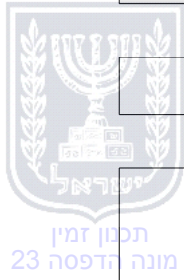


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 219-0437012**

**נוב- תוכנית מתאר ג/22912**



**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

רקע כללי:

מושב נוב הוקם בשנת 1974 ושייך לאיגוד המושבים של תנועת הפועל המזרחי. המושב ממוקם בדרום רמת הגולן בגובה 410 מטרים מעל פני הים. כיום אוכלוסיית נוב מונה כ- 830 תושבים ב- 170 בתי אב. ליד המושב שוכנת שמורת טבע אירוס הביצות נוב.

מבנה היישוב טבעתי ומבני הציבור נמצאים במרכזו.

תעסוקה:

כלכלת היישוב מתבססת על חדרי אירוח, רפת, צאן ובקר במרעה, עיזים לייצור חלב וגידולים חקלאיים: מטעים כנען זמין מונה הדפסה 23 נשירים, כרם ענבים להכנת יין וכרם זיתים להכנת שמן, הדסים ופרחים.

חינוך:

במושב פועל מעון יום של "אמונה" ושני גני ילדים. בית-הספר היסודי נמצא בחיספין הסמוכה. תלמידי התיכון לומדים ברובם בישיבה התיכונית בחיספין והבנות לומדות באולפנית בטבריה. ישנו במושב אולפנה המיועדת לבנות שנפלטו ממוסדות חינוך אחרים, אייל ברמה. פעילות אחה"צ החינוכית ביישוב כוללת סניף של תנועת הנוער בני עקיבא ותוכנית העשרה תורנית לגילאי גן עד בית ספר יסודי ב"תלמוד תורה". ההשכלה התורנית הגבוהה במושב כוללת את מדרשת נוב ואת "בת-חן, בית מדרש יוצר" מדרשה המשלבת לימודים תורניים עם תואר ראשון ב"חינוך בשילוב אומניות" מטעם מכללת תל-חי.

פיתוח:

בתאריך 05/05/2015 אושרה תב"ע ג/ 20993 שהכשירה מגרשי מגורים קהילתיים של חצי דונם ו-750 מ"ר לבניה, יחד עם הסדרת מבני החינוך (האולפנה והמדרשה) בצד המערבי של המושב. כיום המושב נמצא בתנופת בנייה מואצת למען התושבים הנקלטים שמחכים לבנות את ביתם במושב.

תוכנית זו נועדה לתת מענה תכנוני כולל ליישוב נוב לטובת התאמה לצרכים הקיימים הנוכחיים ביישוב וכן להסדיר את המשך התפתחותו של היישוב על לקיבולת של 412 יח"ד וכן הקצאת שטח לתכנון בעתיד אשר ישלים לסה"כ 450 יח"ד הקבוע ע"פ תמ"א 35.

מטרותיה העיקריות של התוכנית:

- הקצאת שטחים למגורים א' במגרשים של 750 מ"ר הכוללים שטח עם הנחיות מיוחדות ליזמות פרטית או יח"א.
- הקצאת שטחים לנחלות במגרשים של 2.5 ד' ביעוד מגורים ביישוב כפרי. השלמה ל-100 נחלות סה"כ בתחום היישוב.
- ביטול מגרשי מגורים בלב היישוב.
- הסדרת גבולות והתאמות למגרשי מגורים קיימים ביעוד מגורים א' בתחום היישוב.
- הרחבת השטח עבור מבני ציבור במרכז היישוב לטובת מענה למבנים הנדרשים לטובת הציבור בהתאם להתרחבות והתפתחות היישוב.
- הסדרת מערכת הדרכים, הנגישות והחניה במושב.
- רה תכנון לאזור המשקי ולשטח עבור ספורט ונופש.
- הקצאת שטח עבור מסחר ותעסוקה, ומסחר ספורט ונופש בכניסה ליישוב לצורך הגדלת היצע התעסוקתית לחברים.
- הסדרת שטחי הנחלות ביישוב הוותיק תוך התחשבות במבנים הקיימים בשטח (תיאום גבולות). הסדרת ייעודי הקרקע בתחום שטחי הנחלות בהתאם למדיניות והחלטות רשות מקרקעי ישראל ומדיניות הועדה המחוזית בנושא שימושים לא חקלאיים ועל פי הנחיות תמ"א 35/1 בדבר יעודי קרקע בנחלות.
- מתן אפשרות לפיצול נחלות

סיכום:

הגדלת כמות התושבים ואופן הצרכים ומקורות התעסוקה אשר משתנים לנגד עינינו מחייבים הערכות מחודשת ותכנון ארוך-טווח שיהווה בסיס סטטוטורי. הרחבת המושב מחייב הגדלת הקו הכחול של המחנה תוך התחשבות במגבלות הסביבתיות. שינוי תוכנית המתאר בהתאם לצרכי התושבים יהוו מנוף להתחדשות וצמיחה למושב כולו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית נוב- תוכנית מתאר ג/22912

ומספר התכנית

מספר התכנית 219-0437012

שטח התכנית 1,187.770 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	273600
קואורדינאטה Y	748900

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב נוב ממוקם בדרום רמת הגולן

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גולן - חלק מתחום הרשות: נוב

נפה גולן

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ל.ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
200000	מוסדר	חלק		41, 70

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 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/08/2002	3892	5107	התכנית מתחברת לכביש 98	אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 3 / 11 / ב
16/08/2007	3916	5704	רגישות א' 1	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
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 6
27/12/2005	1030	5474	נוב נמצאת בתחום "מרקם כפרי" ובשטח "שימור משאבי מים" ובתחום אגן היקוות כנרת.	כפיפות	תמא/ 35
26/03/1989		3640	ישוב כפרי, אזור חקלאי	כפיפות	תממ/ 2 / 3
13/09/2001	4030	5018		החלפה	ג/ 12430
23/10/2006	304	5590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13973 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 13973
01/09/1996	4646	4439	יחידות אירוח	החלפה	ג/ 8677
21/05/2012	4181	6419	שימוש בריכות שחייה	החלפה	ג/ 17747
05/05/2015	5310	7032		החלפה	ג/ 20993
15/08/1991	3383	3912		החלפה	ג/ במ/ 52

