כ יח"ד במסגרת זו: 70 יח"ד (עד 120 מ"ר ליח"ד), וכן 50 יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר ליח"ד).

תב"ע זו מוסיפה 199 יח"ד על 251 יח"ד המאושרות, סה"כ 450 יח"ד, ו-50 יח"ד קטנות. מתוך 251 יח"ד מאושרות, 59 עוברות תכנון מחדש.

כמו כן, מסדירה ומארגנת מחדש את התעסוקה- מבני משק, תעשייה ומלאכה, תעסוקה. תב"ע זו מוסיפה שטחי מבני משק ותעסוקה על מנת לספק בסיס כלכלי לאוכלוסיית המושב ההולכת וגדלה.

פתרון הקבורה הינו אזורי ונותן מענה לאוכלוסייה של 450 יח"ד. פתרון הפסולת הינו אתר חג"ל. פתרון הקצה לביוב הינו מטי"ש מיצר.

להלן פירוט יח"ד בתכנית:

1. המושב הותיק: 124 יח"ד (תאי שטח 1-45, 125-47).
2. הרחבה ללא שינוי: 52 יח"ד (תאי שטח 311-300, 418, 419, 421, 422, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 458, 460, 463, 464, 476-469, 481, 483-499).
3. מגרשי 750 מ"ר: 73 יח"ד (תאי שטח 501-573).
4. מגרשי 600 מ"ר: 41 יח"ד (תאי שטח 574-614).
5. בניה אינטנסיבית בבניינים משותפים: 70 יח"ד, 50 יח"ד קטנות (תאי שטח 804-805).
6. מגורים בשטח לתכנון בעתיד: 90 יח"ד (תאי שטח 1010, 1011). סה"כ בתכנית זו: 450 יח"ד, 50 יח"ד קטנות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ג/ 23893 תכנית מתאר מפורטת - רמת מגשימים
מספר התכנית	219-0420059	
שטח התכנית	1,552.031 דונם	
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

מרחב תכנון מקומי	גולן
קואורדינאטה X	275750
קואורדינאטה Y	750250

1.5.2 תיאור מקום

מושב רמת מגשימים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: רמת מגשימים

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מושב רמת מגשימים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		4, 40-41, 95

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
26/03/1989		3640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 3. הוראות תכנית תממ/ 2 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 3
14/07/2019	12761	8338	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0687996 ממשיכות לחול.	החלפה	219-0687996
22/11/1999	1432	4825	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10097 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10097
20/06/2002	3000	5087	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12327 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12327
26/12/1991	1291	3957	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6540. הוראות תכנית ג/ 6540 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 6540
13/07/1997	4446	4543	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7942 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 7942
30/08/2016	9419	7330	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0251686 ממשיכות לחול.	החלפה	219-0251686



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
219-0343533	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0343533 ממשיכות לחול.	7199	3214	08/02/2016



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

הערה לטבלה:

תכנית 219-0759274 (מופקדת) - סוג יחס: החלפה. תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0759274 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



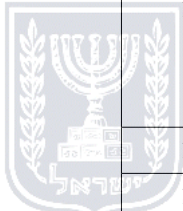
תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני קידר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני קידר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 33 26/04/2020	דני קידר	26/04/2020		1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 08 26/04/2020	דני קידר	26/04/2020		1: 2500	מנחה	מצב מאושר
לא		12: 33 02/02/2020	דני קידר	02/02/2020		1: 20000	מנחה	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח נופי-סביבתי - מסמך	15: 37 04/05/2020	תמי וינר-סרגוסי	10/02/2020	14		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי-סביבתי - תשריט	10: 17 05/05/2020	תמי וינר-סרגוסי	05/05/2020	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תנועה - נספח תנועה מנחה וחתכים אופייניים	09: 06 07/05/2020	גילה מלול	04/05/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מדרג כבישים ותנועת תחבורה ציבורית	09: 06 07/05/2020	גילה מלול	04/05/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך כבישים גיליון מס' 1	09: 07 07/05/2020	גילה מלול	04/05/2020	1	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים לאורך כבישים גיליון מס' 2	09: 07 07/05/2020	גילה מלול	04/05/2020	2	1: 2000	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב - פרשה טכנית	16: 16 16/01/2018	אורי שיפריס	26/12/2017	9		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - סכמת הולכת שפכים אזורית	13: 42 20/03/2019	אורי שיפריס	21/03/2017	1		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים וביוב - מערכות אספקת מים וסילוק שפכים קיימות ומתוכננות, גיליון 1	15: 26 06/05/2020	אורי שיפריס	06/05/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח מים וביוב - מערכות אספקת מים וסילוק שפכים קיימות ומתוכננות, גיליון 2	15: 27 06/05/2020	אורי שיפריס	06/05/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ניקוז	11: 25 04/05/2020	רפי הלוי	28/04/2020	24		מנחה	ניקוז
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 1	11: 35 04/05/2020	איתן רוזנברג	30/04/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים - גיליון 2	11: 36 04/05/2020	איתן רוזנברג	30/04/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	דו"ח סיכונים סייסמיים	07: 52 26/12/2017	צופית מור פדרמן	26/12/2017	15		מנחה	סקר סייסמי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969711	04-6964026	
	פרטי			רמת מגשימים	רמת מגשימים	(2)		04-6764473	04-6764486	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 12900.

(2) כתובת: גולן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית גולן	קצרין	(1)		04-6969711	04-6964026	
פרטי			רמת מגשימים	רמת מגשימים	(2)		04-6764473	04-6764486	

(1) כתובת: ת.ד. 12900.

(2) כתובת: גולן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_d@abt.co.il
מתכנת	מתכנן	מוריה יבור-נוימן		א.ב. מתכננים	.	(1)		04-6751960	04-6751166	moria@abt.co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	תמי וינר-סרגוסי	34310	טוך-סרגוסי אדריכלות נוף בע"מ	קרית טבעון	השקדים	1	04-6415717	04-6415719	tammy@ts-landscape.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אורי שיפריס	119475	שיפריס מהנדסים	חיפה	כיאט	6	04-8650396	04-8650396	uri@shifris.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	גילה מלול	118713	אמי מתום מהנדסים ויועצים	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	gila-m@amymetom.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(2)		04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
גיאולוגית	גיאולוג	צופית מור פדרמן		חנא חוראני	עילבון	(3)		04-6784333	1534-6784333	hh112711@gmail.com
אגרונום	אגרונום	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(2)		04-6619045	04-6619045	yarok2000@gmail.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	(4)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת : צמח

ד.נ. עמק הירדן.

(2) כתובת : ד.נ. משגב.

(3) כתובת : ת.ד. 850.

(4) כתובת : ת.ד. 2054 פארק התעשייה טירת הכרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנון מחדש והרחבת מושב רמת מגשימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מחדש והרחבה של אזור המגורים שאינו בנוי- 201 יח"ד בבניה צמודת קרקע ו-73 יח"ד בבניה אינטנסיבית.
2. תוספת של 50 יח"ד קטנות במגזר הכפרי (עד 55 מ"ר).
3. הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והחניות ביישוב.
4. הסדרת ייעודי הקרקע השונים עפ"י תכליותיהם ותפקודם.
5. קביעה ופירוט התכליות המותרות בכל ייעוד.
6. קביעת הוראות למתן היתר בניה והנחיות עיצוב אדריכלי.
7. הנחיות להגנה ושמירה על הסביבה.
8. הקלה בקו בנין כביש מס' 808 : מ-100 מ' ל-59 מ'.
9. הקלה בקו בנין כביש 982 : מ-80 מ' ל-27 מ'.
- 10.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1 - 45, 47 - 119, 125 - 300 - 311, 418, 419, 421, 422, 446, 448, 450, 452, 454, 456
תעסוקה	829
מתקנים הנדסיים	816
מבני משק	818 - 820, 825 - 831, 834
מבנים ומוסדות ציבור	811
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	810
שטחים פתוחים	826 - 828
קרקע חקלאית	822 - 824, 830
שטח ציבורי פתוח	844 - 880, 882 - 887, 900, 902, 910, 911, 969, 970, 996 - 998, 1000 - 1004
ספורט ונופש	814
יער	817
דרך מאושרת	903 - 914, 936 - 938, 941, 943, 944, 972, 974, 978, 979, 983
דרך מוצעת	897, 937, 942, 945 - 948, 955 - 965, 967, 968, 971, 975 - 977, 990 - 992, 994, 995
דרך משולבת	973, 980 - 982, 984 - 988
שביל	120, 898, 899, 901, 904 - 907
חניון	841 - 843, 912
שטח לתכנון בעתיד	1010, 1011
מסחר תעסוקה ותיירות	803
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	815
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	813
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	806 - 809

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	903, 914, 915, 923
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבני משק	831, 833, 834
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	827
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	903, 914 - 916, 920, 923
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	971, 976
גבול מגבלות בניה	מבני משק	819, 834
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	804
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	822, 824
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	844
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים	826 - 828

