

הוראות התכנית

תכנית מס' 219-0387928

מושב אודם

צפון

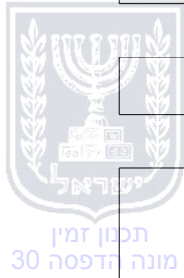
מחוז

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

לאודם תכנית מאושרת ג/17484 משנת 2011.

תכנית זו מסדירה את הפיכת אודם ממושב שיתופי למושב עובדים בן 100 נחלות, תוך הגדלת הישוב כולו לישוב עם 500 יח"ד, כפי שנקבע בתמ"א 35. ב 8.2015 אושרה תכנית חלקית בסמכות ועדה מקומית מס' 219-0248724 שהסדירה גבולות מגרשי מגורים וקווי בנין בישוב הקיים.

במסגרת התכנית המוצעת כעת: תכנון מחודש של אזור המגורים הקיים (הנחלות) והוספת שטחי מגורים חדשים:

* 67 מגרשי מגורים בנחלה באזור המגורים הקיים, ועוד 33 מגרשי מגורים בנחלה בצמוד למגורים המאושרים (שלב א' של הרחבת המושב) - ובסה"כ 100 מגרשי מגורים בנחלה (יעוד השטח: "מגורים בישוב כפרי"). בכל מגרש אפשרות לשתי יח"ד ובסה"כ 200 יח"ד.

* 202 מגרשי מגורים "קהילתיים" (יח"ד אחת בכל מגרש).

* מתחם מגורים קהילתי עבור 98 יח"ד נוספות.

כמו בתכנית המאושרת של אודם, תכנית זו ממשיכה לאפשר עד 2 יח"א בכל מגרש מגורים (נחלה מושבית או קהילתי) עם תנאי של עד 400 יח"א בכל המושב.

בנוסף במסגרת התכנית:

* תכנון מחודש של האזורים המשקיים-תעסוקתיים והתיירותיים.

* הוספת כביש גישה וכניסה נוספת למושב אשר מטרתה יצירת הפרדה בין כניסת התושבים לאזור המגורים ובין כניסת התיירים לאזור התיירותי שבדרום היישוב.

התכנית מתואמת עם תכנית לשמורת טבע יער מסעדה ויער אודם מס' ג/20669.

פתרון הקצה לפסולת היישוב - אתר הטמנה "תאנים", כמפורט בפרק 6 של הוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב אודם

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

219-0387928

מספר התכנית

861.235 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	270170
קואורדינאטה Y	789016

1.5.2 תיאור מקום

מושב אודם בצפון רמת הגולן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גולן - חלק מתחום הרשות: אודם

נפה גולן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אודם			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
202000	מוסדר	חלק		8
202011	מוסדר	חלק		1, 8-9, 14-15

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 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
29/08/2002	3892	5107	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3/ 11/ ב. הוראות תכנית תמא/ 3/ 11/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3 / 11 / ב
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
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.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
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
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		כפיפות	תממ/ 2 / 3
10/04/2011	3599	6222	דיוק גבולות מגרשי מגורים בישוב הקיים, שינוי גבולות ייעודי קרקע, ביטול בית עלמין. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 17484 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 17484

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 20669	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20669 ממשיכות לחול.	7670	4182	11/01/2018
219-0248724	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 219-0248724 ממשיכות לחול.	7103	8383	26/08/2015
ג/ 16880	שינוי	שינוי יעוד קרקע חקלאית לשביל.	6017	443	04/11/2009
ג/ 17747	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 17747. הוראות תכנית ג/ 17747 תחולנה על תכנית זו.	6419	4181	21/05/2012



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 - הגדלה גליונות: 1-2		דני קידר			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דני קידר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי אזור מגורים - מתחמים 80,81,82	01/04/2018	דני קידר	21/11/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור ותעסוקה	12/04/2018	דני קידר	12/04/2018	6		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תכנית בינוי מנחה ואורטופוטו	21/11/2017	דני קידר	21/11/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	פרשה טכנית - ניקוז	17/04/2018	רן מולכו	28/08/2017	37		מנחה	ניקוז
לא	גליון מס' 1 - תכנית ניקוז אודם	28/03/2018	רן מולכו	28/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	גליון מס' 2 - ניקוז אודם מערב	28/03/2018	רן מולכו	28/03/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	גליון מס' 3 - ניקוז אודם מזרח	17/04/2018	רן מולכו	17/04/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	גליון מס' 4 - ניקוז אודם מזרח	17/04/2018	רן מולכו	17/04/2018	1	1: 1000	מנחה	ניקוז
לא	פרשה טכנית - מערכות מים וביוב	27/03/2018	מוטי שופמן	01/11/2017	14		מנחה	תשתיות
לא	קווי ביוב קיימים ומצעים -תנוחה	28/03/2018	מוטי שופמן	08/10/2018	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	קווי מים קיימים ומוצעים -תנוחה	28/03/2018	מוטי שופמן	08/10/2017	1	1: 2000	מנחה	תשתיות
לא	חתכי אורך גיליון 1	02/04/2018	יעל רוזנפלד	16/11/2017	1	1: 125	מנחה	דרכים
לא	חתכי אורך גיליון 2	02/04/2018	יעל רוזנפלד	16/11/2017	1	1: 125	מנחה	דרכים
לא	חתכי אורך גיליון 3	02/04/2018	יעל רוזנפלד	16/11/2017	1	1: 125	מנחה	דרכים
לא	חתכי אורך גיליון 4	02/04/2018	יעל רוזנפלד	06/11/2017	1	1: 125	מנחה	דרכים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	חתכים טיפוסיים	02/04/2018	יעל רוזנפלד	16/11/2017	1	1: 100	מנחה	דרכים
לא	נספח תחבורה	02/04/2018	יעל רוזנפלד	16/11/2017	1	1: 1000	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי סביבתי	17/07/2016	רותי ארני	17/07/2016	31		מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 1 - תכנית אזור ההרחבה	03/04/2018	רותי ארני	03/04/2017	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 2 - אזור ההרחבה, חתכים טיפוסיים 1-2	03/04/2018	רותי ארני	02/06/2016	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 3 - חתכים טיפוסיים 3-4	12/04/2018	רותי ארני	02/06/2016	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 4 - חתכים טיפוסיים 5	03/04/2018	רותי ארני	02/06/2016	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גליון 5 - אזור משקי - תכנית וחתכים	03/04/2018	רותי ארני	03/04/2018	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים - טבלאות	21/03/2017	רותי ארני	13/02/2017	61		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 1-תכנית אזור ההרחבה	03/04/2018	רותי ארני	02/04/2018	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 2 - תכנית האזור המשקי	03/04/2018	רותי ארני	02/04/2018	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		01/03/2017	דני קידר	01/03/2017	1	1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		28/03/2018	דני קידר	28/03/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מושב אודם	אודם	(1)		04-6837777	04-6837700	m.meshek@012.net.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(2)		04-6969777	04-6961535	valtav@megolan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. צפון הגולן 12473.

(2) כתובת: וועדה מקומית גולן, ת.ד. 13 קצרין 12900.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית גולן	קצרין	(1)		04-6969777	04-6961535	valtav@megolan.org.il

(1) כתובת: וועדה מקומית גולן, ת.ד. 13 קצרין 12900.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	

(1) כתובת: חרמון 2

נצרת עילית.

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	דני קידר	35223	א.ב. מתכננים צמח	כורזים	(1)		04-6751960	04-6751166	danny_k@abt.co.il
	מתכנן	אורנה מרגלית		א.ב. מתכננים	כפר בלום	(1)		04-6751960	04-6751166	Orna_m@abt.co.il
אדריכל	אדריכל	לילי פישר	79712	א.ב. מתכננים צמח	כפר חרוב	(1)		04-6751960	04-6751166	lili_f@abt.co.il
מודד	מודד	אימן האני פרחאת	957	מודדי הצפון הנדסה ובניין	בוקעאתה	(2)		050-8826031		aimfarh@gmail.com
מתכנן מים ביוב	מהנדס	מוטי שופמן	78171	בלשה ילון	חיפה	(3)		04-8603600		moti-s@bj-is.com
מתכנתת תחבורה	יועץ תחבורה	יעל רוזנפלד	71968	רוזנפלד יעל - תכנון תנועה	מגדל העמק	(4)		04-6041720		yael@yael-eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	רותי ארני	82346	אדריכלות נוף - רותי ארני	יובלים	(5)		04-9991777	04-9991778	r.aranyi@gmail.com
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	רן מולכו	995549	ליגם פרויקטים סביבתיים בע"מ	הרדוף	(6)		04-9059397		office@lygm.co.il

(1) כתובת: א.ב. מתכננים צמח, ד.ג. עמק הירדן 15132.