הערה לטבלה:

בנוסף:

תכנית מאושרת מס': גו/מק/ 12430 / 52 / 01

יחס: ביטול

ילקוט פרסומים: 5362

תאריך: 03/02/2005

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן שילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דן שילה		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח למערכת מים וביוב	19/12/2018	מאיר רוזנטל	16/12/2018	19		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	תשריט מצב מוצע חלק 1 קני"מ 1: 1250	29/10/2018	אסף שילה	29/10/2018	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	תשריט מצב מוצע חלק 2 קני"מ 1: 1250	29/10/2018	אסף שילה	29/10/2018	1	1: 1250	רקע	אדריכלות
לא	נספח ביוב - תנוחה	19/12/2018	מאיר רוזנטל	16/12/2018	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	מים - תנוחה כללית	19/12/2018	מאיר רוזנטל	16/12/2018	1	1: 2500	מנחה	מים
לא		19/12/2018	רפי הלוי	13/12/2018	1	1: 5000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	פרט מתקן קצה אגן שיכוך	11/01/2018	רפי הלוי	25/06/2017		1: 100	מנחה	ניקוז
לא	מתחם אופייני	19/12/2018	איריס טל	12/12/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח הנחיות לעצים קיימים	19/12/2018	איריס טל	12/12/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי מנחה	19/12/2018	איריס טל	12/12/2018	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא		01/01/2017	אסף שילה	01/01/2017	2	1: 1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח זרימת מים	19/12/2018	קודסי רוחי	18/12/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תכנית תח"צ כללית	19/12/2018	קודסי רוחי	18/12/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תכנית תנוחה	19/12/2018	קודסי רוחי	18/12/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	תכנית תנועה כללית	19/12/2018	קודסי רוחי	18/12/2018	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא		30/04/2018	אסף שילה	30/04/2018	1	1: 2500	מנחה	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
ל.ר	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	ועדה מקומית לתכנון ובניה גולן	קצרין	(1)		04-6969712	04-6964026	agaf- handasa@g olan.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 67.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל.ר.	ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	רשות מקרקעי ישראל מחוז צפון	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6560521	
חוכר	ל.ר.	ל.ר. ל.ר.	ל.ר.	מושב נוב	נוב	(2)		04-6600052	04-6763149	m-nov@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 580.

(2) כתובת: ד.ג. רמת הגולן.

**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	דן שילה	14024	שילה רותם אדריכלים ומתכנני ערי	קורנית	קורנית (1)		04-9942994	04-9942992	shil_arc@012.net.il
הידראולוג	מתכנן	רפי הלוי	0	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	(1)		04-9909008	04-9909008	rafi.halevi@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	איריס טל	39997	רביב טל	חיפה	(2)	8	04-8101606		ravivandtal@gmail.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	(3)	22	09-8653065	09-8650086	ofek@ofek-air.com
מהנדס מערכות תברואה	מתכנן	מאיר רוזנטל	27203	מ.רוזנטל מהנדסים בע"מ	גילון	(4)		04-9580621	04-9580225	office@rme.co.il
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	קודסי רוחי	1608	קודסי מ. רוחי	נצרת	(5)		077-4551378	077-5270630	rohi_k@netvision.net.il
אדריכל	אדריכל	אסף שילה	121845	שילה רותם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	קורנית	(6)	2	04-9942994	04-9942992	shil_arc@012.net.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: מגידו 8.

(3) כתובת: הבונים 22.

(4) כתובת: ד.ג. משגב.

(5) כתובת: ת.ד. 4045.

(6) כתובת: ד.ג. משגב.





**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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה גולן
קבוצה מס' 1	שימושים חקלאיים מתוך מדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.
קבוצה מס' 2	שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית מתוך מדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.
קבוצה מס' 3	שימושים תומכים לחקלאים פעילים מתוך מדיניות הועדה בנושא שימושים לא חקלאיים ביישוב חקלאי בעל נחלות חקלאיות.

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 למתן מענה למלוא מכסת יח"ד המותר בהתאם לתמ"א 35 וכן הסדרת שימושים והקצאת יעודים לטובת צרכי הישוב בכל התחומים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינויי ייעודי קרקע לשימושים שונים כולל תוספת ייעודי קרקע למבני ציבור, שטחים למסחר ותעסוקה, אטרקציה תירותית, תחנת תדלוק ומתקנים הנדסיים
- ב. תוספת יח"ד במגורים א' ומגורים ב' ביישוב כפרי
- ג. קביעת התכליות המותרות בכל אחד מייעודי הקרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה לכל ייעוד קרקע.
- ה. קביעת זכויות בניה לכל השימושים

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

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	6000
אטרקציה תירותית	7000
דרך מאושרת	1000 - 1006, 1022 - 1020, 1011A, 1010A, 1007A

תאי שטח	יעוד
1007B, 1007C, 1010B, 1010C, 1011B, 1011C, 1011D, 1034 - 1036	דרך מוצעת
1031A, 1031B, 1032A, 1032B, 1028, 1026 - 1023	דרך משולבת
2000	חניון
500	מבני משק
701, 700	מבנים ומוסדות ציבור
1280 - 1211, 1172 - 1100, 318 - 300, 250 - 201	מגורים א'
1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A, 25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A, 44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 60A, 61A, 62A, 89A, 90A, 91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A, 115A, 116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A, 136A, 137A	מגורים בישוב כפרי
900	מסחר ותעסוקה
3000	מתקנים הנדסיים
800	ספורט ונופש
1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 11B, 12B, 13B, 14B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B, 25B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B, 44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 60B, 61B, 62B, 89B, 90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 400 - 402, 5000	קרקע חקלאית
659 - 643, 638 - 620	שטח ציבורי פתוח
4000	תחנת תדלוק

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
6000	שטח לתכנון בעתיד	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1011A, 1001	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1011B, 1011C	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1026 - 1024	דרך משולבת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
700	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי
- 1143, 1140 - 1135, 313 - 309	מגורים א'	אתר עתיקות/אתר הסטורי
1164		
402, 400	קרקע חקלאית	אתר עתיקות/אתר הסטורי
633 - 630, 620	שטח ציבורי פתוח	אתר עתיקות/אתר הסטורי
701	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לצרכי דת ומספרו
654, 625, 621	שטח ציבורי פתוח	בלוק תחנת השנאה
1011A	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
500	מבני משק	גבול מגבלות בניה
401	קרקע חקלאית	גבול מגבלות בניה
4000	תחנת תדלוק	גבול מגבלות בניה
6000	שטח לתכנון בעתיד	דרך /מסילה לביטול
1007A, 1011A, 1004, 1003, 1000	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
2000	חניון	דרך /מסילה לביטול