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	806
גבול מתחם	שטח לתכנון בעתיד	1011
גבול מתחם	דרך מאושרת	938,935 - 932,929 - 924,918,917
גבול מתחם	דרך מוצעת	,968,961 - 955,948 - 945,942 995,992,990,971
גבול מתחם	חניון	912
גבול מתחם	מגורים א'	446,422,421,419,418,311 - 300 ,460,458,456,454,452,450,448 - 483,481,476 - 469,464,463 614 - 501,499
גבול מתחם	שביל	906,905,901,899
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	,887 - 883,880,879,869 - 867 1004 - 1000,998 - 996,911,902
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	809
דרך / מסילה לביטול	שטח לתכנון בעתיד	1010
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	,926,923,921,920,918 - 916,903 ,944,939,936,934,933,931,930 978
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	971,967,960
דרך / מסילה לביטול	חניון	841
דרך / מסילה לביטול	יער	817
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	832,820,819
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	811
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	810
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	- 574,527,524 - 521,515,502,28 805,804,582,581,577
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	803
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	814
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	824,822
דרך / מסילה לביטול	שביל	904
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	,970,969,911,885,883,882,847 997,996
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	826
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	808,806
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	813
דרך / מסילה לביטול	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	815
הנחיות מיוחדות	שטח לתכנון בעתיד	1011
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	931,916
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	975,959,957
הנחיות מיוחדות	מבני משק	831

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	804, 606, 605, 589, 587, 563, 562, 805
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	830
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	886 - 884
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	826
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	922, 920, 903
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	965, 957, 955
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	810
מבנה להריסה 2	מגורים א'	599, 598, 594, 64
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	823
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	1001
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים	826
ציר	דרך מאושרת	914, 903
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	903
תחום השפעה	דרך מאושרת	914
תחום השפעה	קרקע חקלאית	822
תחום השפעה	שטחים פתוחים	828

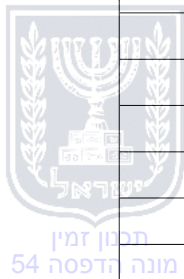
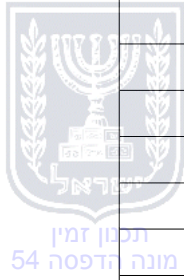
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ו/או טיפול נופי	15,010	0.97
דרך מאושרת	265,300	17.09
חניון	1,980	0.13
מבני משק	308,290	19.86
מבנים ומוסדות ציבור	13,490	0.87
מגורים א' לפי 219-0251686	21,590	1.39
מגורים א' לפי ג/12327	78,630	5.07
מגורים א 2 לפי ג/10097	41,790	2.69
מגורים מיוחד	19,460	1.25
מסחר	3,170	0.20
ספורט	24,020	1.55
קרקע חקלאית	534,920	34.46
שביל	110	0.01
שטח למבני ציבור	16,780	1.08
שטח ציבורי פתוח	189,650	12.22
תחנת דלק	190	0.01
תעשייה קלה ומלאכה	10,960	0.71
תעשייה ומלאכה	6,860	0.44
סה"כ	1,552,200	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
6.83	105,997.22	שטח לתכנון בעתיד
14.30	221,929.51	דרך מאושרת
3.63	56,278.15	דרך מוצעת
0.31	4,854.99	דרך משולבת
0.33	5,047.16	חניון
0.75	11,593	יער
19.17	297,498.11	מבני משק
0.53	8,170.55	מבנים ומוסדות ציבור
0.86	13,335.97	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
13.50	209,580.2	מגורים א'
0.89	13,884.18	מסחר תעסוקה ותיירות
0.07	1,056.73	מתקנים הנדסיים
1.60	24,783.06	ספורט ונופש
21.93	340,435.27	קרקע חקלאית
0.09	1,465.93	שביל
6.37	98,850.6	שטח ציבורי פתוח
3.12	48,359.37	שטחים פתוחים
2.75	42,749.86	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.65	10,149.06	תעסוקה
0.47	7,248.59	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1.85	28,756.43	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
100	1,552,023.96	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת מגורים חד-משפחתיים, לרבות מבני חניה פרטית, מחסנים ביתיים ומתקני חצר. ביחידת המגורים יותר להקים משרד או סדנה או קליניקה או אטלייה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים. השימושים הנ"ל יופעלו רק ע"י המתגורר ביחידת המגורים בפועל (לא ניתן להשכרה בנפרד מבית המגורים). בתוך יחידת המגורים אך תותר כניסה נפרדת. על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות תכנית זו. יש להקצות עבור המשרד מקום חניה נוסף בתחום המגרש. כל השימושים - לשימוש המתגורר במגרש בלבד. לא תותר הקמת חדרי אירוח.</p> <p>מגורים א' עם הנחיות מיוחדות - תאי שטח 804, 805 : תאי שטח המיועדים להקמת יח"ד בבנייני מגורים. לא תותר הקמת חדרי אירוח. בנוסף בתאי שטח אלו יותרו יח"ד קטנות בישוב כפרי. מבני המגורים באזור זה מיועדים לאוכלוסיה זמנית במושב- צעירים, חיילים, סטודנטים, תושבים הבונים בית קבע במושב, לאוכלוסיית הגיל השלישי ולאוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים. לא תותר הקמת חדרי אירוח.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>מגורים א' עם הנחיות מיוחדות - תאי שטח 804, 805 : לתאי שטח אלו תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את מיקום ותמהיל יחידות הדיור בכל אחד מתאי השטח וכן מפלסים, גבולות מגרשים, חזית הרחוב, שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה, פתרונות לתשתיות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת), והנחיות אדריכליות. תמהיל יחידות הדיור בתאי שטח אלו, יכול שיהיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ריכוז כל יחידות הדיור הקטנות בתא שטח אחד וריכוז כל יחידות הדיור בתא השטח השני. 2. ריכוז כל יחידות הדיור הקטנות בתא שטח אחד ופיזור כל יחידות הדיור בין שני תאי השטח. 3. ריכוז כל יחידות הדיור בתא שטח אחד ופיזור כל יחידות הדיור הקטנות בין שני תאי השטח. 4. פיזור יחידות הדיור הקטנות בין שני תאי השטח ופיזור יחידות הדיור בין שני תאי השטח.
ב	<p>אדריכלות</p> <p>לא תותר בניה בקו בנין 0 מ' לחזית הרחוב.</p> <p>חומרי גמר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה. 2. לגבי מחסן תתאפשר בניה מחומרים קלים ובאיכות טובה. 3. לא תותר התקנת ארובות חיצוניות לתנור חימום אלא במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים.

4.1

מגורים א'

מחסן :

מחסן פרטי יבנה בצמוד לבית. יותר מבנה אחד.
 ניקוז המחסן לא יהיה בתחום המגרש השכן.
 מבנה המחסן ימוקם בחזית האחורית או הצידית של מגרש המגורים.
 חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. לא תותר הקמת מחסן מחומרים ישנים ו/ או משומשים.
 אין לחבר את המחסן לתשתיות.
 לא יותרו פתחים במחסן לכיוונם של מגרשים שכנים.

מתקני חצר :

1. מתקני כביסה מיתקנים ניידים : לא תותר מתיחת חבלים בין עצים או קירות. תלייה בקומה שניה רק במיתקן בחיפוי דקורטיבי סטנדרטי.
 2. כל מבנה בחצר : חממות, כלובים, פרגולות דורש תאום, תכנון ואישור ככל מבנה בנוי, של ועדת התכנון.
 3. מיכלי דלק פרטיים לחימום הבית יהיו צמודים לקיר הבית, מחופים ע"י צמחיה.

גדרות :

1. גובהן של הגדרות לא יעלה על 1 מ' מדוד מפני הקרקע המתוכננת.
 2. הגדרות תהיינה מאבן מקומית, עץ, רשת (רק כבסיס לגדר חיה צומחת), אלומיניום.
 3. גדרות לחזית הרחוב יהיו מאבן לקט מקומית או חומרים אחרים כמו : עץ מתכת, בלוק דקורטיבי, בטון חזות, אך לא מחומרים ירודים כמו : רשת, פח , בטון חשוף.
 4. הגדרות יסומנו בבקשה להיתר הבניה.
 5. במגרשים פינתיים גובה הגדר לחזית לא יעלה על 1 מ', הן בגדר קבועה והן בגדר חיה.

מזגנים :

יחידות המנועים של מערכות מיזוג האוויר יוטמעו כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי בחזיתות או בגגות המבנה.

ג

גגות

גגות :

1. גגות שטוחים :
 במקרה של שימוש בגג השטוח, תחויב בנית מעקה בגובה שיקבע ע"פ תקנות התכנון והבניה.
 המעקה יהיה בנוי חומרים כמו : מתכת, עץ, בטון, או חומרים אחרים באיכות גבוהה.

2. גגות משופעים :

תותר הקמת גגות משופעים מחופים ברעפי חרס, בטון, איסכורית או בשינגלס אך לא בחומרים ירודים.