(2) כתובת: בוקעאתה ת.ד. 2332 רמת הגולן 12437.

(3) כתובת: דרך העצמאות 31 חיפה 333033 ת.ד. 33600 חיפה.

(4) כתובת: משקי עמק יזרעל מגדל העמק 23100.

(5) כתובת: מצפה יובלים, ד.ג. משגב.

(6) כתובת: ד.ג. המוביל.

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגרש מגורים בנחלה	נחלה במושב: מקרקעי ישראל שהינם קרקע חקלאית מיועדים למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו מהמשק החקלאי. חלק מהנחלה המיועד עפ"י התוכנית למגורים אפשר שיהיה מגרש מוגדר שלא ברצף עם החלקות החקלאיות של אותה נחלה ויכונה מגרש מגורים.

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**

הרחבת הישוב אודם הכוללת תוספת יחידות דיור ותכנון מחדש של אזור המשק, התעסוקה והתיירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת 335 יח"ד חדשות ל-165 יח"ד מאושרות לכדי 500 יח"ד סה"כ

2.2.2 הרחבת שטח המגורים ויעודי קרקע נלווים נחוצים להתפתחותו, כולל מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

2.2.3 תכנון מחדש של אזור המשק, התעסוקה והתיירות כולל הסדרת דרכים וחניות וחלוקה למתחמים.

2.2.4 הסדרת מערכת התנועה ביישוב והוספת דרך גישה חדשה נוספת למושב.

2.2.5 קביעת שלבים להתפתחות הישוב.

2.2.6 קביעת ופירוט התכליות המותרות בכל יעוד קרקע.

2.2.7 קביעת הוראות והנחיות סביבתיות, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	24, 26 - 28
דרך מאושרת	549, 560 - 572
דרך מוצעת	191, 573 - 593, 599
חניון	550 - 555
מבני משק	16, 29, 30
מבנים ומוסדות ציבור	68
מגורים א'	80 - 82, 212 - 221, 223, 224, 227 - 231, 304, 305, 309 - 346, 351 - 519, 522 - 528
מגורים ב' ישוב כפרי	36 - 54, 73 - 76, 84 - 102, 206 - 211, 222, 225, 226, 232 - 241, 269 - 274, 310 - 338, 347 - 350

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	10, 9
מסחר ותעסוקה	15 - 11
מתקנים הנדסיים	194, 193
ספורט ונופש	67, 20
קרקע חקלאית	112
שביל	266, 202, 199, 195, 192, 190 - 187
שטח ציבורי פתוח	201, 200, 198 - 196, 184 - 150, 143, 142, 132, 130
שטחים פתוחים	135 - 133, 131
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	186
שמורת טבע	141, 140
תיירות	66, 25, 8 - 2
תעסוקה	23 - 21, 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת תדלוק	חניון	555
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	572, 561, 560
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	596, 589, 585, 575, 574
גבול מגבלות בניה	חניון	555, 552
גבול מגבלות בניה	מבני משק	29
גבול מגבלות בניה	מגורים א'	374, 373, 81, 80
גבול מגבלות בניה	מגורים בישוב כפרי	235 - 232
גבול מגבלות בניה	מסחר ותיירות	10, 9
גבול מגבלות בניה	מסחר ותעסוקה	15, 14, 11
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	194
גבול מגבלות בניה	קרקע חקלאית	112
גבול מגבלות בניה	שביל	199, 195
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	198, 176, 170, 169, 143, 130
גבול מגבלות בניה	שמורת טבע	141
גבול מגבלות בניה	תיירות	25, 5
גבול מגבלות בניה	תעסוקה	18
דרך / מסילה לביטול	אטרקציה תיירותית	28 - 26, 24
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	570 - 568, 564 - 561, 549
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	596, 594, 593, 586, 585, 582
דרך / מסילה לביטול	חניון	552, 550
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	30, 29
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	355 - 351, 346, 81, 80
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	325, 311, 310, 241, 232, 94, 44
דרך / מסילה לביטול		347, 330, 326
דרך / מסילה לביטול	שביל	266, 202, 199
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	178, 174 - 170, 168, 167, 150
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	133, 131
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	186

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	שמורת טבע	140
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	23 - 21
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	572 ,563 ,549
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	596 ,595 ,585 ,582 ,580 ,191
הנחיות מיוחדות	חניון	550
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	82 - 80
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	112
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	198 ,184 ,176 ,170 ,168 ,143 ,130
הנחיות מיוחדות	תיירות	25
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	560
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	195
זיקת הנאה למעבר ברכב	שמורת טבע	141
מבנה להריסה 2	אטרקציה תיירותית	26 ,24
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	570 ,567
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	594 ,590 ,589 ,584 ,582
מבנה להריסה 2	חניון	554
מבנה להריסה 2	מגורים א'	372 - 365 ,359 - 357 ,344 - 339
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	383 ,379 - 377 ,375 ,374
מבנה להריסה 2	מסחר ותעסוקה	336 ,335 ,332 ,241 ,46
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	12
מבנה להריסה 2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	179 ,173 - 171 ,169 ,130
מבנה להריסה 2	תיירות	186
מבנה להריסה 2	תעסוקה	25 ,6
מבנה להריסה 2	תעסוקה	22
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	572 ,561
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	585 ,575 ,574
קו חשמל מתח גבוה	חניון	555 ,552
קו חשמל מתח גבוה	מבני משק	29
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	81 ,80
קו חשמל מתח גבוה	מגורים בישוב כפרי	235 - 232
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותיירות	10 ,9
קו חשמל מתח גבוה	מסחר ותעסוקה	15 ,14
קו חשמל מתח גבוה	קרקע חקלאית	112
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	198 ,170 ,143 ,130
קו חשמל מתח גבוה	תיירות	5
קו חשמל מתח גבוה	תעסוקה	18
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	596 ,585 ,191
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	112
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	184 ,176

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	47,250	5.49
בית קברות	2,490	0.29
גבול שטח שהתכנית אינה חלה עליו	337,120	39.18
דרך מאושרת	77,040	8.95
יער	23,540	2.74
מבני משק	57,140	6.64
מבנים ומוסדות ציבור	19,820	2.30
מגורים א	99,120	11.52
מגורים ב	11,760	1.37
מסחר ואירוח כפרי	12,060	1.40
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	54,390	6.32
ספורט ונופש	9,180	1.07
קרקע חקלאית	20,480	2.38
שטח פרטי פתוח	36,830	4.28
שמורת טבע	29,080	3.38
תיירות	23,180	2.69
סה"כ	860,480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אטרקציה תיירותית	10,912.3	1.27
דרך מאושרת	53,857.47	6.25
דרך מוצעת	75,525.46	8.77
חניון	7,693.62	0.89
מבני משק	57,799.04	6.71
מבנים ומוסדות ציבור	10,064.13	1.17
מגורים א'	171,794.23	19.95
מגורים בישוב כפרי	75,342.73	8.75
מסחר ותיירות	5,977.26	0.69
מסחר ותעסוקה	11,117.49	1.29
מתקנים הנדסיים	728.42	0.08
ספורט ונופש	8,084.15	0.94
קרקע חקלאית	43,478.46	5.05
שביל	10,670.02	1.24
שטח ציבורי פתוח	138,389.66	16.07
שטחים פתוחים	44,444.12	5.16
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	13,319.49	1.55
שמורת טבע	48,984.85	5.69
תיירות	57,781.37	6.71
תעסוקה	15,270.7	1.77
סה"כ	861,234.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגרשי מגורים ביעוד זה הינם מגרשי מגורים בנחלה מושבית. מיועדים להקמת מבנים חדשים ו/ או שימוש של מבנים קיימים - למטרת מגורים משפחתיים. בכל מגרש יותר להקים שתי יח"ד כמבנה דו משפחתי בו יחידות הדירור זו לצד זו או כבית משותף עד 3 קומות בו יחידות הדירור זו מעל זו. גודל יח"ד לא יקטן מ-100 מ"ר.

בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול משותף תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צידי אפס (0) בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר, של המרתף ושל ממ"ד או מקלט, יחשבו כשטחי שירות. ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי אפס (0). ניתן לשלב חניה כחלק ממבנה המגורים.

תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי הבית ובאחריותם. במידה ומעל הבריכה יבנה קירוי קל, הוא יחשב כחלק מאחוזי הבניה במותרים בשימוש זה. הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו שטח בריכה לא מקורה לא יחשב בתכנית הקרקע.

תעסוקה בתחומי מגרש המגורים :

תותר הקמתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב לבעלי מקצוע חופשי או הקמת שתי יחידות אירוח - בשטח מרבי של 80 מ"ר. תנאי הפעלתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב : שלא יהווה הפרעה לשכנים, שיהיה לשימוש הדייר עצמו בלבד והוא יהיה חלק ממבנה המגורים. במידה ויוקם, פתרון החניה שלו יינתן בתוך גבולות המגרש וע"פ תקנות התכנון והבניה.

יחידות אירוח בתחום שטחי מגורים :

בכל מגרש, תותר הקמתן של שתי יחידות אירוח. גודלן של יחידות האירוח יעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות וזכויות הבניה יגרעו מזכויות הבניה למטרות עיקריות. יחידות האירוח יבנו בצמוד למבנה המגורים אך הכניסות אליהן תהיינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים.

במגרשים החדשים (תאי שטח : 310-338, 347-350), ובמגרשים מאושרים קיימים - ככל הניתן, פתרונות החניה ליחידות האירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. תנאי למתן היתר בניה ליח"א - אישור משרד התיירות בדבר התקנים הפיזיים לתכנון, התקפים בעת מתן היתרי הבניה וע"פ תקנות התכנון והבניה.

יותר מתקני חצר, גדר ושער, פיתוח המגרש.

4.1.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח של המגרש שתוגש יחד עם תכנית להיתר בניה תכלול את אפשרויות המימוש של כלל זכויות הבניה במגרש כולל שתי יחידות הדיור. במגרשים חדשים (תאי שטח: 310-338, 347-350) תכלול התכנית לפחות 3 מקומות חניה בתחום המגרש.</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח של המגרש שתוגש יחד עם תכנית להיתר בניה תכלול את אפשרויות המימוש של כלל זכויות הבניה במגרש כולל שתי יחידות הדיור.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>* לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>* לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>* לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>* לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>* בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>* פרטי הפיתוח ברחוב יהיו אחידים, לרבות קירות, ריצופים, מעקות, ריהוט רחוב, חצרות שירות וכיו"ב.</p> <p>* גובה החציבות, הקירות והמסלעות לא יעלו על 3 מ'. במקרה של חריגה מגובה זה, יש לדרג ולהסוּף מדרגה עם צמחייה ברוחב מינימלי של 2 מ'.</p> <p>* לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מיועד להקמת מבנים חדשים ו/ או שימוש של מבנים קיימים - למטרת מגורים משפחתיים.</p> <p>תותר הקמת יחידת דיור אחת.</p> <p>בהסכמה בכתב של שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי משותף, תתאפשר הקמתם של מבני עזר בקו בנין צידי אפס (0) בתנאי שלא יפתחו פתחים לכיוון המגרש השכן ושהגג יתנקז לכיוון המגרש שעליו הוא עומד. שטחו של מבנה העזר, של המרתף ושל ממ"ד או מקלט, יחשבו כשטחי שירות.</p> <p>ניתן לבנות את מבנה החניה לרכב פרטי בקו בנין קדמי אפס (0). ניתן לשלב חניה כחלק ממבנה המגורים.</p> <p>תותר הקמתה של בריכת שחיה פרטית בתחום המגרש, לשימוש בלעדי של דיירי הבית ובאחריותם. במידה ומעל הבריכה יבנה קירוי קל, הוא יחשב כחלק מאחוזי הבניה במותרים בשימוש זה. הבריכה תעמוד בקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו. ב שטח בריכה לא מקורה לא יחשב</p>

4.2	מגורים א'
	<p>בתכסית הקרקע.</p> <p>תעסוקה בתחומי מגרש המגורים :</p> <p>במסגרת זכויות הבניה של המגרש, תותר הקמתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב לבעל מקצוע חופשי או הקמת שתי יחידות אירוח - בשטח מרבי של 80 מ"ר. תנאי הפעלתו של משרד/סטודיו/סדנא/אטליה/קליניקה וכיו"ב: שלא יהווה הפרעה לשכנים, שיהיה לשימוש הדייר עצמו בלבד. במידה ויוקם, פתרון החניה שלו יינתן בתוך גבולות המגרש וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>יחידות אירוח בתחום שטחי מגורים :</p> <p>בכל מגרש, תותר הקמתן של עד שתי יחידות אירוח בתנאים הבאים: גודלן של יחידות האירוח יעמוד בתקנים הפיזיים של משרד התיירות וזכויות הבניה יגרעו מזכויות הבניה למטרות עיקריות. יחידות האירוח יבנו בצמוד למבנה המגורים אך הכניסות אליהן תהיינה נפרדות מהכניסות למבנה המגורים.</p> <p>במגרשים החדשים (תאי שטח: 522-528, 519-519, 346-346, 339-305, 304), ובמגרשים מאושרים קיימים - ככל הניתן, פתרונות החניה ליחידות האירוח יינתנו בתוך גבולות המגרש. תנאי למתן היתר בניה ליח"א - אישור משרד התיירות בדבר התקנים הפיזיים לתכנון, התקפים בעת מתן היתרי הבניה וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>יותר מתקני חצר, גדר ושער, פיתוח המגרש.</p> <p>הנחיות מיוחדות למגורים בתאי שטח 80-82 :</p> <p>אזור זה מיועד להקמה ו/ או לשימוש של מבנים למגורים, חדרי שירות טכניים, מחסנים ביתיים, חניות רכב פרטיות, שבילים, שטחים פתוחים ומגוונים, מתקני משחק וגן, העברת תשתיות. יותר להקים בשלושת תאי השטח יחד, עד 98 יח"ד. גדול מקסימלי של יח"ד יהיה 150 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p> <p>זכויות הבניה למגרשים קיימים מאושרים (תאי שטח: 231-227, 224, 223, 221-212) - בהתאם לג/17484: 390 מ"ר.</p> <p>זכויות הבניה למגרשים חדשים (תאי שטח: 528-522, 519-346, 339-305, 304): 340 מ"ר.</p> <p>הוראות פיתוח לתאי שטח 80-82: למתחם המגורים מצורפת תכנית בינוי מנחה. תנאי למתן היתרי בניה: תכנית בינוי לביצוע, לתא שטח בשלמותו.</p>



4.2	מגורים א'
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>* לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>* לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>* לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>* לא תותר התקנת מתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מקומות תליית כביסה מסודרים ומוצנעים, לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>* בקשות להיתר בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p> <p>* פרטי הפיתוח ברחוב יהיו אחידים, לרבות קירות, ריצופים, מעקות, ריהוט רחוב, חצרות שירות וכיו"ב.</p> <p>* גובה החציבות, הקירות והמסלעות לא יעלו על 3 מ'. במקרה של חריגה מגובה זה יש לדרג ולהוסיף מדרגה עם צמחייה ברחב מינימלי של 2 מ'.</p> <p>* לא ייבנו גדרות ומעקות מאלומיניום ופח.</p> <p>הוראות לתאי שטח 80-82 :</p> <p>* המבנים יבנו חיצונית מחומרי גמר בעלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>* לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>התקנת דודי שמש על גגות הבניינים תעשה על פי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה.</p> <p>* מחסן ביתי יהיה חלק מהמבנה ועל חשבון שטחי השירות של יחידת הדיור.</p> <p>* חניה - אפשר שתהיה בתחום המגרש, כחלק מתכנון המגרש המשותף.</p> <p>* מתקנים - יותר להקים מתקני חצר, מתקני משחקים, מיכלי דלק ביתיים, פרגולות ודומיהם.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תאי שטח 80-82 : תנאי למתן היתר בניה - הסדרת חלוקה על פי כל דין.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>באזור זה תותר הקמת מבנים ו/ או שימוש במבנים קיימים לצורכי הציבור.</p> <p>השימושים המותרים : מרכז שירותים ומינהל כולל משרדים לצורכי הקהילה, מוסדות בריאות, דת, תרבות, חינוך, מועדונים, שירותי רווחה, מרכז שירותי צריכה ומחסנים, שטחים פתוחים, מקלטים ציבוריים, שבילי גישה ושירות.</p> <p>לצורך מימוש וקיום התכליות יותר לעשות שימוש למטרות אלו במבנים ומתקנים קיימים העומדים בדרישות ותקנות וכן להקים מבנים חדשים בהתאם להנחיות האדריכליות ועפ"י כל דין.</p> <p>מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.
בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.