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	500
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	701
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	6A, 20A, 21A, 36A, 37A, 57A, 60A, 62A
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	900
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 20B, 21B, 22B, 24B, 28B, 36B, 37B, 41B, 43B, 45B, 47B, 49B, 51B, 53B, 55B, 62B, 402, 5000
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	656 - 652
דרך / מסילה לביטול	תחנת תדלוק	4000
טיילת	שטח לתכנון בעתיד	6000
טיילת	דרך מוצעת	1034
טיילת	קרקע חקלאית	402, 401
טיילת	שטח ציבורי פתוח	650, 649, 647, 645, 643
מבנה להריסה	דרך מאושרת	1005
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	126A, 127A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	54B, 96B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	653, 652, 629
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	1007A, 1011A
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	1036, 1034
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	500
קו מים 4" ומעלה	מגורים א'	1280, 1261, 1260
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	401
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	650
תחום השפעה	קרקע חקלאית	401

### 3.2 טבלת שטחים

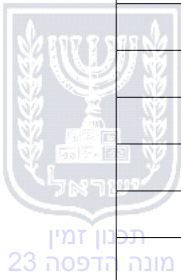
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.85	10,126.45	דרך משולבת
10.86	129,020.5	דרכים
1.60	19,050	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
6.20	73,671	מגורים
8.59	102,059	מגורים א' (קהילתי)
1.01	11,999	מגורים בישוב כפרי
25.82	306,700	שטח חקלאי
1.06	12,620	שטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות
22.06	261,986.45	שטח ללא תכנון מפורט
1.72	20,470	שטח למבני ציבור
3.51	41,690	שטח לספורט
6.27	74,440	שטח משק ציבורי

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
7.54	89,550	שטח ציבורי פתוח
2.90	34,390	שטח רזרבי
<b>100</b>	<b>1,187,772.4</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.10	48,753.95	שטח לתכנון בעתיד
0.72	8,555.99	אטרקציה תיירותית
9.67	114,837.96	דרך מאושרת
1.51	17,987.19	דרך מוצעת
1.67	19,818.17	דרך משולבת
0.15	1,812.12	חניון
7	83,137.64	מבני משק
4.77	56,695.63	מבנים ומוסדות ציבור
12.50	148,493.69	מגורים א'
20.56	244,248.7	מגורים בישוב כפרי
1.31	15,508.6	מסחר ותעסוקה
0.04	460	מתקנים הנדסיים
0.90	10,702.06	ספורט ונופש
25.88	307,400.57	קרקע חקלאית
9.12	108,342.24	שטח ציבורי פתוח
0.09	1,020	תחנת תדלוק
<b>100</b>	<b>1,187,774.53</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגרשים ששטחם קטן מ 700 מ"ר :</p> <p>א. בית מגורים, חניה ומחסן, ברכת שחייה</p> <p>ב. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על-ידי המתיישב כגון :</p> <p>עסקים קטנים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים, אומנים, טיפול, רווחה, חינוך וריפוי - יותר כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או בנפרד</p> <p>ג. לחלופין במגרש תותר הקמת 1 יח' אירוח בכפוף להנחיות משרד התיירות - יותר כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או בנפרד</p> <p>ד. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10</p> <p>מגרשים ששטחם גדול מ 700 מ"ר :</p> <p>א. בית מגורים, חניה ומחסן, ברכת שחייה</p> <p>ב. עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על-ידי המתיישב כגון :</p> <p>עסקים קטנים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים, אומנים, טיפול, רווחה, חינוך וריפוי - יותר כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או בנפרד</p> <p>ג. לחלופין במגרש תותר הקמת 2 יח' אירוח בכפוף להנחיות משרד התיירות - יותר כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים או בנפרד</p> <p>ד. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ניקוז מבנה המחסן/החניה יהיה בתחום המגרש.</p> <p>2. בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.</p> <p>3. תנאי לאישור שימוש עסקי - לא יהוו מטריד סביבתי ותחבורתי, ושאינן העיסוק כרוך בעבודה המהווה מטריד רעש או כל הפרעה מסוג אחר לסביבה. העסק יופעל רק על-ידי המתגורר בפועל.</p> <p>4. לאגודה יתאפשר לטפל ולתחזק בקוי תשתיות ציבוריות הנמצאים בשטח המגרש</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. כתנאי למתן היתר בניה בתאי שטח הכפופים לקו המים המיועד להעתקה כפי המסומן בנספח המערכת מים וביוב מותנה באישור מקורות.</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה ליחידות אירוח עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות</p>
4.2	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתי מגורים, חניות ומחסנים, ברכת שחייה</p> <p>ב. בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או תומכים פעילות חקלאית. השימושים לצורך תעסוקה בנחלה יכללו פעילויות המפורטות ע"פ הקבוצות להלן :</p> <p>קבוצה מס' 1 : שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים :</p>

- גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם, ולרבות גידול בעלי חיים למיניהם.
- מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית.
- מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור.
- סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.
- קבוצה מס' 2: שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:
- עיבוד תוצרת חקלאית- מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות החקלאית. לדוגמה: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, יבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות, יצור עיבוד ואריזת בשר וכו' והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שיקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
- חקלאות תיירותית- תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול וריבוי ייחורים וצמחים, גידול קטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נילוה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
- גידול בעלי חיים מיוחדים כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.
- טיפול בכלים חקלאיים: מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
- שווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.
- קבוצה מס' 3: שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:
- תיירות כפרית- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים על ידי המתיישב באווירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים, כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגיוון שהות האורחים במקום (ספא, ברכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכו'), מסעדה, קייטרינג טעימות ומכירה. יותרו עד 4 יחידות אירוח במגרש.
- משרדים למקצועות חופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישב - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכו'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסיה עם צרכים מיוחדים.
- עסקים קטנים ויזמות המנוהלים על-ידי המתיישב כגון:
- גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו.
- טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד.
- ברכה טיפולית.
- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.
- קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה) ייצור שוקולד וכד'.
- מתפרה וממכר
- ג. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10