ד

קולטי שמש על הגג

דודי שמש :





תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.1	מגורים א'
	<p>מערכת סולרית שתותקן על הגג תמוקם באופן שלא תהווה מפגע אדריכלי. בגג משופע תשולב המערכת (קולטים) בשפוע הגג והדוודים יהיו חלק מהקולטים או יוסתרו בחלל הגג, או כחלק אינטגרלי מהתכנון האדריכלי בגג שטוח - יוצע פתרון אדריכלי מתאים שיאושר במסגרת היתרי בניה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p>
ה	אקוסטיקה
	<p>תנאי למתן היתר בניה במתחמים 2, 4, 5 ו-7: בחינה של הצורך לפתרון אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית במועצה.</p>
4.2	שטח לתכנון בעתיד
4.2.1	שימושים
	<p>אזור לפיתוח עתידי של מגורים, כולל דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים, חניונים ותשתיות. תא שטח 1011: תותר הקמת דרך היקפית, כולל מרכיבי ביטחון, עד למימוש המגורים העתידיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	<p>תנאי לפיתוח המגורים- תכנית בינוי לכל תא השטח או לחלק ממנו. התכנית תכלול העמדת מגרשים, דרכים, שבילים, פתרונות חניה, שטחים פתוחים וכל התשתיות הנדרשות. תכנית הבינוי תכלול התייחסות לשמירה על ציר השטחים הציבוריים הפתוחים. התכנון העתידי תכנון זמין מונה הדפסה 54 ישמור ככל הניתן על שטח ציבורי פתוח בהמשכו של תא שטח 886 לכיוון צפון. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>השטח מיועד לשימושים כגון: משרדי קהילה, מוסדות דת, תרבות, חינוך, רווחה ושירותי בריאות וצרכי קהילה כלליים וכן צרכי מסחר קמעונאי. שטחים פתוחים, שבילי גישה, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב, מתקנים לאנרגיה סולארית כמו מתקנים פוטוולטאים ע"ג גגות וכדומה, על פי הנחיות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה. מוסדות הציבור יבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.4.1	שימושים
	<p>1. השטח מיועד למוסד חינוכי. אפשר שהמוסד החינוכי יכלול מגורי תלמידים ואנשי צוות.</p>

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.4
<p>2. יותרו השימושים הנדרשים להפעלת המוסד החינוכי, כגון כיתות לימוד על סוגיהן השונים, חדרי אוכל ומטבחים, משרדי הנהלה והצוות החינוכי, מתקני ומגרשי ספורט, מוסדות דת ותרבות, מגורי תלמידים, מגורי אנשי צוות. כמו כן יותרו שימושי מבנים ומתקנים לחינוך חקלאי.</p> <p>3. יותרו גם השימושים הבאים: שטחים פתוחים, שבילי גישה, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	4.4.2
<p>אדריכלות</p> <p>חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה. מוסדות הציבור יבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.</p>	א
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.5
<p>שימושים</p>	4.5.1
<p>שטח המיועד לגינון, חורשות, ודרכי מעבר וכן לשימושים ציבוריים כגון: משרדי קהילה, מוסדות דת, תרבות, חינוך, רווחה ושירותי בריאות וצרכי קהילה כלליים. שטחים פתוחים, שבילי גישה, מתקנים הנדסיים לשירות המבנים, חניות מתקני משחק וריהוט רחוב.</p>	
<p>הוראות</p>	4.5.2
<p>אדריכלות</p> <p>חומרי הגמר החיצוניים של המבנים יהיו באיכות גבוהה. מוסדות הציבור יבנו מחומרים קשיחים ואיכותיים.</p>	א
<p>הוראות פיתוח</p> <p>בתכנון השטח יושם דגש על שימור השטחים והאלמנטים בעלי ערכים נופיים ועצי חורשה איכותיים. יעשה מאמץ לשמור על מירב העצים ולהשתלב במצב הקיים, בהתאם להוראות נספח העצים.</p> <p>בתכנון האזורים למבני ציבור יושם דגש על כך ששטחי השצ"פ יהיו פתוחים לשימוש הציבור גם לאחר שעות הפעילות של מבני הציבור.</p> <p>השהיית מי נגר וחלחולו יתבצעו בתחום השטחים הפתוחים באמצעות אזורי גינון וחיפויי קרקע מחלחלים על פי הנחיות יועץ הניקוז.</p> <p>בתכנון מפורט תתאפשר קביעת שטח לפעילות אינטנסיבית לרווחת התושבים.</p>	ב
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
<p>שימושים</p>	4.6.1
<p>מבנים לצרכי ציבור- מבני דת, תרבות, חינוך וקהילה, שירותים ותעסוקה, ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות המפעל, בתי מלאכה, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגריות, מסגריות וכיוב'. שירותי בריאות ויופי, סדנאות, משרדים, חדרי טיפולים, מתפרות, מאפיות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות לממכר התוצרת, הסעדה ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טראפו, חדר קירור, צוואר גז וכו'.</p>	
<p>הוראות</p>	4.6.2

4.6	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים יבנו מחומרים קשיחים ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד לתעסוקה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. בעת מתן היתר בניה לשימושי תעסוקה יש להבטיח כי הפעילות המבוקשת אינה מפריעה לפעילות הרציפה והתקינה של מבני הציבור.</p> <p>2. בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תכלול - חלוקה בין שימושי תעסוקה לשימושים ציבוריים, מפלסים, חניה, תשתיות, שבילי גישה וכדומה.</p>
ד	<p>תכנית בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול את מיקום המבנים, מפלסים, גבולות מגרשים, חזית הרחוב, שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה, פתרונות לתשתיות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת).</p>
4.7	תעסוקה
4.7.1	<p>שימושים</p> <p>מבני שירותים ותעסוקה, ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות המפעל, בתי מלאכה, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגריות, מסגרות וכיוב'. שירותי בריאות ויופי, סדנאות, משרדים, חדרי טיפולים, מתפרות, מאפיות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות לממכר התוצרת, הסעדה ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טראפו, חדר קירור, צוואר גז וכו'.</p> <p>בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבנים יבנו מחומרים קשיחים ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p>
ב	<p>איכות הסביבה</p> <p>לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד לתעסוקה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יעשה מאמץ לשמור על מירב העצים ולהשתלב במצב הקיים, בהתאם להוראות נספח העצים.</p>

	4.7	תעסוקה
	4.8	מסחר תעסוקה ותיירות
	4.8.1	שימושים
<p>1. מבנים למסחר, שירותים ותעסוקה, ומתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעסוקתית והמסחרית כגון: משרדים, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר, מתקנים הנדסיים אולמות תצוגה וחנות המפעל, בתי מלאכה, שירותים יצרניים כמו: חשמליה, נגריות, מסגריות וכיוב'. שירותי בריאות ויופי, סדנאות, משרדים, חדרי טיפולים, מתפרות, מאפיות, בתי עסק קטנים לעיבוד תוצרת חקלאית, חנויות לממכר התוצרת, הסעדה ומתקנים הנדסיים לשימוש המבנים כגון חדר טראפו, חדר קירור, צוואר גז וכו'.</p> <p>בתחום יעוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.</p> <p>2. מבנים ומתקנים לפעילות בעלת אופי תיירותי כגון אטרקציה תיירותית, בהתאם לתקני משרד התיירות, וכן המתקנים והמבנים הנדרשים להפעלת הפעילות התיירותית כגון משרד, שירותי הסעדה, מזנון, מתקני נופש ספורט ומשחקים, חדרי טיפולים, מלתחות, שבילים, גינות ופיתוח סביבתי, סככות צל ופינוק ישיבה, פתרונות חניה ופתרונות מיגון.</p> <p>לא תותר הקמת יחידות אירוח ו/או אכסון מלונאי.</p>		
	4.8.2	הוראות
	א	אדריכלות
<p>מבנים יבנו מחומרים קשיחים ובעלי עמידות לטווח ארוך.</p>		
	ב	איכות הסביבה
<p>לא ינתן היתר בניה ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזוהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>		
	ג	תנאים למתן היתרי בניה
<p>להקמת שימושי התיירות תידרש עמידה בתנאי המשרד לאיכ"ס והכנה של תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.</p> <p>כמו כן ידרש מענה אקוסטי מתאים בהתאם לפעילות שלא להפריע לשכונות המגורים הסמוכות.</p>		
	ד	תכנית בינוי
<p>תנאי למתן היתר בניה - הכנת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית, אשר תכלול את מיקום המבנים, מפלסים, גבולות מגרשים, חזית הרחוב, שבילים ודרכי גישה, פתרונות חניה, פתרונות לתשתיות (מים, ביוב, חשמל ותקשורת).</p>		
	4.9	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה
	4.9.1	שימושים
<p>מיועד למבני תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה, בתי מלאכה כגון מסגריות, נגריות וכדומה, סדנאות, עיבוד תוצרת חקלאית, מתקני תשתית הדרושים לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, משרדים, חדר אוכל, מחסנים, דרכים, רחבות, חניות, מתקני עזר כגון: מבני קיטור, מבנה חשמל, צוברים לאחסון דלקים וגז, ומתקנים לשימוש התעשייה (הכל בכפוף להנחיות המשרד לאיכ"ס והוועדה המקומית), מתקנים ליצור אנרגיה סולארית על פי הנחיות תמ"א/10/ד/10 ואנרגית רוח,</p>		

4.9

תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה

אולמות תצוגה וחנות המפעל.

בתחום י עוד קרקע זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני הגנת הסביבה.

מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל באזור זה, לא יותרו השימושים הבאים:

1. בתי יציקה ומפעלים למתכת ולציפוי מתכות ו/או טיפולי שטח כימיים, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, תעשיית מוצרים רדיואקטיביים, יצור ואחסנה של חומרי נפץ

הוראות

4.9.2

אדריכלות

א

המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך.

משטחי אחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי.

בבקשה להיתר בניה יש לציין את מיקומן של מערכות התשתיות: תקשורת, חשמל, מים ביוב

וניקוז, כמו-כן יצויינו מרכזים לאיסוף אשפה, ברזי שרפה וגידור.

איכות הסביבה

ב

1. על אזור התעשייה כולו יחולו הוראות הגנת הסביבה והנחיות המשרדים להגנה על הסביבה והבריאות. על מפעל בודד בתחום אזור התעשייה (בתכנית מפורטת / מתאר מקומי) יחולו הוראות הגנה על הסביבה, הנחיות המשרד להגנת הסביבה, הכל בהתאם לסוג פעילות המפעל ותהליכי היצור שיתרחשו בו.

2. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.

3. לא תותר הקמת מפעלים אשר תחום השפעתם על הסביבה חורג מ- 50 מ' מגבול אזור התעשייה.

4. יישמר אזור חיץ בין אזור התעשייה לסביבה בצורת שטח פתוח מגונן או כשטחי חניה.

5. במפעלים הפולטים רעש מעבר לתקן תותקן מערכת לריסון הרעשים כך שהרעש הנפלט לא יחרוג מהתקן.

6. נגר עילי יופנה למערכת הניקוז האזורית לאחר טיפול קדם במידת הצורך.

7. לא תותר הקמת המפעלים הבאים: מפעלים שאינם עומדים בדרישות הרשות הסביבתית

למניעת נזקים לסביבה ולאקוויפר, מפעלי תשלובות כימיות, מפעלים ליצור כימיקלים, עבוד עור גולמי, יצור חומרי הדברה, יצור חומרי דישון, יצור צבעים ודבקים טכסטיל (אשפרה) מחזור ויצור מצברים, טיפול באשפה, מכון פסדים, מפעלים ליצור אסבסט.

8. כל הפליטות לאויר, שפכים, פסולת מוצקת לא יכילו חומרים מסוכנים.

9. שפכים: איכות השפכים המותרת לחבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בכפוף לחוק עזר דוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב-1981 או בהתאם לתקן עדכני אחר.

10. פסולת גושית (מוצקת): הפסולת תאסף במאצרות, בתחנות איסוף מקומיות בתחום התכנית שיטופלו כך שתמנע השפעתם על הסביבה. איסוף ומיון הפסולת באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.

11. רעש: בכל מקרה שהפעילות תגרום לרעש חורג מהתקנות למניעת מפגעים יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בד"ן, הכל באחריות המפעלים ובתאום ועפ"י הנחיות הרשות המקומית.

12. איכות אויר: תידרש עמידה בתנאי הפליטה שבתוקף. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת

<p>4.9 תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה</p> <p>פליטות לאוויר. כל פליטות המזהמים לאוויר יעמדו בחוק אוויר נקי ובתקנות העדכניות לאותה עת.</p> <p>13. חומרים מסוכנים: כהגדרתם בחוק חומ"ס-1993. כל מפעל המחזיק חומ"ס יחולו עליו סעיפי חוק חומ"ס.</p> <p>14. פסולת רעילה: תסולק באחריות המפעל בהתאם לכלל דין.</p>	<p>4.9</p>
<p>4.10 מבני משק</p>	<p>4.10</p>
<p>4.10.1 שימושים</p> <p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. יותר להקים מבנים ו/או לעשות שימוש במבנים קיימים לצרכים והתכליות הבאות: לאריזה של תוצרת חקלאית, לגידול בעלי חיים, מבנים לגידול צמחים, אחסנה בהתאם למגבלות ההגנה על הסביבה, מגורי עובדים חקלאיים, שירותים ומתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה סולארית כמו מתקנים פוטוולטאים ע"ג גגות וכדומה, על פי הנחיות תמ"א 10/ד/10, אחסנה ואחסנת מזון לבע"ח.</p> <p>כמו כן תותר באזור זה סלילת דרכים, חניות, משטחי פריקה, העמסה ואחסון, מרכיבי ביטחון.</p> <p>בתאי שטח 820 ו-832 מסומן גבול גידול בע"ח.</p> <p>בתא שטח 825 אסור גידול בע"ח.</p>	<p>4.10.1</p>
<p>4.10.2 הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>1. המבנים יבנו מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך כמקובל למבני משק. משטחי האחסנה יחוייבו בהקמת חיץ דקורטיבי, משטחי פריקה וטעינה יוגדרו בבקשה להיתר בניה, יצויין מקומם של מאצרות אשפה וברזי שרפה.</p> <p>2. יש להשאיר רצועת החיץ בין ספורט, מגורים ודרך לבין מבני המשק וקרקע חקלאית ברוחב של 10 מ', ככל הניתן.</p> <p>רצועות אלו ישולבו בקצה הצפון-מערבי של תא שטח 825 או בתחום רצועות הדרך הסמוכות. בהתאם לחלופות המפורטות בנספח הנופי לחיץ עם מבני המשק, ניתן יהיה לבדוק היתכנות בשלב תכנון מפורט לסוללה מוגבהת כהפרדה או ביטול מדרכה לצד מבני משק לטובת רצועת החיץ.</p>	<p>4.10.2</p> <p>א</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</p> <p>2. למתחם גידול בעלי חיים תדרש פרשה טכנית הכוללת פתרונות לגבי ביוב וניקוז כולל מהמבנים והסביבה המיידית.</p> <p>3. פתרון לסילוק אשפה ופסדים: במסגרת התכנית ו/או במסגרת אזורית. לא ינתן היתר בניה למבנה לגידול בע"ח ללא שיוצג פתרון לסילוק פסדים להנחת דעתה של הועדה המקומית, היחידה האזורית להגנה על הסביבה, משרד הבריאות, והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. נגר עילי: מי הגשמים הנקווים מגגות המבנים/סככות ינקו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ למגרש.</p> <p>5. משטחי התפעול, המבנים והמתקנים החקלאיים יבנו כך שלא יחדרו אליהם נגר עילי.</p>	<p>ב</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תציג את כל המתחם אליו שייכת הבקשה.</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.10	<p>מבני משק</p> <p>ב. לא ינתן היתר בניה בשטח המיועד למבני משק ללא אישור המשרד להגנת הסביבה. הבחינה הסביבתית תתייחס להשלכות של רעש, איכות אוויר, שפכים, חשד לקרקע מזהמת וכו' וכן השפעה של חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסק המבקש והשפעת חומרים מסוכנים המאוחסנים בעסקים הסמוכים על העסק המבקש.</p>
ד	<p>תשתיות</p> <p>בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים ביוב וניקוז.</p>
4.11	<p>ספורט ונופש</p>
4.11.1	<p>שימושים</p> <p>אזור המשמש לבנייה ומתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכות שחיה, מתקני משחק, מלתחות, מחסנים, מזנון, דרכי גישה וחניות, מתקנים הנדסיים לשירות המבקש כגון חדרי הסקה, חדרי מכוונות וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש. שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p>
4.11.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>מבני הספורט ייבנו מחומרים בעלי עמידות לטווח ארוך. תנאי להיתר בניה: הכנת תכנית בינוי עקרונית אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית בינוי זו תכלול את העמדת המבנים בשטח, תכנית פיתוח השטח בהתייחס למצב הקיים ומזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב. שטח הספורט יגודר ובמידת הצורך יבנה מיגון אקוסטי.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יש להשאיר רצועת חיץ בין ספורט, מגורים ודרך לבין מבני המשק ברוחב של 10 מ', ככל הניתן. רצועות אלו ישולבו בקצה הצפוני של תא שטח 814, או בתחום רצועות הדרך הסמוכות. יעשה מאמץ להשאיר את הנקודה הגבוהה הקיימת בתא שטח 814 מצד דרום מערב (שרידי מוצב) כשטח פתוח לתצפית.</p>
4.12	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.12.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לגינון, חורשות, ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקנים הנדסיים כגון חדר טראפו או תחנת סניקה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת), מרכיבי ביטחון. הקמת מתקני תשתית תותנה בשמירת מרחק משימושי מגורים וציבור בהתאם להנחיות המשרד להגנה"ס.</p> <p>שצ"פ עם הנחיות מיוחדות - תאי שטח 884, 885 ו-886:</p> <p>מיועד לפיתוח אינטנסיבי בהתאם למפורט בנספח הנופי.</p> <p>הפעילויות בשטחים אלו תהיינה מגוונות ומתאימות למגוון גילאים: שבילי הליכה וספורט, רכיבה על אופניים, מתקני משחק, מתקני כושר, אזורי שהיה והתכנסות בגדלים שונים, שבילי טיול ומעבר, פיתוח נופי אינטנסיבי, גינון, צמחיה, מדשאות, תאורה, הצללה, מוקדים ייעודיים לפיתוח ליד מוסדות החינוך והתרבות, פיסול סביבתי, וכו'.</p>