ב

בינוי ו/או פיתוח

תנאי למתן היתר בניה: הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר.
עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.
לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית. כל פינוי עודפי עפר יהיה בתיאום עם מהנדס המועצה האזורית ובאישורו.

ג

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.

4.4

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

תותר הקמת מבנים לצרכי הציבור: מבני חינוך מועדונים, ספרייה, משרדי קהילה, חדרי חוגים וסדנאות יצירה, שירותי צריכה מקומיים ומחסנים, וכן שימושים נלווים המתחייבים מהפעילות באתר.
מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

יותר לפתח את השטח ע"י נטיעת חורשות, טיפוח נוי, הצבת ריהוט גן כולל פרגולות להצללה, התווית שבילים, יצירת פינות משחק, רחבות התכנסות, העברת תשתיות.

4.4.2

הוראות**אדריכלות**

א

מבני הציבור יבנו מאותם חומרים וחומרי גמר המתאימים למבני ציבור ובעלי עמידות.
למתחם תוכן תכנית בינוי כמסמך מנחה.
בתוכנית הבינוי יסומנו העצים הקיימים, מיקומם של המבנים, מערכת השבילים המקשרת ביניהם, התחברות לתשתיות קוויית.

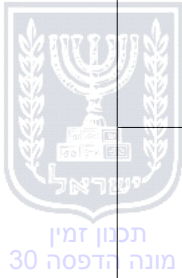
ב

הוראות פיתוח

למתחם תוכן תכנית עקרונית מנחה אשר תטמיע את נתוני נספח העצים המחייב של תכנית זו.
התכנית תתייחס למצב הקיים ולמזעור הפגיעה בגין הפיתוח מסביב עצים. התוכנית תכלול:



4.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	קביעת 0.0 ותשריט המגרש בהתייחס למיקום המבנים, פירוט ריהוט הגן וחומרי הגמר בפיתוח הסביבתי, סימון ומיקום תשתיות, שבילים, פינות ישיבה והתחברות לדרכים יישוביות.
ג	<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>תובטח הסדרת הנגישות והשימוש לאנשים בעלי מוגבלויות בכפוף לחו"ד מומחה נגישות.</p>
ד	<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י הועדה המקומית לתו"ב. פיתוח בהתאם לנספח העצים המחייב של תכנית זו.</p>



4.5	ספורט ונופש
4.5.1	<p align="center">שימושים</p> <p>באזור זה תותר הקמת מבנים ומתקנים לשימושי ספורט ונופש, כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם (כדרוגל, משולב, טניס, קט רגל, כדורסל ועוד), אולם ספורט, בריכת שחיה, מתקני משחק, שירותים נלווים (כגון מחסני ציוד ושירותים), מזנון, וכל השירותים הדרושים לקיום פעילות ספורט ונופש. כמו כן יותרו מתקן הנדסי, מקלטים.</p>
4.5.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">אדריכלות</p> <p>מבני ספורט ונופש יבנו מאותם חומרים מהם יבנו בתי המגורים ו/ או חומרים אופייניים לשימושים הנ"ל.</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p> <p>בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>
ב	<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>



ספורט ונופש	4.5
<p>איכות הסביבה</p> <p>שטח הספורט יגודר וישולט ובמידת הצורך ייבנה מיגון אקוסטי. תאורת מגרשי הספורט תכוון למרכז כדי למנוע פיזור אור לסביבה.</p>	ג
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	ד
תעסוקה	4.6
שימושים	4.6.1
<p>מיועד להקמת מבנים לתעסוקה כגון: בתי מלאכה למלאכה נקייה, מיזמים, משרדים, גלריות וסדנאות, שטחים פתוחים, שבילים ומתקני חצר, חניות. בתא שטח 18 יותרו מבנים למפעלי תעשייה בלתי מזהמים על מתקניהם, חנות מפעל מבנים ומתקנים לתצוגה. בנוסף יותרו: מתקן הנדסי, התקנת מתקנים סולאריים ופוטו וולטאיים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>	
הוראות	4.6.2
<p>איכות הסביבה</p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> * מיכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. * יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית. * תנאי למתן היתרי הבניה יהיה אישור של המשרד להגנת הסביבה וכן של משרד הבריאות. * לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה. * בהתאם לתמ"מ 3/2 (ס' 3.3.1 ונספח ג' - לוח תנאים להבטחת איכות הסביבה) יינתן טיפול בגורמי הזיהום בשימושים הבאים: נגריה: לא נדרש טיפול נפרד של שפכים. בית אריזה: נדרש טיפול מוקדם של שפכים. 	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	ג

4.6	תעסוקה
	<p>תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>
4.7	מסחר ותעסוקה
4.7.1	<p>שימושים</p>
	<p>מיועד להקמת מבנים ל"תעשיית בוטיק" ומסחר בדגש של תצוגה ומכירה של התוצרת החקלאית כגון: מבנים למפעלי תעשייה בלתי מזהמים על מתקניהם והמבנים הנלווים להם למטרת יקב, בית בד, מכוורת וכדומה, מבנים לאחסון התוצרת החקלאית ואריזתה, מבנים למסחר קמעונאי, מסעדות, מזנונים, מרכז מבקרים וכיו"ב.</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>* מיכלי דלק יותרו אך ורק במקומות שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>* יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית.</p> <p>* תנאי למתן היתרי הבניה יהיה אישור של המשרד להגנת הסביבה וכן של משרד הבריאות.</p> <p>* לא תותר הקמת מפעלים הפולטים חומרים מזהמים לאוויר/לקרקע כהגדרתם בחוק חומ"ס 1993, או בעלי פסולת רעילה.</p> <p>* השפכים הסניטריים והתעשייתיים מהיקב יסולקו לאתר טיפול מורשה על פי כל דין.</p> <p>* בהתאם לתמ"מ 3/2 (ס' 3.3.1 ונספח ג' - לוח תנאים להבטחת איכות הסביבה) יינתן טיפול בגורמי הזיהום בשימושים הבאים:</p> <p>נגריה: לא נדרש טיפול נפרד של שפכים.</p> <p>בית אריזה: נדרש טיפול מוקדם של שפכים.</p> <p>משקאות חריפים: נדרש טיפול וסילוק השפכים.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p>

4.7	מסחר ותעסוקה
	בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>
4.8	מסחר ותיירות
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>מתקני בילוי, חנויות, גלריות לאומנות, מבני תצוגה, הנהלה, מסעדות, מזנונים ושירותים נלווים, מתקנים לאחסון תחזוקה ולרכיבה על אופנים טרקטורונים ריזרים וכיו"ב. בכל אחד מתאי השטח (9, 10) יותרו עד 100 מ"ר עבור שימושים מסחריים בהתאם להוראות בטבלה 5. לא יותרו מבנים לאכסון תיירות.</p>
4.8.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. אופי הפיתוח והבינוי, כפי שיבואו לידי ביטוי בתכנית בינוי ופיתוח, יציג השתלבות בסביבה מבחינת גודל, גובה, עיצוב, תכנון אקלימי, חומרי גמר וכד'. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ב	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה</p>