4.2	מגורים בישוב כפרי
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. ניקוז מבנה המחסן/החניה יהיה בתחום המגרש. 2. בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לשימושי פלח בקבוצות 1,2,3 הינו קיומו של בית מגורים במגרש. 2. תנאי לקבלת היתר בניה ליחידות אירוח עמידה בתנאים הפיסיים של משרד התיירות</p>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. שטח למבנים משקיים, אחסנה, בתי אריזה, מבנים לבעלי חיים ולגידולים חקלאיים ב. יש להתייחס להנחיות כפי שמפורט במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או כל עדכון עדכני יותר. ג. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 ד. תותר דרך גישה וחניה בכל הקשור לשימושים אלו וכן דרך גישה לחלקת המגורים ה. בתאי שטח 400, 401, 402 - תאסר כל בניה למעט: 1. מעבר תשתיות והתווית רצועה למרכיבי בטחון הכוללת דרך, גדר ותאורה. 2. שבילים ומעברי הולכי רגל ואופניים 3. טיילת 4. מעבר תשתית וקווי מים</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בבקשת היתר הבניה ישולבו ויפורטו חומרי הגמר.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>לתאי שטח 400-402: 1. יש לשמור ככל הניתן על הטח כשטח טבעי ולהמנע מפגיעה 2. מערכת למיתון הזרימה תבוצע ע"י עבודו עפר קלות, טרסות מאבן לקט מקומית ומסלעות במידת הצורך. גובה טרסות והמסלעות לא יעלה על 1.5 מ'. במקרים מיוחדים ניתן יהיה לחרוג מגובה זה באישור מהנדס הועדה. 3. הצמחייה תהיה צמחיה ארץ-ישראלית מקומית.</p>
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>

<p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<p align="center"><b>4.3</b></p>
<p>1. כל ההוראות וההנחיות והקריטריונים המפורטים במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת דצמבר 2013 על תיקוניה) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר - יחולו על שטח זה</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בשטח בו עובר קו מקורות על פי התשריט - תיאום מול מקורות</p>	
<p align="center"><b>מתקנים הנדסיים</b></p>	<p align="center"><b>4.4</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.4.1</b></p>
<p>בשטח זה יותרו מתקנים הנדסיים כגון תחנת שאיבה, מים, ח. חשמל וכד'</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.4.2</b></p>
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה לתחנת שאיבה כפוף להוראות תמ"א 5/ב/34</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>מבני משק</b></p>	<p align="center"><b>4.5</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.5.1</b></p>
<p>א. מבני משק חקלאיים בהתאם למסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים</p> <p>ב. מבני מלאכה ומחסנים</p> <p>ג. מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה, קירור ועיבוד</p> <p>ד. סככות לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים.</p> <p>ה. דרכים וחניות.</p> <p>ו. בתי גידול בעלי חיים וצמחים, מרכז לייצור מזון לבעלי-חיים</p> <p>ז. מתקנים טכניים והנדסיים כגון: גנרטור, משאבה, מתקן סניקה לביוב, תחנות טרנספורמציה, וכל הדרוש לקיום הפעילות החקלאית של הישוב.</p> <p>ח. מבני תעשייה זעירה בלתי מזהמת</p> <p>ט. מרכז מבקרים</p> <p>י. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10</p> <p>יא. איסוף פסולת ופינוי פגרים</p> <p>יב. מרכז מחזור</p> <p>יג. מעבר תשתית קווי מים</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.5.2</b></p>
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה לשימושים החקלאיים השונים יותנו באישור משרד איכות הסביבה, הבריאות והחקלאות ככל שידרש.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תוכן תכנית בינוי מנחה שתאושר ע"י מהנדס הועדה ושתכלול סימון מערכות התשתיות הקיימות.</p> <p>2. בבקשה להיתר בניה יסומנו כל התשתיות: חשמל, תקשורת, מים, ביוב וניקוז.</p>	<p align="center">ב</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



4.5	מבני משק
ג	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. התכנית גובלת בשמורת טבע "אירוס הביצות-נוב" עפ"י תכנית ג/13608.</p> <p>כתנאי להיתר בנייה באזור מבני המשק בפינה הדרום מזרחית יבוצע תיאום עם רט"ג לעניין התאורה, ניקוז וגידור.</p> <p>2. תנאי להיתר בנייה תיאום מול מקורות</p>
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<p>א. באזור זה תותר הקמת מבנים ושימושים לצורכי ציבור בהתאם למצוין בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p> <p>ב. מוסדות בריאות, דת, קהילה, חינוך ותרבות.</p> <p>ג. מבני ספורט ומגרשי ספורט</p> <p>ד. מבנים לשירותים מקומיים.</p> <p>ה. חדרי הנצחה/ מוזיאון וכד'</p> <p>ו. בית אבות</p> <p>ז. שטחים פתוחים</p> <p>ח. מקלטים, מחסנים</p> <p>ט. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה, מדרכות, תחנות הסעה, קוי ומתקני תשתית</p> <p>י. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10</p> <p>יא. משרדים</p> <p>יב. מתקני משחק וחצר, מתקנים למחזור</p> <p>יג. בתא שטח 700 יותר כל המפורט לעיל ובנוסף מגורי פנימייה</p>
4.6.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי של כל המתחם כולל פיתוח סביבתי ופתרונות חניה.</p> <p>תכנית הבינוי המנחה תאושר על-ידי הועדה המקומית.</p> <p>2. מבנה הציבור יבנה מחומרים איכותיים ועמידים לטווח ארוך.</p> <p>3. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהשימושים המותרים במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.</p> <p>4. כל מבנה ציבור שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים.</p>
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	<p>א. בשטחים אלו יותרו עבודות פיתוח נופי אינטנסיבי לרווחת הציבור, לרבות: גינון, חורשות, שבילים להולכי רגל ואופניים, טיילת, מתקני משחק וריהוט, מתקני כושר וספורט, חיצוניים, אלמנטי הצללה, מתקני נוי, פיסול, קירות תמך ומסלעות, מתנאות ומתקני פיקניק ונופש, דרכים לרכב שירות, לרכב חירום וכד'.</p> <p>ב. מקלטים עיליים ותת-קרקעיים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