<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.12</p>
<p>השצ"פ יהיה נגיש לכלל האוכלוסייה, כולל המוגבלים בתנועה. השהיית מי נגר וחלחולם יתבצעו בתחום השטחים הפתוחים על פי הנחיות יועץ הניקוז.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.12.2</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השצ"פים יעשה בהתאם לתשריט "פרישת שצ"פים" המצורף לנספח הנופי. עקרונות פיתוח המערכת הירוקה: יצירת מערכת ירוקה אורכית רציפה, המשכית ואיכותית, העוברת במרכז אזור המגורים המתוכנן, מחזקת את מרכז הישוב ומקשרת בינו לבין כל שכונות המגורים חדשות וותיקות. לאורך המערכת ממוקמים שצ"פים ותעלת ניקוז פתוחה. השצ"פ והציר המרכזי הלינארי באזור ההרחבה הם במרחק הליכה מיחידות הדיור, ותהיה אליהם גישה באמצעות מערכת ירוקה של שבילי אופניים והולכי רגל ומרחובות ללא מוצא המגיעים עד לגבול הציר/שצ"פ.</p> <p>בפיתוח המערכת הירוקה יש להקפיד על שמירת מבטים פתוחים לאזורים בעלי תצפיות נוף איכותיות.</p> <p>יעשה מאמץ להשאיר את הנקודה הגבוהה הקיימת בתא שטח 844 (שרידי מוצב) כשטח פתוח לתצפית ומוקד נושאי.</p> <p>בחלק מהמעברים ישולבו תעלות פתוחות צידיות מגוננות לניקוז והשהיית מי נגר עילי. יש לתכנן את התעלות בהתאם לנספח הניקוז והחתך הנופי. בצמידות התעלה למגרשים יבוצע קיר להפרדה.</p> <p>חלק מציר המערכת הירוקה האורכית שעוברת במרכז אזור המגורים המתוכנן יהיה יער בוסתן קהילתי. באזור זה בגבול השצ"פ עם מגרשי הבינוי יתוכננו נטיעות של עצי בוסתן לקטיף קהילתי, וישולבו בו שבילי הליכה ואופניים המובילים מצפון לדרום- לחיבור השכונה החדשה והותיקה וכן ממזרח למערב לחיבור שתי אונות אשכולות המגורים.</p> <p>לאורך ציר זה, לצד השבילים, תשולב תעלת עפר מגוננת להשהיית מי הנגר. התעלה המרכזית תתוכנן ברוחב ובעומק בהתאם לנספח הניקוז והחתך הנופי, ולאורכה ישולבו "מעברים איריים" וגשרונים לחציית הולכי רגל. בצמידות התעלה למגרשים יבוצע קיר להפרדה.</p> <p>הנחיות פיתוח לחצר פנימית באשכול מגורים- שטח פתוח בגודל 0.5-3 דונם, תחום במגורים: החצרות יהיו בשימוש ובתחזוקה של הדיירים הגרים סביבה. בחצרות אלו יתאפשר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פיתוח ערוגות אישיות ו/או משותפות של ירקות, פרחים ותבלינים. - נטיעות בוסתן עצי פרי ו/או נוי עם שבילים וספסלים. - שטח בר שתושבים לוקחים אחריות על טיפוחו. - פיתוח ברמה סמי-אינטנסיבית, על פי רצונות התושבים, בתכנונם ובביצועם. <p>שצ"פ עם הנחיות מיוחדות - תאי שטח 884, 885 ו-886:</p> <p>בפיתוח השטח תינתן עדיפות לפיתוח קירות ומסלעות עד גובה 60 ס"מ ללא מעקות בטיחות. מונה הדפסה 54 תכנון זמין</p> <p>גובה מירבי לפיתוח קירות ומסלעות יהיה עד גובה 1.5 מ' בלבד. יתן דגש על שילוב עצי בוסתן ישראלים, בשילוב עצי צל מקומיים.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שטחים פתוחים</p>	<p align="center">4.13</p>

4.13	שטחים פתוחים
4.13.1	שימושים
	שטח המיועד לפיתוח אקסטנסיבי - גינון, חורשות, ודרכי מעבר. בשטח זה תותר בניה למטרות אלו: גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מרכיבי ביטחון, מתקנים הנדסיים כגון חדר טראפ או תחנת סניקה, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת). לא תותר כל בניה בתחום קווי הבנין של דרכים ארציות. תא שטח 828 נמצא בתחום השפעת נחל חיספין. כל היתר בניה בתחום השפעת הנחל יהיה בתיאום עם רשות ניקוז.
4.13.2	הוראות
4.14	יער
4.14.1	שימושים
	שטח המיועד לפיתוח, טיפוח ועיבוי החורשה הקיימת. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת). ייעשה מאמץ לשמור על מרבית העצים הקיימים, בהתאם להוראות נספח העצים.
4.14.2	הוראות
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	השטח המיועד לכבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב ונטיעות. בתחום הדרכים הארציות וקווי הבניין שלהן חלקות הוראות תמ"א 3. תא שטח 914 נמצא בתחום השפעת נחל חיספין. כל היתר בניה בתחום השפעת הנחל יהיה בתיאום עם רשות ניקוז.
4.15.2	הוראות
א	תשתיות
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך - מותנית בקבלת אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	השטח המיועד לדרכים מוצעות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון, ריכוזי אשפה. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופנים, למעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.16.2	הוראות

4.16	דרך מוצעת
א	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך- מותנית בקבלת אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>יש להשאיר רצועת החיץ בין ספורט, מגורים ודרך לבין מבני המשק וקרקע חקלאית ברוחב של 10 מ', ככל הניתן.</p> <p>רצועות אלו ישולבו בקצה הצפוני של תא שטח 814 (ספורט ונופש), 823 (קרקע חקלאית), 825 (מבני משק), 882 (שצ"פ), או בתחום רצועות הדרך הסמוכות. בהתאם לחלופות המפורטות בנספח הנופי לחיץ עם מבני המשק, ניתן יהיה לבדוק היתכנות בשלב תכנון מפורט לסוללה מוגבהת כהפרדה או ביטול מדרכה לצד מבני משק לטובת רצועת החיץ.</p>
4.17	דרך משולבת
4.17.1	<p>שימושים</p> <p>השטח המיועד לדרכים מוצעות כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, תאורה היקפית, ריהוט רחוב, ביתן שומר, נטיעות וגדרות בטיחות, מרכיבי ביטחון. שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>בדרך משולבת ינתן דגש על אמצעים למיתון תנועה ומתן עדיפות להולכי רגל.</p>
4.17.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבורים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך- מותנית בקבלת אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.18	שביל
4.18.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לשבילים ולדרכי שירות פנימיות, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות ולתנועת רכבי חירום.</p> <p>כמו כן יותרו תאורת גדר, גדרות בטיחות ובטחון, תאורה רחוב, ביתן שומר, שערים חשמליים, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>רוחב שביל לא יקטן מ-3 מ'.</p>
4.18.2	<p>הוראות</p>

4.18	שביל
א	תשתיות
	<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט למפורט לעיל. מותר יהיה להניח בתוואי השביל קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, ולהקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>הנחה בתחום הדרך של צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך - מותנית בקבלת אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p>
4.19	חניון
4.19.1	שימושים
	ישמש לחניית כלי רכב, תאסר כל בניה, למעט סככות צל, נטיעות, ביתן שומרים ומתקנים הנדסיים.
4.19.2	הוראות
א	אדריכלות
	לא ניתן יהיה להקים מבנים לקירווי פרטני בחניות הציבורית, אלא קירווי רצוף ואחיד לתא שטח המוגדר כחניון.
ב	חניה
	החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
ג	תשתיות
	אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע של החניון למעט סלילתו, אחזקתו או בניית קירווי לפי סעיף א. מותר יהיה להניח בתחום החניון קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיוצ"ב, באישור מהנדס הועדה המקומית. בשטח המסומן כחניון ציבורי תיאסר הקמת מבני חניה ו/ או קירווי חניות.
4.20	קרקע חקלאית
4.20.1	שימושים
	<p>כמוגדר בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. בשטח זה תאסר כל בניה כולל מבנים לבעלי-חיים, למעט מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות, מרכיבי ביטחון.</p> <p>לא יותר ריסוס מהאוויר או שימוש בחומרים מסוכנים להדברה או דישון, בשל הקרבה למגורים.</p> <p>תא שטח 822 נמצא בתחום השפעת נחל חיספין. כל היתר בניה בתחום השפעת הנחל יהיה בתיאום עם רשות ניקוז.</p> <p>קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות - תא שטח 830 : בתא שטח זה לא תותר בניית מבנים חקלאיים.</p>
4.20.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יש להשאיר רצועת החיץ בין ספורט, מגורים ודרך לבין מבני המשק וקרקע חקלאית ברוחב של 10 מ', ככל הניתן. רצועות אלו ישולבו בקצה הצפון-מערבי של תא שטח 823 או בתחום רצועות הדרך הסמוכות.