מסחר ותיירות	4.8
לנגישות.	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.</p>	ג
תיירות	4.9
<p>שימושים</p> <p>4.9.1</p> <p>בתא שטח מס' 66 - מלונית כפרית עד 24 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 2 - מלנית כפרית עד 16 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 3 - מלונית כפרית עד 24 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 4 - מלונית כפרית עד 24 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 5 - מלונית כפרית עד 20 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 6 - מלונית כפרית עד 15 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 7 - מלונית כפרית עד 15 יח"א ומתקניה הנלווים. בתא שטח מס' 8 - אכסון מלונאי מיוחד ל-100 מיטות ומתקניו הנלווים. מתקן אכסון תיירותי זה, יוכל לכלול כמה מבנים בעלי קיבולת מינימלית של 10 מיטות. בתא שטח מס' 25 - חניון קמפינג משולב, הכולל עד 300 מיטות בסוגי אכסון שונים, ביניהם עד 12 יחידות אירוח במבנים קלים ו/או אוהלים קבועים. על שטח זה יחולו הנחיות מיוחדות ויותר בו השימושים הבאים: מתקנים לבילוי בחיק הטבע ולהתנסות חקלאית, מתקנים לאחזקה, שמירה ותצוגה של בעלי חיים, מתקנים לאחסון ולרכיבה על אופניים, טרקטורונים וכיו"ב. יותר גם מתקני תשתית הנדסית, דרכים, שבילים וחניות.</p>	4.9.1
<p>הוראות</p>	4.9.2
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תאי שטח 2,7,25,66: מתקני האכסון יעמדו בתקנים הפיזיים לתכנון של משרד התיירות. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית לתו"ב. תא שטח 8: תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית לתו"ב ועל ידי משרד התיירות.</p>	א
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים.</p>	ב

4.9	תיירות
	בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ד	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>
4.10	אטרקציה תיירותית
4.10.1	שימושים
	<p>מתקנים לבילוי בחיק הטבע, מתקנים לאחזקה שמירה ותצוגה של בעלי חיים (כגון פינות ליטוף, שטח פתוח להסתובבות חופשית של בעלי החיים, וכיו"ב), מתקנים לאחסון תחזוקה ולרכיבה על אופנים טרקטורונים ריזורים וכיו"ב, מבנים לקבלת הקהל ומשרדים/הנהלה לשירות הפעילות בשטח, מזנונים, חנויות להצגה ומכירה של תוצרת חקלאית, וכיו"ב.</p> <p>כמו כן יותרו פיתוח נופי, נטיעות, גינון, פרגולות הצללה, מתקני משחק לילדים, מתקנים לבילוי בחיק הטבע ולהתנסות בחקלאות, שבילים וחנויות.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר. עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>
ב	<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור, כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה</p>

<p align="center">אטרקציה תיירותית</p>	<p align="center">4.10</p>
<p>לנגישות.</p>	
<p align="center">מבני משק</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.11.1</p>
<p>שטח המיועד לפעילויות משקיות שונות. בשטחים אלו תותר הקמת מבני משק חקלאיים כגון מבנים לגידול צמחים, בתי אריזה וקירור, משרדים לשירות המשק החקלאי, מבני חקלאות הקשורים לעיבוד תוצרת חקלאית כמו יקב, בתי בד וכיו"ב, סדנאות לתחזוקת כלים חקלאיים, בתי מלאכה שונים כגון מסגריה, נגריה, מוסך, מעבדות, מתקנים סולרים ופוטו-וולטאיים בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10, מתקנים הנדסיים.</p> <p>יותר גידול בעלי חיים כולל מבנים לגידול בעלי חיים ואחסנת מזון לבעלי החיים. לולים יותר רק בתא שטח מס' 29.</p> <p>תותר סלילת דרכים וחניות, משטחי פריקה והעמסה, מתקני סילוק פסולת וגזם.</p> <p>יש להימנע מפעילות העלולה לגרום למפגעים ומטרדים כמפורט בחוקים: חוק למניעת מפגעים התשכ"א 1961, פקודת בריאות העם 1940, חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות) התשנ"ב 1992.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר לנושא מבנים חקלאיים.</p> <p>יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית.</p> <p>בתחום התכנית יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>מי גשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות על מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי למתן היתר בניה: הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית. יחד עם הגשת תכניות להיתר, על המבקש להגיש תכניות בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לכל המגרש. התכנית תכלול מראי מקום, מיקום המבנים, גבהים, חניות, מיקום גומחות למתקני חשמל, תקשורת, מים, מעקות בטיחות, מחסנים לכלי גינה, קווי ניקוז, תאי קליטה ועמודי תאורה. על התכנית לכלול גם חתכים, פרטי ביצוע וציון חומרי גמר.</p> <p>עבודות הפיתוח יעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.</p>	<p align="center">ב</p>

4.11	מבני משק
ג	עיצוב אדריכלי
	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים. לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובם הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הועדה המקומית לתכנון ובניה. לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של הבניינים. בקשות להיתר בנייה יכללו פירוט חומרי הגמר.
4.12	שטח ציבורי פתוח
4.12.1	שימושים
	שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט מתקנים למנוחה, מרחבי התכנסות, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, חניה ללא קירוי משולבת בגינון.
4.12.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	הגינון הציבורי יתבסס על עצי חורש וצמחיה מקומית חסכונית במים. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.
4.13	שטחים פתוחים
4.13.1	שימושים
	שטחי יער טבעי, ושטחים פתוחים. בשטחים אלו יותרו גם שבילי הליכה, שבילי אופניים, שילוט, קווי תשתית, רעיה.
4.13.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	* בשטחי היער הטבעי תותר שמירת הצמחיה הקיימת, גיזום ודילול, שיקום היער, פעולות מימשק הנדרשות לשמירת ואחזקת היער. * רעיה - תותר בהתאם לאישור משרד החקלאות ורמי"י. * שילוט - לא תותר הקמת שלטי פרסומת בשטחים אלו. יותר שילוט למטרות הסבר, בטיחות, המחשה, הכוונה וכיו"ב.
ב	תשתיות
	תותר העברת קווי תשתית באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.
4.14	שמורת טבע
4.14.1	שימושים
	לפי חוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה - התשנ"ח 1998" וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.14.2	הוראות
א	שמירת טבע וגנים לאומיים

4.14	שמורת טבע
	לפי חוק "גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה - התשנ"ח 1998" וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
4.15	קרקע חקלאית
4.15.1	שימושים
	יותר פעילות חקלאית, נטיעות, פעילות תיירותית חקלאית כגון "קטיף עצמי" וכיו"ב. מבני משק יאסרו בתחום יעוד קרקע זה.
4.15.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יוצאו על פי תכנית ג/6540 מבנים חקלאיים במחוז הצפון - או כל תכנית שתחליף אותה. יש לקבל את אישור המשרד להג"ס.
ב	איכות הסביבה תנאי למתן היתר בניה : אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר לנושא מבנים חקלאיים. יותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים המפורטים לעיל, במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני, לדעת הועדה המקומית. בתחום התכנית יותר שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות. כל פעילות הדברה תיערך בהתאם להנחיות המקצועיות המקובלות של משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. מי גשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות על מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.
ג	בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה : הכנת והגשת תכניות הבינוי והפיתוח ע"י בעל מקצוע מוסמך לאישור הועדה המקומית.
4.16	מתקנים הנדסיים
4.16.1	שימושים
	יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון : מתקני בויב, מתקני חשמל ותקשורת ומתקנים הנדסיים אחרים הדרושים לתפקוד הישוב.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח המבנים ההנדסיים ייבנו מחומרים שיתאימו לסביבתם הפתוחה והבנויה. שביל/דרך הגישה למתקנים תסומן בבקשה להיתר, וסביבת המתקן תגונן. במידה ויידרשו גידור ושילוט - הם יוצגו בבקשה להיתר.
4.17	דרך מאושרת