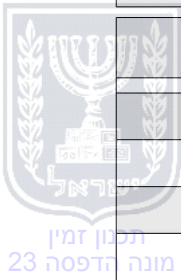
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p>ג. פינות חי                  ד. תחנות הסעה                  ה. מעבר תשתיות                  ו. אלמנטים אומנותיים                  ז. תותר הצבת מתקני אצירת אשפה בתאום עם מהנדס הועדה                  ח. מעבר תשתית קווי מים</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א</p> <p>1. בכל השטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצים רבים מתוך מטרה ליצר צל מרבי לטובת המשתמשים בהם. העצים יינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות.                  2. במעברים להולכי רגל ובפסי הירק לאורך הרחובות יינטעו עצים מקומיים ועצי פרי באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרכבי אופניים.                  3. שימוש בצמחיה מקומית, ארץ ישראלית, חסכונית במים.                  4. ריצוף משטחי ההליכה יהיה מחומרים שאינם אוגרים חום.                  5. יש לשאוף למינימום פגיעה בטופוגרפיה הטבעית ולניצול ערוצי הניקוז הקיימים בשטח.                  6. בשטח הציבורי יותרו מתקנים למחזור ואיסוף גזם. המתקנים יוצנעו ע"י קירות הסתרה.</p>	
<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>א. מתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, ברכת שחייה וקרוי ברכה                  ב. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה, מדרכות                  ג. מקלטים, מחסנים                  ד. פינת חי                  ה. מתקני משחק, מתקני חצר ומתקני מחזור                  ו. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10                  ז. קוי ומתקני תשתית                  ח. אלמנטי הצללה ופינות ישיבה                  ט. גינה קהילתית</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי של כל המתחם כולל פיתוח סביבתי, העמדת המבנים ופתרונות חניה. תכנית הבינוי המנחה תאושר על-ידי הועדה המקומית.                  2. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהשימושים המותרים במידה ואין הן מהוות מטרה אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.                  3. כל מבנה לספורט ונופש שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	



<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, גינון דרך, ריהוט רחוב לרבות פינות ישיבה, נטיעות ואלמנטים אומנותיים, מתקני דרך סלילתה ואחזקת הדרך</p> <p>ב. תחנות אוטובוס</p> <p>ג. קוי ומתקני תשתית</p> <p>ד. מתקני אשפה ומחזור</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית</p>
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה בתוואי הדרך שבו מופיע קו מקורות על-פי התשריט (תאי שטח, 1007A, 1011A) יהיה תיאום עם מקורות</p>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, גינון דרך, ריהוט רחוב לרבות פינות ישיבה, נטיעות ואלמנטים אומנותיים, מתקני דרך סלילתה ואחזקת הדרך</p> <p>ב. תחנות אוטובוס</p> <p>ג. קוי ומתקני תשתית</p> <p>ד. מתקני אשפה ומחזור</p>
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית</p>
ב	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה בתוואי הדרך שבו מופיע קו מקורות על-פי התשריט (תא שטח 1036) יהיה תיאום עם מקורות</p>
<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, גינון דרך, ריהוט רחוב לרבות פינות ישיבה, נטיעות ואלמנטים אומנותיים, מתקני דרך סלילתה ואחזקת הדרך</p> <p>ב. תחנות אוטובוס</p>

<b>4.11</b>	<b>דרך משולבת</b>
	ג. קוי ומתקני תשתית ד. מתקני אשפה ומחזור
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה המקומית
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, דרכים, שבילים, מדרכות, חניות, תאורת רחוב, גינון דרך, ריהוט רחוב, נטיעות ואלמנטים אומנותיים, מתקני דרך סלילתה ואחזקת הדרך ב. תחנות אוטובוס ג. קוי ומתקני תשתית ד. מתקני אשפה ומחזור
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.13</b>	<b>תחנת תדלוק</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת תחנת תדלוק עצמית כפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאי להפעלה</b>
	התחנה תשמש לפעילות עצמית של המושב בלבד ולא לשימוש ציבורי/ מסחרי
<b>4.14</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. משרדים וסדנאות לבעלי מקצועות חופשיים ואומנים ב. בתי מלאכה שאינם כרוכים במטרדי רעש וזיהום סביבתי מכל סוג שהוא ג. שטחי מסחר וחנויות ד. מרפאות וחדרי טיפול ה. שירותי הסעדה, בתי קפה ומסעדה ו. יזמות פרטית בתחום הספורט (כגון חדר כושר, יוגה, סטודיו למחול), הקייט, הנופש והתיירות ז. מתקנים הנדסיים והעברת תשתיות, מתקני מחזור ח. דרכים וחניות, מדרכות ט. פרויקטים ייירותיים, מרכז מבקרים י. מרכזי למידה וטיפול יא. מתקני הצללה ומקומות ישיבה יב. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10 יג. בנוסף על פי הקבוע בתמ"מ 9/2
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>
	1. לבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי של כל המתחם כולל פיתוח סביבתי, העמדת המבנים