4.20	קרקע חקלאית
	בהתאם לחלופות המפורטות בנספח הנופי, ניתן יהיה לבדוק היתכנות בשלב תכנון מפורט לסוללה מוגבהת כהפרדה או ביטול מדרכה לצד מבני משק לטובת רצועת החיץ.
4.21	מתקנים הנדסיים
4.21.1	שימושים
	יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון: ביוב, תקשורת, חשמל וכן מאגרים תפעוליים למים שפירים: ישראל מתקני מים, אם יתוכננו בעתיד, יעמדו בכל תנאי תמ"א 5/ב/34 ושינוייה.
4.21.2	הוראות
א	אדריכלות המבנה הנדסי יבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידה לקורוזיה. לאחר ההקמה תופנה הפסולת, והשטח סביב המתקן ההנדסי יותקן לגינון, גידור ושילוט.
ב	תנועה לא תותר גישה למתקן ההנדסי מדרך מס' 2.



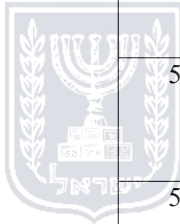
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
												שרות						עיקרי
(8) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	(6) 1	2	(5) 9	2	(4) 1	50	(3) 300	(2) 50	(1) 250	480	47, 45 - 1, 118 - 300, 125, 311 - 419, 418, 422, 421 - 469, 481, 476, 499 - 483		מגורים א'		
(10) 3	(9) 3	(9) 3	(9) 3	(6) 1	2	(5) 9	2	(4) 1	50	(3) 300	(2) 50	(1) 250	480	,448, 446, 452, 450, 456, 454, 460, 458, 464, 463		מגורים א'		
(12)	(11)	(11)	(11)	(6) 1	2	(5) 9	2	(4) 1	50	(3) 300	(2) 50	(1) 250	730	573 - 501		מגורים א'		
(12)	(11)	(11)	(11)	(6) 1	2	(5) 9	2	(4) 1	50	(3) 300	(2) 50	(1) 250	580	614 - 574		מגורים א'		
(10) 3	(9) 3	(9) 3	(9) 3	(6) 1	2	(5) 9	2	6	50	(3) 300	(2) 50	(1) 250	480	119		מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	(14) 5	(13) 35	50	(1) 120	(1) 10	(1) 110	1000	804	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	(16) 5	(13) 25	50	(1) 55		(15) 55	1000	804		מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	(17) 5	(13) 35	50	(1) 120	(1) 10	(1) 110	1000	805	מגורים א'	מגורים א'		
5	3	3	3		2	9	(18) 5	(13) 25	50	(1) 55		(15) 55	1000	805		מגורים א'		
(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	(19)	90	(19) 22500	4500	18000	(19) 480	,1010, 1011		שטח לתכנון בעתיד		
5	3	3	3		2	10			40	(20) 3275	410	2865	300	811		מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	3		2	10			40	5400	1400	4000	300	810		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי			
5	3	3	3		2	10			10	500	50	450	300	806		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	10			7	1000	100	900	300	807		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	10			19	3295	295	3000	300	808		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	10			30	1320	320	1000	300	809		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	12			40	3150	50	1450	300	813	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	12			40	1500	100	1400	300	813	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	12			40	150	10	140	300	813	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3		2	12			52	5870	270	5600	300	829	תעסוקה	תעסוקה
5	3	3	3		2	12			52	130	10	120	300	829	מסחר	תעסוקה
5	3	3	3		3	12			40	5500	200	5300	300	803	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת						מפלגת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות										סה"כ שטחי בניה
מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר	803	300	990	10	40			12	3		3	3	3	5	
מסחר תעסוקה ותיירות	תיירות	803	300	2400	100	40			12	3		3	3	3	5	
תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה		815	300	12350	650	45			15	3		3	3	3	5	
מבני משק		818	300	7000	500				13 (22)	2		2	3	3	5	
מבני משק		819	300	400					13 (22)	2		2	3	3	(23)	
מבני משק		820	300	14250	750				13 (22)	2		2	3	3	5	
מבני משק		825	300	4000	500				13 (22)	2		2	3	3	5	
מבני משק		831	300	14250	750				13 (22)	2		2	3	3	5	
מבני משק		832	300	22800	110				13 (22)	2		2	3	3	(24)	
מבני משק		833	300	39900	190				13 (22)	2		2	3	3	(24)	
מבני משק		834	300	32300	150				13 (22)	2		2	3	3	(25)	
ספורט ונופש		814	300	5250	1500	30			8	2		2	3	3	5	
שטח ציבורי פתוח		- 1000 844,1004 ,880 - - 882 ,900,887 ,910,902 ,969,911 996,970 998 -							4	1		1	0	0	0	
הניון		- 841 912,843							4	1		1	0	0	0	
מתקנים הנדסיים		816	300						7	1		1	3	3	5	
קרקע חקלאית		- 822 830,824							(26)	(26)		(26)	(26)	(26)	(26)	



תכנון זמין מונה הדפסה 54



תכנון זמין מונה הדפסה 54

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:



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

א. קווי בנין: יותר קו בנין צידי 0 מ' בין שני מגרשים סמוכים ובהסכמה בכתב של שני בעלי העניין במגרשים.

ב. קווי בנין: לפי המפורט בטבלה שלעיל למעט הבינוי הקיים ערב אישור תכנית זו.

ג. בייעודים שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור; מבני משק: ניתן יהיה לנייד שטחי בניה באותו ייעוד מתא שטח אחד לשני, באישור ועדה מקומית.

ד. בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל מפלס הכניסה אל מתחתיו ולהפך, ומשטח עיקרי לשטח שירות ולהפך, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

ה. גובה מבנה ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ו. סה"כ זכויות בניה למסחר: 1,280 מ"ר. בסמכות ועדה מקומית ניתן לנייד זכויות בניה למסחר בין הייעודים: תעסוקה, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות, תעשייה קלה תעשייה ומלאכה, ספורט ונופש, מבני ציבור. בתנאי שסה"כ זכויות הבניה למסחר לא עולות על 1,280 מ"ר ובתנאי שלא ירוכזו בתא שטח אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ליח"ד.

(2) ליח"ד. מתוכם- עד 8 מ"ר עבור מחסן, בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ב'.

(3) ליח"ד. מתוכם- עד 50 מ"ר עבור משרד או סדנה או קליניקה או אטלייה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים), בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.1.

(4) למגרש.

(5) בגגות שטוחים - 7 מ'. בגגות רעפים - 9 מ'. מחסן: גובה מקסימלי של 2.2 מ'.

(6) עד 50 מ"ר מסך הזכויות למגרש. תנאי למימוש בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת- התחברות לקו הביוב הגרביטציוני כמפורט בסעיף 6.1.

(7) מחסן: יותר בקו בנין 0 מ', בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ב'. קוי בנין בתא שטח 7: כמסומן בתשריט.

(8) בחזית הפונה לכביש ראשי או לחניון: 5 מ'. בשאר המקרים: 3 מ'. קוי בנין בתא שטח 7: כמסומן בתשריט.

(9) מחסן: יותר בקו בנין 0 מ', בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ב'.

(10) בחזית הפונה לכביש ראשי או לחניון: 5 מ'. בשאר המקרים: 3 מ'.

(11) כמסומן בתשריט. מחסן: יותר בקו בנין 0 מ', בתנאים המפורטים בסעיף 4.1.2 סעיף קטן ב'.

(12) כמסומן בתשריט.

(13) ניתן יהיה לנייד שטחי בניה בין תאי שטח 804-805, באישור ועדה מקומית.

(14) הערך מתיחס ל מינימום.

(15) ליח"ד.

(16) הערך מתיחס ל מינימום.

(17) הערך מתיחס ל מינימום.

(18) הערך מתיחס ל מינימום.

(19) ייקבע בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

(20) מתוך סה"כ זכויות הבניה בייעוד זה, 560 מ"ר מיועדים למסחר.

(21) מתוכם- עד 50 מ"ר למסחר עבור אולם תצוגה וחנות מפעל.

(22) אפשר שגובה מתקני מזון ואחרים יעלו בגובהם עד לגובה של 20 מ'.

(23) 5 מ' לכביש מס' 5, 27.45 מ' לכביש 982.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

(24) 5 מי לכביש מס' 1.

(25) 5 מי לכביש מס' 1, 80 מי לכביש 982.

(26) בהתאם להוראות תכנית ג/6540 המאושרת או מחליפתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות**6.1****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית.

ביוב :

1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, מנהלת הכנרת והגורמים המוסמכים לכך.
2. תשתית מערכת הולכת השפכים הגרביטציונית המתוכננת מתבססת על רומי קרקע קיימת.
3. במידה ויבנו במגרשים מבנים נמוכים יותר, אותם יהיה צורך לחבר אל מערכת הולכת השפכים הגרביטציונית, יהיה על בעל המגרש להתקין מערכת סניקת ביוב ולחברה לרום תשתיות הביוב הנדרשות. הנ"ל על חשבון ובאחריות בעל המגרש.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס המועצה האזורית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.

בתחום האזור המשקי ייקבע מקום לאיסוף גזם ופסולת יישובית כתחנת מעבר זמנית לפני העברה לפתרון הפסולת האזורי, בתיאום ואישור הרשות המקומית.

לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בריכוזי הפסולת של השכונה ויסומן בהיתר הבניה.

המתקנים יהיו אחידים בכל הישוב, במידת האפשר ולשיקול דעת מהנדס המועצה. ככל האפשר, יבוצעו נטיעות עצים ושתילת צמחיה בסביבות מתקני האשפה.

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

פתרון הפסולת הינו אתר חג"ל, או אתר פסולת חלופי.

6.2**ניקוז**

א. התכנון המפורט לניקוז יתבססו על נספח הניקוז המהווה חלק מהתכנית. לא יינתנו היתרי בניה אלא רק לאחר אישור של תכנון מפורט לניקוז השטח שבתחום התכנית ומערכת הניקוז האזורית המושפעת ממנה ע"י מהנדס הועדה המקומית ורשות ניקוז כנרת.

ב. התכנון המפורט יכול את פתרונות הניקוז המוצעים בנספח הניקוז, לרבות הסדרה של ניקוז ההרחבה בתעלה העוברת מזרחית לכביש 808 והחלפת מעביר מים בכביש 808 עפ"י המידות שנקבעו בנספח הניקוז והתאמתה לקליטת הזרימה מנחל נוב.

ג. תכנון מערכת הניקוז יכלל בתכניות הכבישים ובתכניות הפיתוח כולל קווי הצנרת, מיקום הקולטנים והתאמת מערכת הניקוז האזורית כך שיובטח תפקודם היעיל.

ד. תכנון הניקוז של השטח שבתחום התכנית ושל מערכת הניקוז האזורית המושפעת מהתכנית (הסדרת ניקוז בכביש 808), תבוצע בהתאם לתכנון המפורט לניקוז שאושר כתנאי להוצאת היתרי בניה. התכנון המפורט יבוצע במסגרת עבודות הפיתוח והדרכים כחלק מתנאי היתר

<p>ניקוז</p> <p>הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. השטחים המיועדים לפיתוח : השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן : א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השהייה והחדרה של מי הנגר לתת הקרקע באמצעות שטחים "ירוקים" מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים "ירוקים" בהיקף המבנים. ב. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. ג. בכל מגרשי המגורים, שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 20% לפחות, השטחים החדירים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף למטרת חלחול מים לתת הקרקע. ד. מודגש כי אזור תעשייה מזהמת : מוסכים, תחנות דלק, אתרי אחסון זבל, קומפוסט, בעלי-חיים, מכוני טיפול בשפכים ושימושים מזהמים אחרים- מחייבים, התייחסות מיוחדת וטיפול במי הנגר במתקני טיפול מתאימים על פי כל הדרישות ובין היתר על פי דרישות המשרד להגנת הסביבה. ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ו. התכנון המפורט של מערכות הניקוז כולל מיקום הקולטנים יהיה בהתאם לספיקות התכנון שנקבעו, בהתאם לנספח הניקוז ולהנחיות האחרות. 2. שטחים ציבוריים פתוחים : השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם ויתפקדו כשטחים להשהייה והחדרה של מי נגר באירועים של סופות גשם נדירות. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בהתאם, מוצע לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר. 3. תכנון דרכים וחניות : בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה. 4. נגר מזוהם און תשטיפים של נגר מזוהם משטחי תעשייה או חקלאות / בע"ח, יופרדו עפ"י התקנים של המשרד להגנת הסביבה ויופנו למערכת הביוב ולטיפול מתאים בשפכים. נגר שאינו מזוהם יחלחל בשטחי גינון ושטחי בור פתוחים באופן טבעי לקרקע. ככל האפשר יש להפנות נגר מאזור בנוי לשטחים ציבוריים פתוחים על מנת שהנגר יחלחל לקרקע בתהליך של חלחול טבעי.</p>	<p>6.3</p>
<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות ותקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. - רצף מקסימלי של חניות מקבילות : 5 מקומות חניה. - בין מפרצי החניה ניתן לשלב ערוגות מגוננות עם נטיעת עצים או הרחבה של המדרכה עם נטיעת עצים על ידי פתח בריצוף.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>- בחניות ניצבות יינטעו עצי צל בגבול החניות ובמעברים ביניהם בצפיפות מינימלית של עץ אחד לכל 5 חניות.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים - לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, בין החלק בולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מטר בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מטר בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר בקו מתן עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מטר מציר הקו בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מטר מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על העמוד 3.0 מטר</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.</p> <p>רישום: לתכנית תקפה הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.7 היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ החוק.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>עבודות עפר: כל עבודות העפר הנדרשות לפיתוח המתחם תבוצענה עפ"י תוכנית עבודות עפר מאושרת ע"י</p>	

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>שפך בניה - לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי וסלעים לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר לאתר מאושר ע"י מהנדס המועצה האזורית.</p> <p>במגרשים הגובלים בגבול התכנית ייבנו קירות התמך ו/ או המסלעות לפני ביצוע עבודות העפר במגרשים.</p> <p>לא יותר לשפוך שפך בניה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בנין לאזור המדרונות ו/או שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים. במידת הצורך ייבנו לפני תחילת העבודה בשטח קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי בשטחים ציבוריים פתוחים. למעט בהיתר, אשר יתקבל ממוסדות היישוב והועדה המקומית. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה לאתר מורשה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגורים.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלה חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים חורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">בטחון ובטיחות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. גדר ביטחון ודרך היקפית יוקמו בהתאם למפרט פיקוד העורף וע"פ האיום הביטחוני בגזרה הרלוונטית.</p> <p>2. מרכיבי ביטחון וגדר ביטחון יותרו בייעודים דרך, קרקע חקלאית, מבני משק, שצ"פ ושטחים פתוחים.</p> <p>3. בתחום התכנית קיימים 3 מוצבים ישנים - "קיפודים". הריסתם תעשה בתיאום מול משרד הביטחון וגורמי הביטחון הרלוונטיים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>כללי:</p> <p>א. מסמכי התכנית כוללים נספח עצים בוגרים ותשריט עצים בוגרים. בנספח ובתשריט מוגדרים עצים לשימור, עצים להעתקה ועצים לכריתה.</p> <p>ב. ביצוע התכנית ותכנון מפורט מכוחה יתחשבו בעצים לשימור ויכללו, בהתאם לצורך ובתיאום עם פקיד היערות, הוראות לשימור עצים אלה.</p> <p>ג. על חלק מן העצים בסקר חלה הערה המציינת: "לשימור עד לתכנון מפורט". הערה זו באה לציין כי אם ישנם עצים בהם נדרש שינוי סיווג מעץ המיועד לשימור לסיווג העתקה או כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים (ולא כפי שציון בסעיף ג') בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד לשימור לסיווג</p>	

6.14

שמירה על עצים בוגרים

העתקה או כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים לשימור. למען הסר ספק - 10% שינוי כמפורט בסעיף זה, אינו כולל את שינוי סיווג העצים כפי שמפורט בסעיף ג' לעיל.

ה. במקרים מיוחדים (ולא כפי שציון בסעיף ג') בהם נדרש שינוי סיווג עץ המיועד להעתקה לסיווג כריתה יש להגיש עדכון לסקר העצים לאישור הועדה המקומית לאחר קבלה חו"ד מפקיד היערות. ניתן לשנות באופן זה סיווג של עד 10% מהעצים המיועדים להעתקה. למען הסר ספק - 10% שינוי כמפורט בסעיף זה, אינו כולל את שינוי סיווג העצים כפי שמפורט בסעיף ג' לעיל.

עצים לשימור:

- א. עצים לשימור ישולבו בתכנון ויסומנו בבקשות להיתר בניה.
- ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיקף גזע העץ. הקטנת קו בניין זה תותנה בהכנת מפרט שימור לעץ וליווי בשטח ע"י אגרונום בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים בוגרים של משרד החקלאות, וקבלת אישור מפקיד היערות.
- ג. יש לסמן עצים לשימור בסימון בולט.
- ד. על פי הנחיות פקיד היערות ובהתאם לצורך יגודרו עצים לשימור בגידור קשיח.
- ה. מפלסי פיתוח הקרקע יתוכננו בהתחשבות בעצים המיועדים לשימור.
- ו. בבקשה להיתר בניה יש לפרט את האמצעים לשמירה על עצים בוגרים כולל סימון וגידור, הסדרת השקיה, שמירה על נוף העץ וכיו"ב.

עצים להעתקה:

- א. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות העתקה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים להעתקה.
- ב. העתקת עצים תתבצע במועד המתאים להעתקה עבור כל סוג עץ, בהתאם למפרטי האגרונום ובליווי צמוד שלו בשטח, בהתאם להנחיות המפורסמות ע"י פקיד היערות הארצי. חריגה ממועד זה תתאפשר באישור מיוחד ומנומק של פקיד היערות בלבד.
- ג. בקשה לרישיון העתקה תכלול מפרט העתקה שיוכן ע"י אגרונום, וכן את יעד ההעתקה המבוקש והתחייבות היזם לטפל בעצים המועתקים למשך 3 שנים לפחות או בהתאם להנחיות פקיד היערות.