4.17	דרך מאושרת
4.17.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.</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.</p> <p>מותר יהיה להניח בתוואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. יותר טיפול נופי במתקני דרך - ככרות ואיי תנועה.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך, ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים).</p> <p>תמרור - הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה.</p> <p>מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית.</p> <p>תאורת רחובות ותאורה ציבורית, בהיקף שכונות המגורים, תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.</p>
4.18	<p>דרך מוצעת</p>
4.18.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.</p> <p>שטחי דרכים ישמשו לתנועה וחניה כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.</p>
4.18.2	<p>הוראות</p>
א	<p>תשתיות</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך.</p> <p>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. יותר טיפול נופי במתקני דרך - ככרות ואיי תנועה.</p> <p>לא יונח בתחום הדרך ו/ או השביל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך, מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית. הנחה של תשתיות אחרות בתוואי הדרך או השביל ונטיעה בתחום רצועת הדרך, ייעשה בתנאי שהן לא תהוונה מכשול או מפגע. הנטיעות תהיינה רק באיי תנועה מוגבהים או בצידי הדרך (ולא בתחום השבילים).</p>

דרך מוצעת	4.18
<p>תמרור - הצבת תמרורים תתבצע עפ"י חו"ד מהנדס תנועה. מהנדס הועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש בניית קירות תומכים או גדרות במגרשים הגובלים בדרך ציבורית. תאורת רחובות ותאורה ציבורית, בהיקף שכונות המגורים, תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.</p>	
בטחון ובטיחות	ב
<p>לא תחסם דרך הגישה למקרקעין הצבאי דרך שער החירום בצידה המזרחי, לעת ביצוע העבודות מכח התכנית ולאחריהן.</p>	
שביל	4.19
שימושים	4.19.1
<p>שטח המיועד לגישה להולכי רגל ולרכב חירום. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3 מ' ותותר העברה של תשתיות בתחומיו.</p>	
הוראות	4.19.2
חניון	4.20
שימושים	4.20.1
<p>ישמש לחניית כל רכב, תיאסר כל בניה, למעט תחנת התדלוק הקיימת.</p>	
הוראות	4.20.2
אדריכלות	א
<p>לא ניתן יהיה להקים מבנים מקורים בחניות הציבורית.</p>	
דרכים וחניות	ב
<p>החניה תהיה לפי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	
תשתיות	ג
<p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע לחניון למעט סלילתו ואחזקתו של החניון. 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. גינון בחניה ציבורית יתאפשר בתחום איי התנועה.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	3	10 (3)	1.5	200 (2)	50		500 (1)			500		36 - 54, 73 - 76, 84 - 102, 206 - 222, 211, 222, 226, 225 - 232, 241, 269, 274 - 310, 338, 347, 350 -		מגורים בישוב כפרי		
3	3	2	8.5 (7)	1.5	186 (6)	40		340 (1)			500		304, 305 - 339, 346, 351, 519 - 522, 528 -		מגורים א'		
3	3	2	8.5	1.5	17 (6)	40		390 (1)			500		212 - 223, 221, 227, 224, 231 -		מגורים א'		
3	3	1	8	3.5	53	40		7950 (8)	360 (8)	2340 (8)	700 (8)	4550 (8)	13600	80	הנחיות מיוחדות	מגורים א'	
3	3	1	12	3.5	8	40		1200 (8)	40 (8)	260 (8)	120 (8)	780 (8)	2200	81	הנחיות מיוחדות	מגורים א'	
3	3	1	8	4.5	36	40		5400 (8)	240 (8)	1560 (8)	480 (8)	3120 (8)	8000	82	הנחיות מיוחדות	מגורים א'	
4	4	2	9			30		2500			500	(9) 2000	1000	186		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	9			35		3000			600	(9) 2400	1000	68		מבנים ומוסדות ציבור	
4	4	2	8			20		1830			180	(10) 1650	2000	20, 67		ספורט ונופש	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	2	12.5		50	10000		2000	8000	2000		18			תעסוקה		
3	3	2	9		45	800		160	640	500		21			תעסוקה		
3	3	2	9		45	800		160	640	500		22			תעסוקה		
3	3	2	9		45	800		160	640	500		23			תעסוקה		
3	3	(12) 2	(11) 9		(11) 45	500		100	400	2300		11	תעסוקה		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	100			(13) 100	2300		11	מסחר		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	500		100	400	2200		12	תעסוקה		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	100			(13) 100	2200		12	מסחר		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	500		100	400	1900		13	תעסוקה		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	100			(13) 100	1900		13	מסחר		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	300		60	240	2100		14	תעסוקה		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	100			(13) 100	2100		14	מסחר		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	300		60	240	2600		15	תעסוקה		מסחר ותעסוקה		
3	3	(12) 2	(12) 9		(12) 45	100			(13) 100	2600		15	מסחר		מסחר ותעסוקה		
3	3	2	8.5		(14) 24	1800		360	1440	1000		66			תיירות		
3	3	2	8.5		(14) 16	1200		240	960	2300		2			תיירות		
3	3	2	8.5		(14) 24	1800		360	1440	2000		3			תיירות		
3	3	2	8.5		(14) 24	1800		360	1440	2000		4			תיירות		
3	3	2	8.5		(14) 20	1500		300	1200	3500		5			תיירות		
3	3	2	8.5		(14) 15	800		160	640	2000		6			תיירות		
3	3	2	8.5		(14) 15	1000		200	800	2000		7			תיירות		
3	3	2	8.5			800		160	640	1500		8			תיירות		
3	3	2	8.5			(15) 4000		800	3200	32800		25			תיירות		
3	3	2	8.5			1000		200	800	1000		24			אטרקצי ה תיירותית		
3	3	2	8.5			1000		200	800	2200		26			אטרקצי ה תיירותית		

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	3	2	8.5					1000			200	800	4300			27	אטרקצי ה תיירותית
3	3	2	8.5					1000			200	800	2500			28	אטרקצי ה תיירותית
3	3	2	8.5					800			160	(16) 640	3600			10	מסחר ותיירות
3	3	2	8.5					800			160	(16) 640	2300			9	מסחר ותיירות
3	3	1	4					(17) 150								,132 ,130 - 150 196 ,184 - ,198 201 ,200	שטח ציבורי פתוח
4	4	1	6					12000			2400	9600	25000			29	מבני משק
4	4	1	6					2000			400	1600	1000			16	מבני משק
4	4	1	6					5000			1000	4000	1000			30	מבני משק
4	4	1						50					300			194	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



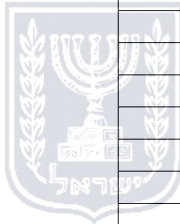
תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
4 (5)	3		36 - 54, 73 - 76, 84 - 102, 206 - 211, 212, 222, 225, 226, 232 - 241, 269 - 274, 310 - 318, 338 - 347, 350 - 351, 346 - 339, 305, 304, 528 - 522		מגורים בישוב כפרי
4	3		212 - 221, 223, 224, 227 - 231		מגורים א'
4 (5)	3		80		מגורים א'
3	3	הנחיות מיוחדות	81		מגורים א'
3	3	הנחיות מיוחדות	82		מגורים א'
3	3	הנחיות מיוחדות	186		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4	4		68		מבנים ומוסדות ציבור
4	4		20, 67		ספורט ונופש
4	3		18		תעסוקה
4	3		21		תעסוקה
4	3		22		תעסוקה
4	3		23		תעסוקה
4	3		11	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3		11	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	3		12	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3		12	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	3		13	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3		13	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	3		14	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3		14	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	3		15	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
4	3		15	מסחר	מסחר ותעסוקה
4	3		66		תיירות
4	3		2		תיירות
4	3		3		תיירות
4	3		4		תיירות
4	3		5		תיירות
4	3		6		תיירות
4	3		7		תיירות
4	3		8		תיירות
4	3		25		תיירות
4	3		24		אטרקציה תיירותית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
4	3		26		אטרקציה תיירותית
4	3		27		אטרקציה תיירותית
4	3		28		אטרקציה תיירותית
4	3		10		מסחר ותיירות
4	3		9		מסחר ותיירות
4	3		130, 132, 150 - 184, 196 - 198, 201, 200		שטח ציבורי פתוח
4	4		29		מבני משק
4	4		16		מבני משק
4	4		30		מבני משק
4	4		194		מתקנים הנדסיים