<p><b>מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p>ופתרונות חניה. תכנית הבינוי המנחה תאושר על-ידי הועדה המקומית.                  2. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהשימושים המותרים במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.                  3. כל מבנה שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>אטרקציה תיירותית</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.15.1</b></p>
<p>א. מייזמים תירותיים                  ב. מתקני ספורט ונופש כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, ברכת שחייה, קרוי ברכה ומתקני משחק.                  ג. מתקני בריאות וספא                  ד. מזנון ושירותים תומכים והסעדה                  ה. ספורט אתגרי כגון פיינטבול, קיר טיפוס וכד'                  ו. מסחר                  ז. דרכי גישה, דרכי שרות וחניה, מדרכות                  ח. מקלטים, מחסנים                  ט. מתקני משחק ומתקני חצר ומתקני מחזור                  י. תותר הקמת מערכות סולריות (פוטו-וולטאיות) בכפוף להוראות תמ"א 10/ד/10                  יא. קוי ומתקני תשתית                  יב. מתקני הצללה ומקומות ישיבה</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.15.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. לבקשה להיתר בניה תוצג תכנית בינוי של כל המתחם כולל פיתוח סביבתי, העמדת המבנים ופתרונות חניה. תכנית הבינוי המנחה תאושר על-ידי הועדה המקומית.                  2. מותר לכלול בבניין אחד מספר תכליות מהשימושים המותרים במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה, ובלבד שיוקמו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת.                  3. כל מבנה שיבנה, יחויב בכל התקנות החלות על הסידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>שטח לתכנון בעתיד</b></p>	<p><b>4.16</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.16.1</b></p>
<p>א. השטח מיועד לתכנון עתידי של מגורים. יש לשמר את השטח כשטח פתוח טבעי.                  ב. יותרו מעברי תשתיות. יש להתחשב בכך ששטח זה יפותח בעתיד כאשר מתכננים את תוואי קווי התשתית.                  ג. שבילים ומעבר להולכי רגל ואופניים                  ד. טיילת</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.16.2</b></p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות
3	3	3	12			45	45			5%	40%	(1) 500	7000	אטרקציה תיירותית	אטרקציה תיירותית
3	3	3	15			70	70			5%	65%	(1) 500	500	מבני משק	מבני משק
(2) 3	(2) 3	(2) 3	15			60	60			5%	55%	(1) 500	701, 700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	(3) 8.5	1.96	1	45		330		50	280	400	250 - 201 - 1105 - 1112 - 1165 - 1172	מגורים	מגורים א'
3	3	3	(3) 8.5			12.5		50			50	400	250 - 201 - 1105 - 1112 - 1165 - 1172	תעסוקה	מגורים א'
3	3	3	(3) 8.5	1.28	1	45		360		50	310	700	318 - 300 - 1100 - 1104 - 1113 - 1164 - 1211 - 1280	מגורים	מגורים א'
3	3	3	(3) 8.5			11.5		50			(4) 50	700	318 - 300 - 1100 - 1104 - 1113 - 1164 - 1211 - 1280	תעסוקה	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
אחורי 3	צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הקובעת 2	(3) 8.5	1.2	(5) 4	60	805		138	667	2400	115A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	1	2	(3) 8.5			21	500			(6) 500	2400	115A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	1	2	(3) 8.5	1.87	(5) 4	60	805		138	667	1400	116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות						
3	צידי- שמאלי	צידי- ימני	3	3	1	2	(3) 8.5				36			500			667	1400	116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	3	3	1	2	(3) 8.5	1.2	(5) 4	60			805		138	667	2400	136A, 137A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	3	3	1	2	(3) 8.5			21			500			667	2400	136A, 137A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	3	3	1	2	(3) 8.5	1.2	(5) 4	60			805		138	667	2400	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות				
3	3	3	1	2	(3) 8.5	21	500	500	6	2400	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2	(3) 8.5	60	805	138	667	2400	25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד								
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת													
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות							
3	צידי- שמאלי	צידי- ימני	3	3	1	2	8.5 (3)				21			500	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	500 (6)	2400	25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	3	3	1	2	8.5 (3)	1.2	4 (5)	60				805		138	667	2400	44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 60A, 61A, 62A, 89A, 90A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
3	3	3	1	2	8.5 (3)		21		500			500 (6)	2400	44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 60A, 61A, 62A, 89A, 90A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	3	3	1	2	8.5 (3)	1.2	4 (5)	60	805		138	667	2400	91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

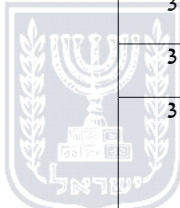


תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות			
אחורי 3	צידי- שמאלי 3	צידי- ימני 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	8.5 (3)			21		500			500 (6)	2400	91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
3	3	3	1	2	12			60	60				10%	50%	(1) 500	900	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
3	3	3		1	4			40	40					40%	460	3000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
3	3	3	1	2	12			45	45				5%	40%	(1) 500	800	ספורט ונופש	ספורט ונופש
3	(8) 3	(8) 3	1	1	12			80	80					80%	2400	25B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	
אחורי 3	צידי- שמאלי 3 (8)	צידי- ימני 3 (8)	1	1	12			80	80			80%	2400	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 11B, 12B, 13B, 14B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
														400 - 402	שטחים פתוחים	קרקע חקלאית
3	3 (8)	3 (8)	1	1	12			80	80			80%	2400	44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 60B, 61B, 62B, 89B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות
3	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	1	12		80	80			80%	2400	90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 5000	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	3	3		1	6		5	5			5%	250	,659 - 643 638 - 620	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	3	3		1	5		10	10			10%	1020	4000	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק



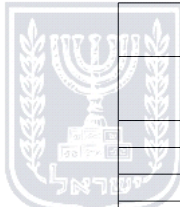
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	7000	אטרקציה תיירותית	אטרקציה תיירותית
3	500	מבני משק	מבני משק
(2) 3	701,700	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	1172 - 1165, 1112 - 1105, 250 - 201	מגורים	מגורים א'
3	1172 - 1165, 1112 - 1105, 250 - 201	תעסוקה	מגורים א'
5	1280 - 1211, 1164 - 1113, 1104 - 1100, 318 - 300	מגורים	מגורים א'
5	1280 - 1211, 1164 - 1113, 1104 - 1100, 318 - 300	תעסוקה	מגורים א'
3	115A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	115A, 122A, 123A, 124A, 125A, 126A, 127A, 128A, 129A, 130A, 131A, 132A, 133A, 134A, 135A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	116A, 117A, 118A, 119A, 120A, 121A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	136A, 137A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	136A, 137A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 17A, 18A, 19A, 20A, 21A, 22A, 23A, 24A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	25A, 26A, 27A, 28A, 29A, 30A, 31A, 32A, 33A, 34A, 35A, 36A, 37A, 38A, 39A, 40A, 41A, 42A, 43A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 60A, 61A, 62A, 89A, 90A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	44A, 45A, 46A, 47A, 48A, 49A, 50A, 51A, 52A, 53A, 54A, 55A, 56A, 57A, 60A, 61A, 62A, 89A, 90A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
3	91A, 92A, 93A, 94A, 95A, 96A, 97A, 98A, 99A, 100A, 101A, 102A, 110A, 111A, 112A, 113A, 114A	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי
3	900	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
3	3000	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	800	ספורט ונופש	ספורט ונופש
3	25B, 27B, 28B, 29B, 30B, 31B, 32B, 33B, 34B, 35B, 36B, 37B, 38B, 39B, 40B, 41B, 42B, 43B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7B, 8B, 9B, 11B, 12B, 13B, 14B, 16B, 17B, 18B, 19B, 20B, 21B, 22B, 23B, 24B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
	402 - 400	שטחים פתוחים	קרקע חקלאית
3	44B, 45B, 46B, 47B, 48B, 49B, 50B, 51B, 52B, 53B, 54B, 55B, 56B, 57B, 60B, 61B, 62B, 89B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	90B, 91B, 92B, 93B, 94B, 95B, 96B, 97B, 98B, 99B, 100B, 101B, 102B, 5000	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
3	638 - 620, 659 - 643	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
3	4000	תחנת תדלוק	תחנת תדלוק