עצים לכריתה:

- א. כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל רישיונות כריתה מפקיד היערות עבור עצים המיועדים לכריתה.
- ב. בקשה לרישיון כריתה תכלול התחייבות לנטיעות חלופיות בהתאם לערכם של העצים כפי שנקבע בסקר העצים או ע"י פקיד היערות.
- ג. נטיעות חלופיות יבוצעו ככל הניתן בתחום התכנית או בסמוך לה ויאושרו מראש ע"י פקיד אגרונום היערות. במידה ולא ניתן לבצע נטיעות אלה בסמוך לתחום התכנית ייקבע מיקום הנטיעות החלופיות ע"י פקיד היערות.
- ד. ינטעו עצים בריאים בגודל 8 לפחות ובהתאם להנחיות לנטיעה חלופית של משרד החקלאות.

6.15

סביבה ונוף

נטיעות:

נטיעות בשטח המגרשים המיועדים לשימוש כשצ"פים, שבילים ומבני ציבור תבוצענה עפ"י תוכנית נטיעות אשר תאושר ע"י הרשות המקומית.

באזורי הגינון לאורך כבישים ובאזורי מעברי הולכי רגל ושצ"פים יינטעו עצים בוגרים במרווחי נטיעה של 6-10 מ'.

יש להקפיד להשתמש בתכנון הצמחייה בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקום, אשר הינם חסכוניים במים ומשתלבים בנוף המקומי, בהסתמך על רשימת הצמחים המובילים המצורפת לנספח הנופי ולרשימה עדכנית של משרד החקלאות.

שיקום סביבתי:

שטחים פתוחים הגובלים בשטח לפיתוח אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה, ישוקמו לפי תוכנית פיתוח ושתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. תוכנית השיקום תאושר ותלווה ע"י אדריכל הנוף ומוסדות הישוב.

תוכנית פיתוח:

א. תכנון השצ"פים יעשה במגמה להשתלב בקיים ולשמור על ערכי טבע קיימים, תוך הדגשת השמירה על הצומח הטבעי וטיפוח הערכים הנופיים.

ב. ישמרו ערכי הטבע הייחודיים שנמצאים בתחום השצ"פ.

ג. תוכנית הפיתוח תוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לאישור מוסדות הישוב ולאישור הועדה המקומית.

ד. אחסנת חומרי בניה תעשה באתר מאושר על ידי ועד הישוב המקומי, המפקח ואדריכל הנוף.
ו. בשצ"פים ובשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח, לא תותר הוצאת סלעים טבעיים.

פיתוח רחובות ותשתיות:

- דרכי הגישה הנדרשות לצורך ביצוע עבודות שונות תיפרצנה רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.

- המדרכות לאורך הכבישים תהיינה מרוצפות מאבן משתלבת ו/או בטון בשילוב ריצופי אבן תוך שילוב אלמנטי ריהוט רחוב, תאורה וגינון.

- מעברי החציה להולכי רגל יבוצעו מאבן ריצוף דוגמת ריצוף המדרכות. במעברי החציה תבוצע הנמכת אבן שפה למעבר נכים ועגלות תינוקות.

- ריצוף יחודי יפותח לצורך הדגשת אזורים יחודיים, כגון: כניסות, אזורי ישיבה, נקודות תצפית וכו'.

- ריצוף מדרכות ושבילים יעשה באחד מהחומרים הבאים: אבנים משתלבות, בטון סרוק.

במידה ונעשה שימוש באבן משתלבת, יש להשתמש רק באבנים מדרוג גבוה, במבנה ריבועי ובגוונים הבאים: חום, אפור, צהבהב או שילוב ביניהם, כורכרי ו/או שנהב, שחור ולבן שבור (חולי). ייאסר כל שימוש בגוונים אחרים.

בכל ריצוף שיבחר יתאפשר שילוב של אבן בזלת טבעית או מסותתת, הן כאלמנט של פסי רוחב לאורך המדרכה והן כריצוף במוקדים, כגון: פינות רחוב, מפגש עם שבילים, פינות ישיבה, רחבות במדרכה וכו'.

- שיקום תוואי מעברי הצנרת ודרכי הגישה יבוצע באמצעות פיזור חוזר של החומר החפור על גבי התוואי בהתאם לגבהים הקיימים טרם תחילת העבודות, פיזור אדמה מקומית בשכבה בעובי מינימלי של 30 ס"מ, ניקוי השטח ופינוי מהאתר של כל עודפי עבודות העפר והפסולת. שתילה של צמחיה מקומית והשקייתה למשך הזמן הנדרש לקליטת הצמחים תבוצע עפ"י הנחיות



6.15

סביבה ונוף

אדריכל הנוף.

קירות תומכים, מסלעות וגדרות:

- תינתן עדיפות לשמירת המבנה הטבעי של הקרקע בשילוב צמחיה במידת האפשר. לביצוע תימוך ו/או הסדרה של הקרקע ותאפשר הקמה של שורת סלעים, מסלעות, טרסות אבן מקומית וקירות תומכים.

- גובה קירות התומכים מגרשים ושצ"פים הפונים למרחב הציבורי, לדרכים, לשבילים וכן קירות תומכים בין מגרשים למגורים לא יעלה על 2.5 מטר.

- גובה הקירות התומכים דרכים, וקירות הבנויים בחזיתות המגרשים האחוריות ו/או בתוך תחום המגרש, ללא חזית הגובלת בגבול המגרש, לא יעלה על 3.0 מ'. מעל גובה זה יפוצל הקיר התומך בנסיגה של מינימום 1.0 מ'. בין הקירות יבוצע גינון לטיפוח חזית הקירות. תותר הקלה בסמכות ועדה מקומית עבור שמירת עצים ואו במקרים אשר יקבלו את אישור הועדה.

- מסלעה תיבנה בשיפוע 1:3-4, באופן שמאפשר שילוב צמחיה בין הסלעים בחללים של 0.5 ס"מ מינימום. מסלעות ייבנו מאבן מקומית שלוקטה מעל פני השטח ותישמר באתר לשימוש חוזר, ו/או מאבן בזלת שטוחה ו/או אליפטית עם כיסוי פטינה טבעית. גובהן המקסימלי של המסלעות יהיה 1.5 מ'. מסלעות שגובהן למעלה מ- 1.5 מ' יפוצלו במרחק מינימלי של 1.0 מ'.

המרווח ישמש לשתילות ולנטיעות. בכל המסלעות ישולבו כיסי שתילה בכמות שתבטיח כיסוי מירבי של חזית המסלעה, וישתלו בתוכם לפחות 80% צמחי כיסוי ומטפסים. במידה ומוצע שילוב בין מסלעה לקיר תומך, יהיה המרחק בין ראש הקיר ושורת המסלעה הראשונה לא פחות מ- 1.5 מ'. יש לקבל אישור קונסטרוקטור על פרטי המסלעות ותוכניותיהן.

- במידה ומציבים גדר, אם כתוחמת ואם כמעקה בראש קיר, החומרים יהיו ברזל, עץ או גדר חיה.

- עדיפות לגדר חיה עצמאית או משולבת בקיר.

6.16

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4122/0 "חיספין (שם לא רשמי)" י"פ: 4539 עמ' 4264 מיום 03/07/1997 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

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

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה/ חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון 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 על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון 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.

6.17

חלוקה ו/ או רישום

א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית



6.17 חלוקה ו/ או רישום	
	בהתאם להוראות פרק די לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

6.18 הוראות פיתוח	
	הוראות מעבר: 1. עד להשלמת פיתוח מתחמי המגורים החדשים, יותר המשך העיבוד החקלאי - לא תותר הקמת מבנים חקלאיים. 2. בתאי שטח 881, 891, 896-893 (ייעוד שצ"פ) תתאפשר סלילת דרך מצעים מאספת למעבר כלי רכב עבור שלבי התכנון השונים כמפורט בסעיף 7.1. דרך זו תהיה ממצעים בלבד, ללא סלילה. תנאי להתחלת פיתוח כל שלב יהיה ביטול דרך המצעים המאספת אשר שימשה בעת מימוש השלב הקודם למעבר כלי רכב. ביטול הדרך יכלול פירוק המצעים, פיתוח השטח והשמשתו כשצ"פ, ולא יותר עוד מעבר רכב בשטח זה.

6.19 תשתיות	
	מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין חלקות, לרבות קווי מים וביוב. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.

6.20 תנועה	
	תנאי למתן היתר בניה: ניתוק החיבורים הלא מוסדרים לדרכים הארציות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	1. פיתוח מתחמים 1-8 ייעשה באופן צמוד דופן בלבד. 2. פיתוח כל מתחם יכלול את פיתוח השצ"פ המלווה אותו. 3. בעת סיום פיתוח כל מתחם, תותר סלילת דרך היקפית זמנית, הכוללת מרכיבי ביטחון. עם השלמת פיתוח מתחם חדש, תפורק הדרך וישוקם השטח.	1. כל עוד לא מומש הפיתוח במתחמים, יותר המשך השימוש החקלאי. 2. פיתוח מתחמים 1-8 יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לכך, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים מיום אישורה.