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

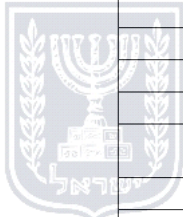
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- * תותר העברת זכויות בין שטחים עיקריים ושטחי שירות וכן תותר העברת זכויות מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה - בסמכות ועדה מקומית.
- * הגובה המקסימלי של כל מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- * יותרו 400 יח"א בסך הכל בכל מגרשי המגורים של אודם, ביעודי הקרקע מגורים א' ומגורים ב' בשוב כפרי. לאחר הקמתן והפעלתן של 50% מיחידות האירוח, תיערך בחינה נוספת לגבי כושר הנשיאה.
- * בכל מקרה, לאחר סיום קיבולת זו של 400 יח"א, לא תותר הקמת יח"א נוספות בשטחי מגורים מתוקף תכנית זו.
- * בתאי השטח המיועדים לתיירות, יותר קו בנין 0 (למעט בקו בנין קדמי) עבור מתקני תשתית הנדסית כגון צוברי גז וכי"ב.
- * תותר העברת יח"ד כולל זכויות הבניה שלהן ושינוי צפיפות יח"ד/דונם בין תאי השטח 80-82 בסמכות ועדה מקומית ועל פי שיקול דעתה, בתנאי של שמירת מספר יחידות הדיור הכולל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות למגרש (תא שטח).
- (2) 2 יח"ד בכל מגרש.
- (3) 10 מ' לשלוש קומות, 8.5 מ' לשתי קומות.
- (4) 3 קומות אפשרי רק במקרה של שתי יחידות דיור אחת מעל השניה.
- (5) או כמסומן בתשריט.
- (6) יח"ד אחת בכל מגרש.
- (7) גובהן המקסימלי של יחידות אירוח הנפרדות ממבנה המגורים יהיה 4.5 מ'.
- (8) עד 150 מ"ר ליח"ד: 130 מ"ר עיקרי ו-20 מ"ר שירות.
- (9) 200 מ"ר למטרות מסחר על חשבון זכויות הבניה המפורטות לעיל. ועדה מקומית רשאית לשנות את היחס בשטחי בניה בין השימושים ביעוד זה, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ישמר.
- (10) 400 מ"ר למטרות מסחר על חשבון זכויות הבניה המפורטות לעיל. ועדה מקומית רשאית לשנות את היחס בשטחי בניה בין השימושים ביעוד זה, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ישמר.
- (11) זכויות הבניה הנ"ל משותפות לכלל השימושים בתא השטח.



תכנון זמין
מונה תדפיס 30



תכנון זמין
מונה תדפיס 30

(12) זכויות הבניה הנ"ל משותפות לכלל השימושים בתא השטח.

(13) יותר ניוד זכויות מסחר בין תאי השטח ביעוד זה, בסמכות ועדה מקומית.

(14) יחידות אירוח:!

(15) עד 2000 מ"ר לחניון קמפינג משולב ומתקניו הנלווים בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות. 2000 מ"ר למתקנים נוספים (קיימים וחדשים) של האטרקציה התיירותית.

(16) עד 100 מ"ר למטרות מסחר על חשבון זכויות הבניה המפורטות לעיל. הועדה המקומית רשאית לשנות את היחס בשטחי בניה בין השימושים ביעוד זה, בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ישמר.

(17) בסך כל שטחי השצ"פים עבור מתקנים נדרשים, לא כולל מקלטים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות

6.1

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים וביוב:

- * אספקת מים תהיה מרשת המים האזורית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.
- * תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב הקיימת בישוב, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, והגורמים המוסמכים לכך.
- * תנאי למתן היתרי בניה למבנים האמורים להתחבר למערכת מי השתייה יהיה הסדרת מערכת התשתיות בישוב בהתאם למפורט בנספח המים והביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתו"ב יהווה אסמכתא למילוי הדרישות דלעיל.
- * כל בקשה לביצוע תשתיות מים וביוב בישוב טעונה אישור של משרד הבריאות ובנוגע למערכת הביוב גם של רשות המים (תחום כנרת).
- * מתן היתרי בניה למבנים חדשים יותנה בעתיד בשדרוג המטי"ש האזורי (מטי"ש "אורטלי") והתאמתו להוראות תקנות בריאות העם שבתוקף. לאחר שתועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה דרישה של משרד הבריאות ו/או של המשרד להגנת הסביבה לשדרג את המטי"ש באופן מידי, לא יינתנו היתרי בניה חדשים כנ"ל, אלא לאחר השלמת השדרוג לשביעות רצונם.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

אשפה:

האשפה משטח התכנית תסולק לאתר "תאנים", ובכל מקרה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית - המוא"ז גולן ובאחריותה. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום למיכלי או לפחי האשפה בשטח המגרש או בריכוז אשפה שכונתי ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2

חשמל

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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה"

מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.

בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

על אף האמור בסעיף ב' 1, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.

איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל:

6.2

חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מספר	מרחק	מספר	מרחק
א.	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3 מ'	מ	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן
ב.	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'	מ	מ
ג.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'	מ	מ
ד.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'	מ	מ
ה.	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ'	מ	מ
ו.	קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו- 35.00 מ'	מ	מ
ז.	כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'	מ	מ
ח.	כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'	מ	מ
ט.	כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל	מ	מ
י.	ארון רשת 1 מ'	מ	מ
יא.	שנאי על עמוד 3 מ'	מ	מ

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי החשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהן מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3

תשתיות

על השטחים המסומנים בהנחיות מיוחדות בתאי שטח מספר 176 (שצ"פ), 184 (שצ"פ), 549 (דרך מאושרת) 191, 585, 596 (דרך מוצעת) יחולו ההוראות הבאות הקשורות לקווי מים של חברת מקורות:

אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מטרים מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת "מקורות" לבקשת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות" ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של "מקורות". אישור תכניות ע"י

<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>"מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות", ע"ח יזם התכנית.</p> <p>עם קביעת מיקומו המדויק של קו המים יצומצמו הנחיות אלו למרחק של 3 מ' מציר קו המים בפועל.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/ או תא ביוב, ו/ או דרך, ו/ או עמוד תאורה, ו/ או 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 הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>	
<p align="center">תקשורת</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>אמצעים לוויסות והחדרת נגר:</p> <p>השטחים הפתוחים בתוכנית המתאר ינוצלו להחדרה וויסות של נגר עילי לצמצום השפעתו על השטח הבנוי ועורקי הניקוז. במוצאי הניקוז יעשה שימוש באמצעים להשקטת וויסות נגר, כגון בריכות עונתיות, סוולים וכדומה. האלמנטים הסופיים בהם יעשה שימוש יסופקו לאחר תכנון מפורט בשיתוף אדריכל הנוף. האלמנטים להלן מוצעים כאפשרות לוויסות והחדרת נגר:</p> <p>החדרת נגר:</p> <ul style="list-style-type: none"> * שימוש בבור החדרה וחלחול - באר יבשה בעומק של כ-2 מ' וקוטר 80 ס"מ לפחות מלאה בחצץ או אבנים, מתאימה בעיקר לשטחים קטנים. * שימוש בצינור שרשורי - צינור מחורר המוביל מים, עטוף שכבת חצץ ויריעת בד מסנן. * חיפוי קרקע מתאים המעודד חלחול - חספוס באבן, עצים, שיחים וכדומה. <p>וויסות נגר:</p> <ul style="list-style-type: none"> * מתקנים משברי אנרגיה - לפיזור המים במורד בעצמה נמוכה יותר למניעת נזקים. * טרסות - וויסות והאטת זרימת המים. * בריכות וויסות או מאגרים עונתיים - לאיגום והשהיית מים. * סוולים - על קווי גובה להשהיית וויסות נגר. * שיפועים הפוכים - להארכת זרימת המים בשטח הפתוח והפנייה לבור חלחול. 	

חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>תנאי למתן היתרי בנייה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. הוראה זו חלה רק על מגרשים חדשים מתוקף תכנית זו. לא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ולא יינתן כל היתר לבניה או לעבודות הטעונות היתר מכח תכנית זו טרם אישורה של חלוקה על פי דין.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה, יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p> <p>יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.</p>	
מבנים קיימים	6.9
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני 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 מכח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>כלל התשתיות הנדרשות בתכנית יבוצעו בד בבד עם הפיתוח לתיירות ומגורים, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים לפי העניין.</p>	
היטל השבחה	6.11
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
חניה	6.12
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/ או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.</p>	
מקלטים	6.13
<p>מקלטים/ מרחבים מוגנים :</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
שרותי כבאות	6.14
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

6.15 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.15
<p>לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים או להרחבת מבנים קיימים המיועדים לשמש את הציבור כל עוד לא תובטח הסדרת הנגישות והשימוש של אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחו"ד מומחה לנגישות.</p>	
6.16 פיתוח סביבתי	6.16
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג. בתחום הבינוי - באזורים בהם קיים שיפוע בין 20-30% ידורג הבינוי בהתאם לחתכים הטיפוסיים ולא תתאפשר בנייה על מפלס אחד. בשצ"פים בהם קיים שיפוע בין 20-30% יעשה מאמץ לא לפגוע במצב הקיים ולשמר את המסלע והצמחייה הקיימים בו. במקומות בהם מתוכננת התערבות - ידורגו השיפועים ויישתלו צמחים לייצוב המדרונות.</p> <p>ד. בהתאם להמלצת נספח העצים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו : בשלב הביצוע, יעשה ניסיון להתאים את הבינוי ותכנון הכבישים לעצים הקיימים ולשמר עצים שסומנו לכריתה או להעתקה. כמו כן ימונה אגרונום אשר יאושר ע"י פקיד היערות ומתוך החורש הצפוף, יועתקו כ- 30-40 פריטים בעלי התכנות העתקה גבוהה ובעלי ערכיות גבוהה. עצים אלו יועתקו בהתאם לכללים הנדרשים ובהתאם למפרט אשר יאושר ע"י פקיד היערות.</p> <p>ה. יש לשלב צמחיה על מנת להסתיר את החציבות והקירות התומכים מעל כבישים.</p> <p>ו. גינון ציבורי, יתבסס על עצי חורש וצמחיה מקומית חסכונית במים.</p> <p>ז. לא תותר נטיעה של מינים פולשים.</p> <p>ח. הנחיות למזעור פגיעה בנוף בזמן הקמה :</p> <ul style="list-style-type: none"> * לפני תחילת העבודות, יגודר האתר ותיאסר פגיעה מחוץ לתחום המגודר. הפגיעה מתייחסת לשפיכת עודפי עפר, סלעים, גזם, חומרי מילוי, פסולת וכן אחסנת כלים וציוד. * דרכי הגישה הנדרשות לביצוע העבודות יפרצו לאחר תאום עם מתכנן הכבישים ואדריכל הנוף, תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. בסיום העבודות ישוקם תוואי הדרך, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית. * לפני תחילת עבודות העפר המרוכזות ייאספו הסלעים והקרקע הטבעית מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התוכנית, בשטח המיועד לשצ"פ או למבנה ציבור, שאינו מכיל עצים, לשם שימוש חוזר לשצ"פים או שיקום גבולות התכנית. * עודפי החפירה ירוכזו בתחום האתר. * יש לשקם את שפכי הקרקע בתחום המגרש. * עודפי העפר ופסולת הבניין יפנו מיידית לאתר מיחזור מאושר על פי ההנחיות של תכנית האב לפינוי פסולת מוצקה בהתאם להנחיות של המשרד להגנת הסביבה ובאישור הרשות המקומית. * במסגרת התכנית וביצועה יש לשמור באופן מרבי על עצים קיימים. * יש לשמור על מרחק מגזעי העצים כדי למנוע פגיעה בהם ובשורשיהם. * יש לבצע גיזום מקצועי לעצים. * עצים להעתקה יוכנו ויועתקו בהתאם להנחיות משרד החקלאות. * המדרונות, תוואי מעבר צנרת ודרכי הגישה בתחום התוכנית ומחוצה לה, ישוקמו ע"י סילוק מיידית של הפסולת ועודפי העפר, פיזור קרקע טבעית מפני השטח העליונים או אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ וכן הצבת סלעים טבעיים ונטיעת צמחיה מקומית והשקייתה עד לקליטת הצמחיה 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.16	פיתוח סביבתי
	<p>על פי הנחייה של אדריכל הנוף.</p> <p>ט. הנחיות למזעור הפגיעה הנופית /סביבתית כתוצאה מתפעול הפרויקט :</p> <p>* הישוב יתחזק את הגינון ברחובות ובשצ"פים.</p> <p>* תבוצע אכיפה של שמירת גבולות הפיתוח ומניעת חריגה לרחוב ולשטחים פתוחים וציבוריים.</p> <p>* תאורת רחובות ותאורה ציבורית, בהיקף השכונות, תתוכנן כך שהאור יוטל לכוון השטח הבנוי באופן שתימנע הארה של השטחים הטבעיים מחוץ לתחום הפיתוח.</p>



6.17	עתיקות
	<p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מאת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט- 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התוכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



6.18	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה - אישור פקיד היערות בעניין העצים שבתחום המגרש.</p> <p>א. לא תותר פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בוגרים בתחום התוכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה במגרש בו נמצאים עצים בוגרים, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנ"מ כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית לרבות סימון רדיוס צמרת העץ ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו ישנם עצים בוגרים לעקירה - קבלת רישיון פקיד היערות.</p>



6.19	פסולת בניין
	<p>עודפי חפירה ופסולת בנין :</p> <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 בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>

<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.19</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 align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.20</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת הסיכונים הססימיים בתחום התוכנית ככל שיהיו.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.21</p>
<p>איכות הסביבה (לגבי יעודי הקרקע מבני משק, תעסוקה, מסחר ותעסוקה) :</p> <p>א. כללי :</p> <p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל יעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, דירים וכד', יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים.</p> <p>3. מרחק מינימלי בין מבני משק למגורים יהיה 50 מ'.</p> <p>ב. עבודות עפר :</p> <p>עבודות עפר המיועדים לפינוי ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים ע"י הרשות המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. היתרי בנייה : כל בקשה להיתר בניה צריכה אישור הועדה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות. מבנים חקלאיים צריכים גם אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>לכל בקשה לקבלת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים לגידול בעלי חיים, יצורפו תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאחסון חומ"ס. בנוסף יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חיץ ירוק" בין מכלאות בעלי החיים לבין שימושים גובלים.</p> <p>בסמכות הועדה המקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>בסמכות ועדה מקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר לא ימצאו בהם פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>ד. רעש : כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התש"ן - 1990) או תקנות אחרות שיחליפו אותן, מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנן ולהקים מיגון אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.22</p>
<p>הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו, לא יאוחר מששה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6.23	בטחון ובטיחות
	<p>1. תחום התכנית יחויב בפינוי נפלים וגריעת המקרקעין בולמ"ב.</p> <p>2. בתחום השטח המוגדר בתמ"א 35 שטח בטחוני תנאי למתן היתר בניה: אישור נציג משרד הביטחון בוועדה המחוזית.</p> <p>3. בהתאם לתמ"א 35 סעיף 12.1.4: תותר הקמת גדר בטחון ודרך היקפית בכל הייעודים הרלבנטיים בכפוף להנחיות משרד בטחון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>השלמת קיבולת נחלות - תוספת 33 נחלות מושביות (תאי שטח מס' 310-338, 347-350 ותוספת 37 מגורים קהילתיים תאי שטח מס' 304, 305, 339-346, 351-364, 472-477, 490-496 הערה: ניתן להחליף מגרשים קהילתיים בין השלבים א-ג על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>	<p>ביצוע ו/או שדרוג התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לרבות שצ"פים/שפ"פים הנדרשים.</p>
2	<p>תוספת 84 מגורים קהילתיים, תאי שטח מס': 419-471, 478-489, 497-519, 522-528 הערה: ניתן להחליף מגרשים קהילתיים בין השלבים א-ג על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>	<p>* סיום שלב א'. * ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לרבות שצ"פים/שפ"פים הנדרשים. חיבור כביש גישה חדש לאזור המגורים של המושב - לשיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>
3	<p>תוספת 54 מגורים קהילתיים, תאי שטח מס' 365-418. הערה: ניתן להחליף מגרשים קהילתיים בין השלבים א-ג על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p>	<p>* סיום שלב ב'. * ביצוע כביש גישה חדש לאזור המגורים של המושב. * ביצוע התשתיות הנדרשות: דרכים, שבילים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, לרבות שצ"פים/שפ"פים הנדרשים.</p>

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - עשר שנים מיום אישורה.