**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**

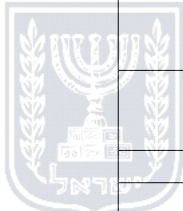
**שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א. הגובה המקסימלי של כל המבנה נמדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה. קומת המרתף לא תחושב.
- ב. הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים ובלבד שישמרו סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- ג. רשאית הועדה המקומית לנייד שטחים הנמצאים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וההיפך, ובלבד שסך השטח העיקרי וסך שטחי השירות לא ישתנה.
- ד. ניתן לבנות בקו בנין 0 בין השטח למגורים בישוב כפרי לבין הקרקע החקלאית השייכת לאותו בעל נכס.
- ה. למבנה מחסן יותר קו בנין צידי ואחורי 0 בהסכמת השכן. במידה ואין הסכמת שכן קו הבנין האחורי והצידי למחסן 1.5 מ'. למבנה חניה יותר קו בנין צידי וקדמי 0. גובה מבנה העזר 3.00 מ' נטו מפני רצפה. סה"כ 3.30 מ' מפני מעקה/ שיא גובה.
- ו. במגרש בניה למגורים בישוב כפרי - יותר להקים 3 יח' מגורים בשטח 250 מ"ר כ"א (עקרי+שירות) (יח"ד הקיימות בהיתר מעל 250 מ"ר לא תדרש להקטין את שטחה). בנוסף 4 יחידות אירוח, משרד או יזמות פרטית בשטח כולל של 160 מ"ר (שימושים תומכי חקלאים פעילים - קבוצה 3), ועד 140 מ"ר עבור שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (קבוצה מס' 2). ועדה מקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בנייה בין שימושי הפל"ח - קבוצות 2 ו-3 ולהפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבנייה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבנייה המוקצות לסעיף זה וסך כל זכויות הבנייה לשימושים בשני הסעיפים לא יעלו על 300 מ"ר קבוצה מס' 1: תותר בניה של 200 מ"ר נוספים לשימושים חקלאיים מתוכם עד 100 מ"ר בנייה לצורך גידול בעלי חיים. סה"כ 500 מ"ר לקבוצות 1,2,3. בנוסף תותר עוד יחידת דיור בשטח של 55 מ"ר שאינה נספרת במניין יח"ד. בכל מקרה מקסימום שטחי הבניה המותר הינו 60% בשטח המגורים לכל השימושים.
- ז. הועדה המקומית תוכל בהחלטה להקצות בשטח המיועד ל"מגורים בישוב כפרי" עד 200 מגרשים בשטח שלא יפחת מ-400 מ"ר כל מגרש, ולקבוע כי ישמשו למגורים א'. הכל בתשריט אשר יפרט את המגרשים וגבולותיהם. יחידת המגורים בכל אחד ממגרשים אלה תופחת ממספר יחידות הדיור בנחלות ("מגורים בישוב כפרי")

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) תותר חלוקת המגרש לתאי שטח קטנים אף יותר לפי הצורך וקביעת קוי בניין שונים בהתאם. בכל מקרה ישאר קו הבנין כפי שמופיע בטבלה אל מול יעוד אחר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



(2) יותר קו בנין 0 בין שצ"פ לדרך או מבנה ציבור.

(3) 7.5 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג רעפים.

(4) תותר עוד 30 מ"ר ליזמות או יח"א מתוך שטח המגורים כך שסה"כ השטח עבור יזמות או יח"א לא יעלה על 80 מ"ר..

(5) כולל יח"ד קטנה עד 55 מ"ר

(6) (קבוצות 1,2,3).

(7) כולל יח"ד קטנה עד 55 מ"ר

(8) יותר קו בנין 0 צידי בהסכמת שני השכנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 25728/0 "מעלה נחל אל על" הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), ייבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>6.2</b>	<b>דרכים וחניות</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>עבור המבנים בתא שטח 701 ניתן להקצות פתרון חניה בחניון תא שטח 2000</p>	
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. לא יותרו פעילויות הגורמות או עלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצג פתרון לשביעות רצון הרשות המקומית והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ג. בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר לא ימצא בהם פתרונות הנדסיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע-סביבתי-אקולוגי.</p> <p>ד. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>ה. פתרון הקצה לפינוי פסולת ביתית יהיה לאתר מורשה בלבד מתוך רשימת האתרים המופיעים בתמ"א 4/16 או לכל אתר מורשה אחר.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק התכנון והבניה 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> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה- תיאום עם חברת חשמל 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. תחנת השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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

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

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

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

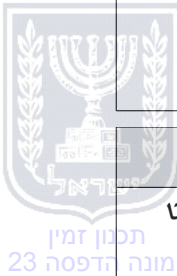
מהתיל הקיצוני/





מצייר הקו	מהכבל/מהמתקן	מהתיל הקיצוני/
	3מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
	2מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
	5מ'	תיל חשוף או מצופה
		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-
	2מ'	כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1מ'	ארון רשת
	3מ'	שנאי על עמוד

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.

ד. 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 חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.

	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>ה. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים ? קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תוכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ביוב וניקוז</b></p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית עפ"י תכנית ניקוז כוללת המאושרת על-ידי רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.          ב. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב המאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך.          ג. תנאי לאישור התכנית הנו קבלת חוות דעת הועדה המקצועית לביוב בעניין פתרון קצה לביוב, וזאת עפ"י סעיף 13.1 לתמ"א 34.          ד. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.          ה. תכנון הניקוז יכלל בתכניות הכבישים ובתכניות הפיתוח, כולל קווי הצנרת, וכולל מיקום הקולטנים, כך שיובטח תפקודם היעיל.          ו. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.          - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.          - בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יועברו תוכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים והסדרת תחנות השאיבה לאישור תחום כנרת. בתאי השטח הרלוונטיים</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 תקשורת</b></p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>6.9 ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור מי הנגר העילי כמפורט להלן:          א. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרשים ע"י השעייה 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.</p>	<p><b>6.9</b></p>



	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>ד. מודגש כי אזור תעשייה מזהמת : מוסכים, תחנות דלק, אתרי אחסון זבל, קומפוסט, בעלי-חיים, מכוני טיפול בשפכים ושימושים מזהמים אחרים- אסורים על-פי שימושי הקרקע ומחייבים, בכל מקרה, התייחסות מיוחדת וטיפול במי הנגר במתקני טיפול מתאימים.</p> <p>ה. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. התכנון המפורט של מערכות הניקוז כולל מיקום הקולטנים יהיה בהתאם לספיקות התכן שנקבעו, בהתאם לנספח הניקוז ולהנחיות האחרות.</p> <p>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.</p> <p>תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו שטחים "ירוקים" חדירים למים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים משוקעים יחסית לפני הקרקע בסביבה, שיקטינו את כמויות הנגר וירסנו את ספיקות השיא על-ידי השהייה.</p> <p>השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים יתוכננו במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב.</p>	
	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<b>6.10</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413</p>	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.11</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא השטח.</p> <p>ו. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p> <p>ז. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות</p>	
	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.12</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה והנחיות נגישות במבני ציבור.</p>	
	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.13</b>
	<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"><b>פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></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"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p>	<p align="center"><b>6.15</b></p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור, יכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום מבנים על המגרש</li> <li>2. מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, סימון כניסה, שער, שער לחניה, כניסה, חניה, תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, מסלעות עם גובהם, גומחות עצים, מדי מים, מכלי דלק להסקה, מכלי גז, מסתורים למתקני תלית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, וחומרי ריצוף.</li> <li>3. שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.</li> <li>4. גינון ונטיעות, גבהים ושיפועים ופתרון לניקוז מי הגשם בחלקה</li> <li>5. פרטי הגדר וחומרי הגמר. התכנון הפרטני יכלול מיקום הגדר, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.</li> <li>6. תימוך המגרשים בקיר או במסלעה יבנו בגמר אחיד של אבן מקומית.</li> <li>7. לא יהיו מתקנים לאצירת אשפה בתחום המגרש. המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרכזי מחזור ויוצנעו ע"י קירות הסתרה.</li> <li>7. ארונות הסעף למיניהם יוצנעו בתוך קירות בגבול המגרשים או יוצבו בניצב לרצועת הדרך בנישות בטון.</li> <li>8. במידה וישנם קוי תשתיות ציבוריות בתחום המגרש, כולל במגרשי המגורים, לאגודה תתאפשר גישה לטיפול ותחזוק קווים אלו.</li> </ol>	
<p align="center"><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.16</b></p>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. במקרים בהם תשתיות קיימות- יהיה הנושא לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</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. תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות</p>	



<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר בתאי השטח שבהם עובר קו מקורות</p> <p>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.</p> <p>אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית.</p> <p>ה. יש לממש את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>ו. התניית מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון של ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p> <p>ח. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>	
<p><b>קולטי שמש על הגג</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>א. בגגות שטוחים למבנים חדשים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה ויוסותרו ע"י מעקה הגג או ע"י פרט מסתור שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. בגגות משופעים למבנים חדשים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו לבניה חדשה, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך ובהתאם לדרישות הועדה.</p>	
<p><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
הדפסה 23

חומרי חפירה ומילוי	6.20
<p>מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ד. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	



מבנים קיימים	6.21
<p>מבנים שלא נבנו כחוק:</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>	



מבנים קיימים	6.22
<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו עפ"י קווי הבניין של הבניין הקיים (לפי קונטור המבנה הקיים). כל תוספת המשנה קו בניין זה, תיבנה לפי קווי הבניין 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> <p>ג. במגרשים בהם קיימים מבנים ערב הדיון בתכנית, ובמידה ושטח המבנים גדול מהזכויות המוגדרות בתכנית, יותאמו זכויות הבניה למצב הקיים.</p>	



שמירת טבע וגנים לאומיים	6.23
<p>א. נסיעה ועבודה עם כלי רכב כבדים תותר רק בתחום התכנית ועל דרכי גישה מוסדרות.</p> <p>ב. תיאסר שפיכת פסולת בניין מחוץ לתחום התכנית. יוגדר אתר זמני לטיפול בפסולת בניין עד לגמר עבודות ההקמה של השכונה. אתר זה ילווה גם את בניית הבתים הראשונים של השכונה. אתר זה יהיה אחד ממגרשי הבניה.</p> <p>ג. גופי התאורה יונחו כך שהאור יופנה פנימה אל תוך שטח השכונה.</p>	



6.23

**שמירת טבע וגנים לאומיים**

ד. בשטחי הגינון שבתחום התכנית לא יעשה שימוש בצומח המוגדר כפולשני.  
ה. אין לפגוע בעצים קיימים וערכי טבע מוגנים סביב תחומי התכנית ללא היתר כחוק.  
ו. עבודות חפירה, מילוי והקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות תקנון הרעש של המשרד להגנת הסביבה.  
ז. שכבת הקרקע העליונה בשטחי השצ"פ לפיתוח אינטנסיבי (30 ס"מ עליונים) (topsoil) תעבור חישוף בתחילת העבודות לשמירת החומר הכולל זרעים וגיאופיטים מקומיים. אדמה זו תיערם, תשמר בנפרד, ותוחזר לאחר סיום העבודות.

6.24

**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.25

**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הרשות המקומית. יחד עם זאת, שטחי מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחזרו לרשות המקומית.

6.26

**הריסות ופינויים**

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.  
ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.  
ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.  
ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.  
ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה