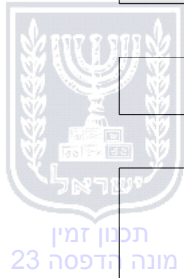


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0351767

קיבוץ גדות ג/23200



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

גדות הינו ישוב כפרי המקיים אורח חיים קיבוצי המושתת על מגורים, שטחי ציבור וקהילה לצד תעסוקה, משק ותעשייה כבסיס כלכלי ותעסוקתי לחבריו.
התכנית המוצעת מסתמכת על הסיכום שהתקבל עם אישור "תכנית האב ליישוב" ועל הסיכומים שהתקבלו בהשתתפות המועצה האזורית והועדה המקומית לתכנון ובניה.

להלן עיקרי יעדי התכנית:

- הסדרת אזור המגורים הקיים, חלוקתו ל"מתחמים" המאפשרים בהמשך, הכנת תשריטי חלוקה למגרשי מגורים בסמכות הועדה המקומית לתו"ב.
- הוספת יחידות דיור בשכונה חדשה, צמודת דופן ליישוב, באופן הממצה את יעד הגידול המקסימאלי המתאפשר מכוח תמ"א 1/35.
- הסדרת מערכת הדרכים, השבילים והחניות וכן התוויית מערכת התשתיות בראייה עתידית.
- הגדרת אזורים למבנים ומוסדות הציבור והשטחים הפתוחים באופן שיינתן מענה לגודל האוכלוסייה העתידית בהתאם לצפי הגידול הדמוגרפי.
- הגדרת אזור התעסוקה הקיים ובכלל זה אזורי התעשייה, המלאכה ומבני המשק וכן אזורי התיירות, הספורט והנופש בהתאם לפעילויות קיימות ועתידיות ובראייה אזורית.
- איתור וקביעת מתחמים נופיים, מבנים לשימור וממציאי ארכאולוגיה ובכלל זאת, קביעת הוראות והנחיות לאופן שימורם במקביל לקביעת שימושים הולמים לטובת פיתוח עתידי.

להלן התפלגות יחידות הדיור באזורי המגורים:

- מגורי חברי הקיבוץ (129 מגרשים)
- הרחבות למגורים (סה"כ 233 מהם 114 יח"ד בשכונת הרפת המוצעת ו-119 יח"ד בשכונת האבוקדו - אשר נקבעה במסגרת התכנית כמתחם לפיתוח בייעוד מגורים מתארל)
- מגרשים חדשים לקליטה (38 מגרשים בשכונת הזיתים המאושרת)
- יח' דיור קטנות (76 יח').
- סה"כ 400 יח"ד (כמפורט בתמ"א 1/35 / לוח 2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 23200/ג קיבוץ גדות ג

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0351767

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2 שטח התכנית

891.073 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית 1.4

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 הגליל העליון

258100 קואורדינאטה X

769350 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום קיבוץ גדות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות : גדות

מבואות החרמון - חלק מתחום הרשות :

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			גדות

שכונה קיבוץ גדות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2, 15	3-10, 14, 16-17	חלק	מוסדר	13048
4-7, 27, 40, 44		חלק	מוסדר	13049

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
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 / 35 תמא/
30/07/2007	3711	5696	הקלה בגבול ישוב כפרי ללא הגדלה בהיקף שטחו. מלבד זאת, התכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	9 / 2 תממ/
08/06/2005	2930	5403	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12884 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12884
03/07/2003	3243	5202	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 13235 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 13235
04/09/2008	4616	5846	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 15744 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 15744
05/12/1985	914	3278	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 4784 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 4784
19/12/2002	826	5139	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 12093 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 12093



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שוהם בן ארי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			שוהם בן ארי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		שוהם בן ארי		תשריט מצב מוצע 1	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע		2	11/06/2018	שוהם בן ארי	16: 39 30/12/2018	תזכיר מיצוי עתודות קרקע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2000	1	08/12/2018	שוהם בן ארי	14: 54 31/12/2018		לא
מתחמי תכנון	מנחה		1	05/12/2018	שוהם בן ארי	14: 47 31/12/2018		כן
תיעוד ושימור	מנחה		211	03/03/2019	רוני גיל פלמוני	10: 16 24/03/2019	נספח תיעוד מקדים	לא
ניקוז	מנחה		18	01/01/2019	שאהין עוינאת	22: 28 02/01/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/01/2019	שאהין עוינאת	22: 29 02/01/2019	תנוחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	28/06/2017	שאהין עוינאת	16: 50 05/07/2017	תנוחה - מצב קיים	לא
ניקוז	מנחה	1: 15000	1	28/06/2017	שאהין עוינאת	18: 07 05/07/2017	אגנים	לא
ביוב	מנחה		8	01/01/2019	שאהין עוינאת	22: 30 02/01/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	01/01/2019	שאהין עוינאת	22: 31 02/01/2019	תנוחה	לא
מים	מנחה		8	01/01/2019	שאהין עוינאת	22: 32 02/01/2019		לא
מים	מנחה	1: 1250	1	01/01/2019	שאהין עוינאת	22: 32 02/01/2019	תנוחה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	21/03/2019	מיכאל שמיס	15: 35 21/03/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה		33	03/03/2019	זהר לניר	10: 22 24/03/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	24/12/2018	זהר לניר	12: 23 02/01/2019	גיליון 1 - סביבה ונוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	2	24/05/2018	זהר לניר	14: 11 27/05/2018	גיליון 2 - חתכי שטח מוצעים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	3	24/05/2018	זהר לניר	14: 39 27/05/2018	גיליון 3 - עבודות עפר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1250	1	01/02/2019	זהר לניר	15: 57 13/03/2019	מחייב לנושא סיווג ערכיות העצים בלבד	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	24/12/2018	שוהם בן ארי	17: 40 02/01/2019		לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית בינוי - רציפות מגורים	16: 45 30/12/2018	שוהם בן ארי	08/12/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי לאזור התעשייה	13: 57 27/05/2018	שוהם בן ארי	08/05/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		11: 59 12/11/2017	אורי דור	01/10/2017	18		מנחה	סקר סייסמי
לא	בית עלמין - פרוגרמה	09: 39 21/03/2019	שלומית שלמה	14/03/2019	3		מנחה	הוראות פיתוח
לא	בית עלמין - תנוחה	09: 41 21/03/2019	שלומית שלמה	14/03/2019	1	1: 200	מנחה	הוראות פיתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	אחר			קיבוץ גדות	גדות	(1)		04-6939105	04-6939199	technit@gadot.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ גדות 12300.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ גדות	גדות	(1)		04-6939105		technit@gadot.org.il

(1) כתובת: קיבוץ גדות 12300.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	מתכנן	רוני צ. דוקטורי	3621979	א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	roni_d@abt.co.il
אדריכל	עורך ראשי	שוהם בן ארי	4263443	א.ב. מתכננים בע"מ	.	(1)		04-6751960	04-6751166	shoham@abt.co.il
מודד	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9621082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ניקוז	יועץ תשתיות	רן ויסמן	124062	פלגי מים בע"מ	יקנעם (מושבה)	גבעת המגדל		04-9893231	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	זהר לניר	120981		קרית טבעון	המגדל	35	077-4143060	077-4143060	zohar.lanir@ gmail.com
מהנדס ביוב ומים	יועץ תשתיות	שאהין עוינאת	121636	פלגי מים בע"מ	הגושרים	הגושרים		04-9893231	04-9893502	p_maim@pal gey- maim.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	מיכאל שמיס	69177	מיכאל שמיס	נצרת עילית	לולב (2)	9	04-6470982	04-6576425	mshamis@be zeqint.net
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור		אקולוג - הנדסה בע"מ	רחובות	(3)	3	08-9475222	08-9477008	doro@ecolog .co.il
אדריכלות - שימור	יועץ	רוני גיל פלמוני	86536	דגניה א'	דגניה א'	(4)			04-6608175	ronigilpal@g mail.com
אדריכלות נוף	יועץ	שלומית שלמה	74964	מקום בנוף - גבעת עוז	גבעת עז	(5)		04-9596405	04-9898920	makom.banof @gmail.com

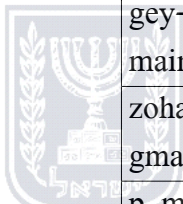
(1) כתובת: ד.ג. עמק הירדן 1513200.

(2) כתובת: לולב 8/9 נצרת עילית.

(3) כתובת: כניסת אדיסון, פארק תמר רחובות.

(4) כתובת: קיבוץ דגניה א', ד.ג. עמק הירדן 15120.

(5) כתובת: קיבוץ גבעת עוז, ד.ג. חבל מגידו 1922500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון מחדש של השטחים בישוב ותכנון שכונת הרחבה חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תכנון מחדש לייעודי הקרקע בתחום התכנית
2. הגדרת מתחמי מגורים, הוראות לחלוקתם העתידית וקביעת אזורים ליחידות דיור קטנות
3. הגדרה והרחבת אזורי התעסוקה, התעשייה והתיירות
4. הסדרת שטחי ומבני הציבור, התאמתם לגודל האוכלוסייה המתוכנן
5. קביעת הנחיות בנושא שימור נופי, שימור ממצאים ארכאולוגיים ושימור מבנים
6. התווית מערכות תשתית, תנועה וחניה, ביוב, מים וניקוז
7. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה
8. קביעת שימושים והוראות בייעודי הקרקע בתכנית
9. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בייעודי הקרקע בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	905
מגורים א'	100 - 136, 140 - 145, 151 - 154, 156 - 189, 201 - 211
תעשיה	811, 812
תעשיה קלה ומלאכה	451 - 453
מתקנים הנדסיים	951
מבני משק	851 - 854
מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
תיירות	831 - 835
שטחים פתוחים	665
קרקע חקלאית	661 - 664, 667 - 669
שטח ציבורי פתוח	361 - 367
שטח פרטי פתוח	301 - 358
ספורט ונופש	681 - 685
דרך מאושרת	751 - 761
דרך מוצעת	701 - 725
שביל	601 - 630
חניון	501 - 527
בית קברות	910
מסחר ותיירות	901
תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	801
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	391 - 397
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	952
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	421, 422

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401, 402
בלוק מבנה לשימור	תיירות	832
בלוק מבנה לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	395, 397
בלוק מבנה לשימור	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	801
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	ספורט ונופש	682
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	שטח פרטי פתוח	302, 357
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	395
בלוק עתיקות / אתר ארכיאולוגי	תעשיה	811
גבול מתחם	דרך מאושרת	751 - 754, 760
גבול מתחם	דרך מוצעת	704, 712, 713, 723, 725

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	חניון	501 - 503, 510 - 513, 518, 521 - 527, 526, 523
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם	מגורים	905
גבול מתחם	מגורים א'	100 - 136, 140 - 145, 151 - 154, 156 - 201, 211
גבול מתחם	קרקע חקלאית	661
גבול מתחם	שביל	601 - 605, 608 - 618, 621, 623 - 630
גבול מתחם	שטח פרטי פתוח	302 - 304, 307 - 312, 314 - 317, 320, 322, 323, 336, 338 - 341, 343, 345, 346, 348 - 350, 358
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	361 - 365
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	952
גבול מתחם	תיירות	832
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	397
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	751 - 753, 757 - 761
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	706, 724
דרך / מסילה לביטול	חניון	501, 510, 515 - 517, 522, 524
דרך / מסילה לביטול	מבני משק	853, 854
דרך / מסילה לביטול	מגורים	905
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	129, 154, 201, 202
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	951
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	681
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	661, 663, 667
דרך / מסילה לביטול	שביל	603, 606, 613, 617, 630
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	302, 309 - 322, 325 - 327, 328, 331, 332, 335, 352, 357, 358, 361
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	361, 366, 367
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	665
דרך / מסילה לביטול	תיירות	833 - 835
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	392, 393
דרך / מסילה לביטול	תעשיה	811
דרך / מסילה לביטול	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	801
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	757, 758
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	704, 709, 710
הנחיות מיוחדות	חניון	503, 518
הנחיות מיוחדות	מבני משק	853, 854
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	401
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	104, 123, 140 - 145
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	951
הנחיות מיוחדות	שביל	601, 602, 609, 611, 613, 615
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	309

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	665
הנחיות מיוחדות	תיירות	832
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	397
חורשה לשימור	דרך מוצעת	708
חורשה לשימור	חניון	517, 516
חורשה לשימור	מגורים א'	140
חורשה לשימור	שביל	613
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	309
חורשה לשימור	תיירות	834, 832
להריסה	דרך מוצעת	723
להריסה	מגורים א'	210, 208 - 206, 186, 185
להריסה	שביל	627, 624, 618
להריסה	שטח פרטי פתוח	334
להריסה	שטח ציבורי פתוח	367, 365, 361
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	דרך מאושרת	751
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	חניון	502
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטח ציבורי פתוח	365, 361
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	952
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	761 - 759, 754 - 752
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	724, 723, 719 - 715, 712, 708 - 704
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	523, 516 - 511, 509 - 506, 502, 501 - 525
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	100 - 129, 120 - 100, 153, 145, 144, 140, 154, 158 - 158, 165 - 163, 160 - 182, 187, 210, 189, 187
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	682, 681
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	669, 663, 661
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	602 - 604, 606 - 609, 614, 611, 621, 629, 621
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	301 - 304, 306, 308, 309, 313, 314, 318, 323 - 323, 332, 334, 335, 337, 339, 341 - 341, 346, 353, 357, 358
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	367, 365, 361
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים	665
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	422, 421
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	952
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	835 - 831
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	397 - 391
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	811
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה קלה ומלאכה	453 - 451

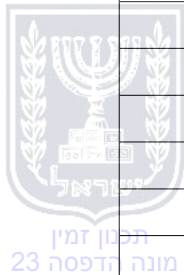
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שימור נופי	דרך מאושרת	761,752
שימור נופי	דרך מוצעת	718,708,704,703
שימור נופי	חניון	524
שימור נופי	מבנים ומוסדות ציבור	402,401
שימור נופי	מגורים א'	118,117
שימור נופי	ספורט ונופש	682
שימור נופי	שביל	614,611,607,606,604,603
שימור נופי	שטח פרטי פתוח	358,357,329 - 327,313,309
שימור נופי	תיירות	832,831
שימור נופי	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	396,395,393,392

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בילוי ונופש	13,900	1.56
בית עלמין	5,000	0.56
דרך מאושרת	59,720	6.70
דרך שרות	23,600	2.65
חקלאי	131,153	14.72
חקלאי מיוחד	91,500	10.27
מבני משק	58,500	6.57
מבני ציבור	4,900	0.55
מגורים	256,600	28.80
מגורים ג'	69,100	7.76
מלאכה ותעסוקה	11,500	1.29
מסחר	12,100	1.36
שטח ספורט	13,200	1.48
שטח פרטי פתוח	48,600	5.45
שטח ציבורי פתוח	32,800	3.68
תיירות	13,400	1.50
תעשייה	45,500	5.11
סה"כ	891,073	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	4,999.83	0.56
דרך מאושרת	32,068.99	3.60
דרך מוצעת	42,660.75	4.79
חניון	31,205.78	3.50
מבני משק	63,526.58	7.13
מבנים ומוסדות ציבור	15,355.99	1.72
מגורים	112,528.59	12.63
מגורים א'	163,100.97	18.30

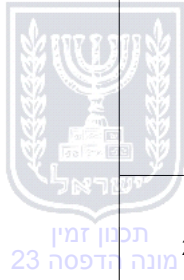
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.36	12,100.45	מסחר ותיירות
0.02	199.88	מתקנים הנדסיים
3.30	29,423.49	ספורט ונופש
14.46	128,821.81	קרקע חקלאית
2.74	24,443.34	שביל
8.87	79,040.84	שטח פרטי פתוח
1.86	16,613.25	שטח ציבורי פתוח
1.80	16,020.06	שטחים פתוחים
0.48	4,285.98	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.08	737.77	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
3.68	32,771.05	תיירות
2.11	18,786.9	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5.04	44,940.1	תעשיה
1.13	10,062.23	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
0.83	7,378.41	תעשיה קלה ומלאכה
100	891,073.02	סה"כ



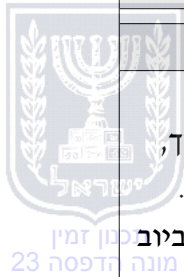
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>שטח המיועד למגורים.</p> <p>תאי שטח מס' 140-145 מיועדים למגורים ביחיד קטנות.</p> <p>בתאי שטח אלו יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן יחידות הדיור אינן ניתנות לשיוך וינהלו ע"י האגודה השיתופית.</p> <p>בשטח יעוד המגורים יותר ביצוע עבודות פיתוח, תיעול, תימוך, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב תקשורת וחשמל לרבות הצבת מתקני טרנספורמציה וארונות תקשורת. תותר התווית שבילים, מדרכות וחניות, הצבת מרכזי מחזור אשפה ואיסוף גזם, מתקני גן ושעשועים, מתקני חצר והצללה ומחסנים ביתיים.</p> <p>ביחידת המגורים, למעט ביחיד קטנה, יותר משרד או סדנה או קליניקה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות יינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח למתחמים/ים הרלוונטיים שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית זו תכלול את התייחסות לסוגיות להלן: סימון גבולות וקווי בנין, מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, סימון תשתיות ציבוריות, מפלסי פיתוח מתוכננים, מיקום חניות, פתרונות גישה ומדרכות, פתרונות ניקוז, קירות תומכים, מסלעות ומעקות, גינון, מיקום מיסתורי אשפה, מחזור וגזם.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>התוויית וביצוע תשתיות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תהייה לאורך עורקי תנועה ו/או שטחים ציבוריים פתוחים ו/או בגבולות המתחמים/מגרשים.</p> <p>מתקני תשתית ביוב, מים, תקשורת וחשמל אפשר שיהיו בשטחים המיועדים למגורים ו/או שטחים ציבוריים.</p> <p>כל התשתיות החדשות תהיינה תת-קרקעיות.</p>
4.2	מגורים
4.2.1	שימושים
	<p>אזור זה ישמש למגורים חד, דו או רב משפחתיים, לרבות השימושים הנלווים הנחוצים לקיומם.</p> <p>בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תיעול, תימוך, גינון ונטיעות, העברת קווי תשתיות, הצבת מתקני טרנספורמציה וארונות תקשורת. תותר התווית דרכים, שבילים, מדרכות וחניות, שטחים פתוחים, הצבת מסתורי אשפה, מרכזי מחזור ואיסוף גזם, ריהוט רחוב, מתקני שעשועים, מתקני חצר והצללה.</p> <p>ביחידות המגורים יותר שימוש נלווה למשרד או סדנה או קליניקה למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית</p>

	4.2	מגורים
המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.		
	4.2.2	הוראות
א		תנאים למתן היתרי בניה
תנאי לפיתוח אזור זה או מקטע ממנו, הינו אישורה של תכנית מפורטת בוועדות התכנון.		
ב		גמישות לתכנית
כל עוד לא מומש מתחם זה או חלק ממנו למגורים, תותר בו הפעילות החקלאית הקיימת		
	4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	4.3.1	שימושים
באזור זה יותרו שימושים לצורכי ציבור תושבי הישוב, כגון: מוסדות חינוך, חינוך משלים ובתי ילדים, תרבות, בריאות, דת, משרדים, מחסן ושירותי קהילה. יותרו שימושים משולבים במבנה אחד. בשטח זה תותר התווית דרכים וחניות, בניית מקלטים, מגוניות, העברת תשתיות, הצבת מבני טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם.		
	4.3.2	הוראות
א		תכנית בינוי
פיתוח אזור זה או קטעים ממנו יעשה עפ"י תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לתו"ב, אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. בתכנית הבינוי ייקבע מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, וכן יצוינו חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה. התכנית תכלול הסדרי נגישות ובטיחות בתיאום עם הרשות המקומית. הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.		
	4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	4.4.1	שימושים
מיועד כמרכז תעסוקה ליזמויות ועסקים לצד שימושים לצורכי הציבור. באזור זה יותרו שימושים, כגון: משרדים, קליניקות, סדנאות גלריות לאומנות ותצוגה מוזיאלית, בתי מלאכה, שירותים טכניים, אחסנה, שירותי הסעדה, אולם התכנסויות, מועדון לתושבי המקום. בשטח זה תותר התווית חניות, בניית מקלטים ומיגוניות, העברת תשתיות, הצבת מבני טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם, פיתוח קרקע, גינון ונטיעות.		
	4.4.2	הוראות
א		תכנית בינוי
פיתוח אזור זה או קטעים ממנו יעשה עפ"י תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. אפשר שתכנית הבינוי לעיל תוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. בתכנית הבינוי ייקבע מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, וכן יצוינו חומרי הגמר, דרכי גישה,		



4.4	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה. התכנית תכלול הסדרי נגישות ובטיחות בתיאום עם הרשות המקומית. תנאי להיתר בנייה עבור בניה חדשה, הינו אישור תכנית בינוי לאופן חלוקת השטח בהתאם לשימושים השונים, בוועדה המקומית.</p>
ב	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>על אזור התעסוקה המשולב במבנים ומוסדות ציבור יחולו הוראות והנחיות המשרדים להגנת הסביבה והבריאות. בתחום אזור זה יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים.</p>
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי להיתר בנייה עבור בניה חדשה, הינו אישור תכנית בינוי לאופן חלוקת השטח בהתאם לשימושים השונים ע"י הוועדה המקומית.</p>



4.5	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.5.1	שימושים
	<p>שטח זה ישמש למבנים ומוסדות ציבור בהם תכסית המותרת לבנייה נמוכה. בשטח זה יותרו, לצד שטחים פתוחים ומגוונים, שימושים לצורכי הציבור, כגון: מוסדות חינוך, תרבות, בריאות, דת, משרדים, מחסן ושירותי קהילה. יותרו שימושים משולבים במבנה אחד. בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, גידור, גינון ונטיעות, העברת תשתיות כגון: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל לרבות הצבת מבני טרנספורמציה, התווית שבילים ומדרכות, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם.</p>
4.5.2	הוראות
א	תכנית בינוי
	<p>פיתוח אזור זה או קטעים ממנו יעשה עפ"י תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לתו"ב. בתכנית הבינוי ייקבע מיקום המבנים בהתאם לתפקודם, וכן יצוינו חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי. תכנית הבינוי תהווה מסגרת למתן היתרי בניה. התכנית תכלול הסדרי נגישות ובטיחות בתיאום עם הרשות המקומית. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>



4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד לשטח פתוח לא מבונה, למעט מתקנים קלים כגון: הצבת מבני טרנספורמציה, מיגון ומקלוט, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם. בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, התווית חניות שבילים ומדרכות, העברת תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל.</p>
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>פיתוח השטח יעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה.</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>עבודות פיתוח המתאפשרות מכוח תכנית זו, יחוייבו בשיקום נופי. במקרים בהם עלה הצורך בשיקום הנופי, לרבות פעולות כגון: התווייה ופריצת דרכים, התוויית תשתיות, חישוף קרקע, תימוך, גידור, חציבה, חפירה ומילוי, טיפול בעודפי עפר ופסולת ונטיעה, יש לפעול בהתאם להנחיות הקבועות בנספח הנופי לתכנית זו.</p>	
<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.7</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>מיועד לשטח פתוח לא מבונה, למעט מתקנים קלים כגון: הצבת מבני טרנספורמציה, מיגון ומקלוט, הצבת מתקני גן ושעשועים לילדים, מתקני הצללה, מרכזי מיחזור אשפה ואיסוף גזם. בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, התוויית חניות, שבילים ומדרכות, העברת קווי תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.7.2</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח השטח ייעשה בהתייחסות לסביבה והשתלבות בה. עבודות פיתוח המתאפשרות מכוח תכנית זו, יחוייבו בשיקום נופי. במקרים בהם עלה הצורך בשיקום הנופי, לרבות פעולות כגון: התווייה ופריצת דרכים, התוויית תשתיות, חישוף קרקע, תימוך, גידור, חציבה, חפירה ומילוי, טיפול בעודפי עפר ופסולת ונטיעה, יש לפעול בהתאם להנחיות הקבועות בנספח הנופי לתכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: שימור נופי</p> <p>בתאי שטח מס' 357, 358 ישמרו סוללות ההגנה ההיסטוריות, עפ"י התיחום המסומן כ-"מתחם נופי לשימור" בתשריט התכנית זו, בהתאם להנחיות המפורטות בסעיף 6.17 בהוראות תכנית זו.</p>	<p>ב</p>
<p>תיירות</p>	<p>4.8</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.8.1</p>
<p>יותר מתקן איכסון תיירותי בהתאם לתקני משרד התיירות. סיווגו ורמתו של מתקן האיכסון יקבעו לעת מימוש, בכפוף להנחיות משרד התיירות, ובאישור הועדה המקומית לתו"ב. שטח התיירות יכלול את כל המתקנים והמבנים הנלווים הדרושים להפעלתו התקינה והרצופה, כגון: משרדים, חניות, מזנון, מסעדות, אחסנה, מטבח יצרני, מתקני נופש, ספורט ומשחק, אולמות התכנסות, מבנים טכניים ומבני עזר, כדוגמת: מכבסה, חדרי קירור, מכוונות, מיזוג ומערכות חשמל, תקשורת ומיחשוב, מיקלוט ומיגון. בשטח זה תותר התוויית שבילים, דרכים וחניות, גידור, גינון ופיתוח סביבתי, מעבר תשתיות, סככות צל ופינוק ישיבה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.8.2</p>
<p>תכנית בינוי</p> <p>לעת פיתוח האזור או חלק ממנו, תוכן תכנית בינוי לאזורים המיועדים לפיתוח ולבניה חדשה שתאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב בכפוף ובהתאם להנחיות משרד התיירות והמשרד להגנת הסביבה. תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימושם, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי.</p>	<p>א</p>

4.8	תיירות
	<p>הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
ב	<p>תנאי להפעלה</p> <p>על האכסון המלונאי לעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח, בכל עת ולפרקי זמן קצובים. על האכסון המלונאי להיות בבעלות גורם אחד בלבד עפ"י התנאים המפורטים בסעיף 5.1 לתמ"א 1/12.</p>
4.9	מסחר ותיירות
4.9.1	שימושים
	<p>בשטח זה תותרנה כל פעילויות מסחר ואטרקציית תיירות, למעט פעילות אכסון מלונאי, לרבות כל המתקנים והמבנים הנלווים הדרושים להפעלתה התקינה והרצופה, ובכלל זאת: חנויות ממכר ומסחר קמעונאי, הסעדה, אחסנה, מטבח יצרני, מתקני נופש, פנאי ושעשועים, מגרשי ספורט ומשחק, אולמות התכנסות, משרדים, מבנים טכניים ומבני עזר.</p> <p>בשטח זה תותר התווית שבילים, דרכים וחניות, גידור, גינון ופיתוח סביבתי, מעבר תשתיות, הצבת סככות צל ופינות ישיבה.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>לעת פיתוח האזור או חלק ממנו, תוכן תכנית בינוי לאזורים המיועדים לפיתוח ולבניה חדשה שתאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימושם, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי.</p> <p>הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
4.10	מבני משק
4.10.1	שימושים
	<p>בשטח זה יותרו מבנים ומתקנים נלווים לגידול בע"ח, מבנים ליצור מזון לבעלי חיים, מחסנים, סככות ואחסנה לצורכי המשק, סככות לאיגום כלים חקלאיים, שירותים טכניים, תחנת תדלוק לתצרוכת עצמית (בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה), בתי מלאכה כגון: מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכדומה, מתקנים טכניים, לרבות מבנה טרנספורמציה, חשמל ותקשורת, רמפה לריכוז אשפה, מבנים לגידול צמחים, מערכי אריזה, חדרי קירור לשימוש הישוב.</p> <p>בשטח זה תותר התווית שבילים, דרכים, רחבות תפעוליות וחניות. העברת תשתית, ביצוע עבודות פיתוח, תימוך תיעול וניקוז, גידור, גינון ונטיעות.</p> <p>על גגות המבנים אפשר שיותקנו מערכות סולאריות ובהתאם להנחיות רשויות התכנון.</p> <p>בתאי שטח מס' 853,854 יחולו הנחיות מיוחדות לפיהן, יותרו כלל הפעילויות והשימושים המפורטים מעלה למעט גידול בע"ח.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>תכנית בינוי</p> <p>לעת מימוש, תוכן תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית לתו"ב בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה, התכנית תכלול את האזורים המיועדים לפיתוח והבניה החדשה המתוכננת.</p> <p>תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימושם, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים,</p>

4.10	מבני משק
	<p>חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי וכן פירוט חומרי הבניה והגמר.</p> <p>הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים.</p> <p>בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה למבנה חקלאי יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות והמלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר להקמתו,</p> <p>לבקשת היתר בניה ו/או רישוי עסק למבנים חדשים לגידול בע"ח באזורים אלו, יצורפו: תכנית ניקוז, תכנית ביוב, הנחיות לאיסוף פסולת לסוגיה, הנחיות בנוגע לאיחסון חומרים מסוכנים. בנוסף, יצורפו הנחיות בנוגע לאפיונו של "חייץ ירוק" בין המכלאות לבין שימושים גובלים- מגורים, דרכים ואחרים.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לדרוש ממגישי הבקשה ביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה והשטח נשוא ההיתר.</p> <p>בסמכות הוועדה המקומית לתו"ב לא לאשר בקשות להיתר בניה אשר בהם לא ימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבניה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הגנת הסביבה:</p> <p>לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>מבני לולים, רפתות, דיירים וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>לא ימוקם מבנה חדש לגידול בע"ח קרוב יותר מ-150 מטר לבנייני מגורים.</p> <p>פסולת חקלאית:</p> <p>איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינוייה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.</p> <p>המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.</p> <p>תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.</p> <p>פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בוואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק. הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א-1981.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים ע"פ החוק.</p>



מבני משק**4.10**

פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים ליד מבנים) התשס"א-2001.

מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבננה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

שפכים תשטיפים וביוב:

כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, להוציא אותם מקרים המצוינים במפורש בתקנון זה, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

מפרכי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

החיבור למערכת המרכזית מחייב תכנון והקמת מערכות טיפול קדם אשר יבטיחו איכויות כפי שנדרש ע"י הועדה המקומית לתו"ב כמינימום לאישור ההתחברות.

משקי גידול בעלי-חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי-תיהום. מבני המכלאות יבנו כך שיהיו מוגנים מפני חדירת מי נגר עילי או זרימה לא מבוקרת של מים לתוכם. המבנים יקורו ומי גשמים ינוקזו כך שלא יחדרו אל תוך המכלאות או יבואו במגע עם שטחים בהם מצויים חומרי פסולת, זבל, שתן ופרש. המכלאות, כולל החצרות הפתוחות ירוצפו בתשתית אשר תמנע חלחול של חומרי זבל או שפכים אל הקרקע, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

איכות אויר

בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונת המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.

כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים.

תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב-1962.

תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א-1972.

בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב-1992.

חוק למניעת שריפות בשדות התש"י-1949.

פעילות חקלאית**ד**

הוראות למבנים החקלאיים השונים:



רפת בקר לבשר ודיר צאן

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים נלווים אליה, תיבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע

4.10	מבני משק
	<p>עם הזבל.</p> <p>3. ברפת בשר ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.</p> <p>4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל מערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.</p> <p>5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או ישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אך למספר ימים.</p> <p>6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי האחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.</p> <p>7. שפכי מכוון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.</p> <p>8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.</p> <p>לולים</p> <p>1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.</p> <p>2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.</p> <p>3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של השלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.</p> <p>4. מי הגשם מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל מערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.</p> <p>5. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.</p> <p>בתי צמיחה</p> <p>1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצורכי השקיית המצע.</p> <p>2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.</p> <p>3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם ע"פ משרד החקלאות לא ניתן לגדל את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.</p>
4.11	תעשיה
4.11.1	שימושים
	<p>אזור המשמש למבני תעשיה, לרבות התשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, ובכלל זה משרדים, אלומות יצור, מחסנים, אולמות תצוגה, חנות מפעל, מתקני עזר ושירותי רווחה לעובדים, מקלוט ואמצעי מיגון.</p> <p>בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, התווית דרכים, חניות שבילים ומדרכות, רחבות, משטחי הטענה ופריקה, העברת תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת</p>



	תעשיה	4.11
	<p>וחשמל. תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בהתאם להנחיות מוסדות התכנון בנדון.</p>	
	הוראות	4.11.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>תכנית בינוי לעת מימוש, תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתו"ב בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול את האזורים המיועדים לפיתוח והבניה החדשה המתוכננת. תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימושם, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי וכן פירוט חומרי הבניה והגמר. תכנית הבינוי תציג פתרונות הסתרה וטיפול נופי לאזור גבול הפיתוח של שטח התעשיה ובאזורים בהם נדרש חייץ חזותי מהשימושים הגובלים. הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>	א
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 23</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה הגנת הסביבה: 1. המרחק בין מבני תעשיה ומבני מגורים וציבור ייקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. 2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים ביעוד קרקע זה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. 3. בניה חדשה באזור תעשיה תעשה לאחר שדרוג המפעל הקיים וטיפול במטרדים ומפגעים קיימים. תחום ההשפעה וטווח סיכון של המפעלים לא יחרוג מתחומי המגרש/אזור התעשיה. מטרדים: לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה. אחסון דלקים: אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים יעודיים, מיכל דלק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון, והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה. רעש: כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים) (רעש בלתי סביר) (התש"ן-1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש. באחריות היזם לתכנון ולהקים מיגון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים בדין.</p>	ב
	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	4.12

תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	4.12
<p data-bbox="1157 136 1283 174">שימושים</p> <p data-bbox="1358 136 1449 174">4.12.1</p> <p data-bbox="161 185 1283 365">אזור המשמש למבני תעשיה ומלאכה, לרבות התשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעלתם. ובכלל זה משרדים, אולמות תצוגה, מחסנים, חנות מפעל, בתי מלאכה, חממת יזמות, מרכז פיתוח, מתקני עזר לרבות מבנה טרנספורמציה, חשמל ותקשורת, שירותי רווחה לעובדים, מקלוט ואמצעי מיגון.</p> <p data-bbox="161 376 1283 555">בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, התווית חניות שבילים ומדרכות, רחבות, משטחי הטענה ופריקה, מתקני הצללה, העברת תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל. תותר התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בהתאם להנחיות מוסדות התכנון בנדון.</p> <p data-bbox="821 566 1283 604">בשטח זה לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p data-bbox="161 616 1283 654">משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p> <p data-bbox="161 712 1283 846">במבנה האסס בתא שטח מס' 801 וסביבתו (מבנה לשימור מס' 5 כמסומן בתשריט התכנית המוצעת) יותרו שימושים נוספים כגון: מוזיאון, גלריה/סטודיו לאמנות, הסעדה, מתקני בילוי בכפוף להנחיות סעיף שימור בהוראות תכנית זו.</p> <p data-bbox="161 857 1283 896">במבנה האסס וסביבתו יותרו תוספות מבניות כמפורט בהנחיות סעיף שימור בהוראות תכנית זו.</p>	
<p data-bbox="1177 898 1283 936">הוראות</p> <p data-bbox="1358 898 1449 936">4.12.2</p> <p data-bbox="1129 947 1283 985">תכנית בינוי</p> <p data-bbox="1417 947 1449 985">א</p> <p data-bbox="161 996 1283 1220">לעת מימוש, תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתו"ב בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול את האזורים המיועדים לפיתוח והבניה החדשה המתוכננת. תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימוש, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי וכן פירוט חומרי הבניה והגמר.</p> <p data-bbox="161 1232 1283 1321">תכנית הבינוי תציג פתרונות הסתרה וטיפול נופי לאזור גבול הפיתוח של שטח התעשיה ובאזורים בהם נדרש חיץ חזותי מהשימושים הגובלים.</p> <p data-bbox="161 1332 1283 1422">הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>	
<p data-bbox="715 1462 1283 1500">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p data-bbox="1114 1512 1283 1550">הגנת הסביבה</p> <p data-bbox="161 1561 1283 1650">1. המרחק בין מבני התעשיה הקלה והמלאכה ומבני מגורים וציבור יקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p data-bbox="161 1662 1283 1785">2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגורם למפגעים סביבתיים ביעוד קרקע זה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p data-bbox="161 1796 1283 1886">3. בניה חדשה באזור זה תעשה לאחר שדרוג המפעל הקיים וטיפול במטרדים ומפגעים קיימים. תחום ההשפעה וטווח סיכון של המפעלים לא יחרוג מתחומי אזור התעשיה.</p>	
<p data-bbox="922 1921 1283 1960">תעשיה קלה ומלאכה</p> <p data-bbox="1358 1921 1449 1960">4.13</p>	
<p data-bbox="1157 1991 1283 2029">שימושים</p> <p data-bbox="1358 1991 1449 2029">4.13.1</p>	
<p data-bbox="161 2049 1283 2134">אזור המשמש למבני תעשיה קלה ומלאכה, לרבות התשתיות הדרושות לקיום תקין ורצוף של הפעילות התעשייתית, לרבות בתי מלאכה כגון מוסך, מסגריה, חשמליה, נגריה וכו', משרדים,</p>	

<p>תעשיה קלה ומלאכה</p>	<p>4.13</p>
<p>מחסנים, משאבת תדלוק לתצרוכת עצמית (בכפוף להוראות תמ"א 18 על תיקוניה), חנות מפעל, מתקני עזר, אמצעי מיגון, אחסנה ואיגום כלים חקלאיים.</p> <p>בשטח זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, התווית חניות שבילים ומדרכות, רחבות, משטחי הטענה ופריקה, העברת תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל.</p> <p>בשטח זה לא יותרו השימושים הבאים:</p> <p>משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. יצור ואחסנה של חומרי הדברה, יצור ואחסנה של חומרי נפץ.</p> <p>ותור התקנת מערכות סולאריות על גגות המבנים בהתאם להנחיות מוסדות התכנון בנדון.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.13.2</p>
<p>תכנית בינוי</p> <p>א</p> <p>לעת מימוש, תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתו"ב בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. התכנית תכלול את האזורים המיועדים לפיתוח והבניה החדשה המתוכננת.</p> <p>תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימושם, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי וכן פירוט חומרי הבניה והגמר.</p> <p>תכנית הבינוי תציג פתרונות הסתרה וטיפול נופי לאזור גבול הפיתוח של שטח התעשיה ובאזורים בהם נדרש חייץ חזותי מהשימושים הגובלים.</p> <p>הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים.</p> <p>בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>ב</p> <p>הגנת הסביבה:</p> <p>1. המרחק בין מבני תעשיה קלה והמלאכה ומבני מגורים וציבור יקבע ע"פ סוג ואופי הפעילות המתוכננת ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>2. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגורם למפגעים סביבתיים ביעוד קרקע זה, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. בניה חדשה באזור תעשיה תעשה לאחר שדרוג המפעל הקיים וטיפול במטרדים ומפגעים קיימים.</p> <p>תחום ההשפעה וטווח סיכון של המפעלים לא יחרוג מתחומי אזור התעשיה.</p>	
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.14</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.14.1</p>
<p>בשטח זה תותר הקמת מתקני ספורט כולל: מגרשי ספורט לסוגיהם, אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה או מקורה, בריכת ילדים, אתרי פיקניקים, מתקני משחק, סככות צל ופרגולות וכל השירותים והפעילויות הדרושות לקיום פעילות ספורט.</p> <p>ביעוד זה יותר ביצוע עבודות פיתוח, תימוך, גידור, גינון ונטיעות, התווית חניות שבילים ומדרכות, העברת קווי תשתיות: ניקוז, מים, ביוב, תאורה, תקשורת וחשמל.</p> <p>בתא שטח מס' 685 יותרו שימושי מסחר נלווה כגון קיוסק ומזנון.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.14.2</p>
<p>תכנית בינוי</p> <p>א</p> <p>לעת מימוש, תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית לתו"ב, התכנית תכלול את האזורים</p>	

ספורט ונופש	4.14
<p>המיועדים לפיתוח והבניה החדשה המתוכננת. תכנית הבינוי תציג העמדת המבנים, בהתאם לשימושם, מפלסי קרקע, חומרי הגמר, שבילים, חניות, תשתיות קיימות ומוצעות, גדרות, קירות תומכים ופיתוח סביבתי וכן פירוט חומרי הבניה והגמר.</p> <p>הקצאת מקום חניה תהיה עפ"י התקן, החניות תהיינה בריכוזים ולאורך צירי הדרכים. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לפטור בקשה להיתר בניה מצירוף ו/או הכנת תכנית הבינוי.</p>	
דרך מאושרת	4.15
	4.15.1
<p>שימושים</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי הדרך תותר הנחת, קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב, וכן הצבת עמודי תאורה התוויית חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבורים, ניקוז, תיעול וביצוע עבודות תימוך, גינון ונטיעות.</p>	
	4.15.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב, בהתייחס לנספח התנועה ולהנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית זו.</p>	
דרך מוצעת	4.16
	4.16.1
<p>שימושים</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. בתוואי הדרך תותר הנחת, קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכיוצ"ב, וכן הצבת עמודי תאורה התוויית חניה ותחנות הסעים לכלי רכב ציבורים, ניקוז, תיעול וביצוע עבודות תימוך, גינון ונטיעות.</p>	
	4.16.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הוועדה המקומית לתו"ב, בהתייחס לנספח התנועה ולהנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית זו.</p>	
שביל	4.17
	4.17.1
<p>שימושים</p> <p>אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לשביל פרט לסלילתו ותימוכו ואחזקתו. יותר להניח בתוואי השביל מתקני תשתית לרבות: עמודי תאורה, קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב.</p> <p>בתחום השביל יותר גינון ונטיעות והצבת ספסלי ישיבה וזאת בלבד שרוחבו המנימאלי של ההמעבר בשביל לא יפחת מ-3 מ'.</p>	
	4.17.2
חניון	4.18
	4.18.1
<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד לחניית רכב מכל סוג במשולב עם גינון ונטיעות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.18	חניון
	<p>בשטח זה תותר סלילת חניות על כל מרכיבהן, התויות שבילים ומדרכות, עבודות פיתוח הצבת שילוט ותאורה, הסדרתן של פינות אשפה מחזור וגזם. תותר העברת תשתיות כגון: ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת. בשטח זה תאסר כל בניה, למעט הצבת סככות צל.</p>
4.18.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפיתוח של דרכים חדשות ו/או הרחבתן של קיימות, תוכן תכנית פיתוח, לאישור הועדה המקומית לתו"ב, בהתייחס להנחיות המנחות בנספח הנופי לתכנית זו.</p> <p>החניה תהיה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) אומנה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה ובהתייחס לנספח התנועה המהווה מסמך מנחה לתכנית זו.</p>
4.19	מתקנים הנדסיים
4.19.1	שימושים
	<p>שטח המיועד להצבת ו/או הקמת מתקנים הנדסיים כהגדרתם בחוק.</p> <p>השטח למתקנים הנדסיים יאפשר שדרוג מערכות קיימות בתחום של מים וביוב.</p> <p>בשטח זה תותר הצבת משאבות וכל המתקנים והמבנים הדרושים להפעלתן התקינה, לרבות מתקנים להשוואת לחצים ו/או להגברתם, אמצעי ניטור, מתקני בקרה ומדידה, חיבור חשמל והצבתם של מתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, איחסון חומרים המשמשים לתפעולה השוטף, התויות קווי מים וביוב ומערכות אספקה, הקמת מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על בטחון תחנת השאיבה, לרבות גידור, שילוט ותאורה, התויות דרכי גישה בהתאם לנדרש.</p> <p>בשטח זה תותרנה עבודות פיתוח, חפירה, ניקוז ותימוך, גינון ונטיעות.</p>
4.19.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>הנחיות הגנת הסביבה:</p> <p>תכנון מתקני מים לרבות מתקני שאיבה חדשים ו/או שדרוג מתקני שאיבה קיימים, יבטיח התייחסות לסוגיות מטרדים סביבתיים כדוגמת מטרדי רעש, אחסנה ושימוש בדלקים, גידור ומיגון. תנאי למתן היתר בניה לתחנות הסניקה יהיה אישור תכנית לטיפול נופי שתוכן בהתאם להנחיות הנספח הנופי לתכנית זו, על ידי הוועדה המקומית לתו"ב.</p> <p>הנחיות נופיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הבנייה עיקריים למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בלייה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/סנוור). 2. צבע המבנים כולל מיכלים וחזית הגג יהיו בכפוף להוראות המשרד להגנת הסביבה. 3. תאורה - יש להימנע מפזור אור לשוליים החיצוניים של שטח התוכנית. 4. פיתוח וטיפול נופי באזור תחנות השאיבה יעשה תוך מזעור ככל הניתן של ההשפעות הנופיות סביבתיות. 5. רעש - במידת הצורך, התחנות יצויידו באמצעים להפחתת מפגעי רעש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. <p>תחנות שאיבה לביוב:</p> <p>תכנון וביצוע ו/או שדרוג תחנות השאיבה לביוב יהיה מותנה בתיאום עם רט"ג בסוגיות שמהותן מיזעור ככל הניתן, של ההשפעות הנופיות סביבתיות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p>מתקנים הנדסיים</p>	<p>4.19</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב הינו אישור רט"ג והוועדה המקומית לתו"ב. תחנות שאיבה לאספקת מים : בסמוך לתחנות שאיבה לאספקת מי שתיה ומי חקלאות לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים ו/או חומרים העלולים לגורם למפגעים סביבתיים, אלא אם יוצגו פתרונות לשיעור רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך ובכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. מתקנים ימוגנו ויגודרו ככל שיידרש לצורכי בטיחות ובטחון של מתקני השאיבה. תנאי למתן היתר בניה למתקני השאיבה הינו אישור משרד הבריאות והוועדה המקומית לתו"ב.</p>	
<p>שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים</p>	<p>4.20</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.20.1</p>
<p>שטח המשמש למתקנים הנדסיים בו התכסית המותרת לבנייה נמוכה באופן יחסי. בשטח זה תותר, לצד פיתוח שטחים פתוחים ומגוננים, הצבתם של מתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, השנאה, טרנספורמציה, ואיסחון חומרים המשמשים לתפעולם. תותר התווית קווי הולכה ומערכות אספקה, והקמתם של מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על בטחון המתקן, לרבות גידור, שילוט ותאורה, התווית דרכי גישה בהתאם לנדרש. בשטח זה תותרנה עבודות פיתוח, חפירה, ניקוז ותימוך, על מנת לאפשר את הפעלתו השוטפת של המתקן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.20.2</p>
<p>א קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה הנחיות נופיות : 1. חומרי הבניה עיקריים למבנים ולמיכלים השונים יהיו מאיכות גבוהה, עמידים בפני בלייה ומסוג שלא יגרום להחזרת אור (נצנוץ/סנור). 2. פיתוח וטיפול נופי באזור המתקן יעשה תוך מזעור ככל הניתן של ההשפעות הנופית סביבתיות. 3. רעש - במידת הצורך, המתקנים יצויידו באמצעים לניתור ולהפחתת מפגעי רעש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
<p>בית קברות</p>	<p>4.21</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.21.1</p>
<p>אזור המיועד לקבורה ושימושים נלווים הדרושים לקיומה. בשטח זה יותר גידור, גינון, נטיעות ופיתוח קרקע. תותר הצבת מתקנים לשימוש הקהל לרבות: תאורה, מיכלי אשפה, ברזיה, התווית שבילים, דרכים וחניות, הקמת מבני שירותים, מבנה טהרה, מחסן וסככות צל.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.21.2</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.22</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.22.1</p>
<p>כל פעילות ביעוד קרקע זה יהיה בכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. בתאי שטח מס' 661,662,663,665 אשר בגבול הישוב, יתאפשרו מרכיבי בטחון, לרבות דרכים, גדרות, ותאורה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.22.2</p>
<p>א קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>א</p>



4.22	קרקע חקלאית
	<p>הגנת הסביבה :</p> <p>1. התאורה בתחום רצועת מרכיבי בטחון תותקן באופן שיקטין למינימום את השפעתה לכיוון השטחים הפתוחים.</p> <p>2. מומלץ להוסיף בגבול השטח החקלאי הגובל באזור מגורים, רצועה מגוננת ברוחב של כ-15 מ' בעצים רחבי עלווה. על מנת למנוע הגעה של רסס חקלאי לבתי המגורים.</p> <p>3. פעולות ריסוס והדברה יעשו בהתאם לתקנות ולהנחיות השירותים להגנת הצומח שבמשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.23	שטחים פתוחים
4.23.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה לא תותר בניה למעט רכיבי ביטחון : דרך מערכת, גדר, תאורה וכיוב' יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז ותיעול, תימוך ונטיעות.</p>
4.23.2	<p>הוראות</p>
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>תנאי לפיתוח הרחבה מוצעת ושטחים נוספים בהיקף הישוב ביעוד זה, הינו שיקום נופי לאזורים מופרים בהתאם להוראות נוספות בדבר שיקום נופי וטיפול בעודפי עפר בהוראות תכנית זו. התאורה בתחום רצועת מרכיבי בטחון תותקן באופן שיקטין למינימום את השפעתה לכיוון השטחים הפתוחים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

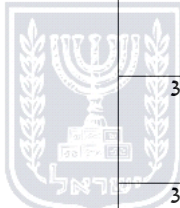
קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
								עיקרי					שרות	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי						
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	4	50	(1) 880	160	720	300	,103 ,100 ,121 ,119 ,123 ,122 136	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	6	50	(1) 1320	240	1080	300	,108 ,101 129 ,127	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	3	50	(1) 660	120	540	300	,105 ,102 ,110 ,107 ,120 ,118 ,125 ,124 126	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	2	50	(1) 440	80	360	300	,106 ,104 ,113 ,109 ,115 ,114 ,130 ,117 ,132 ,131 135 ,134	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	8	50	(1) 1760	320	1440	300	116 ,111	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	1	50	(1) 220	40	180	300	133 ,112	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	9	50	(1) 1980	360	1620	300	128	מגורים אי'
3	3	3	3	2	9.5		20	50	(4) 1100	100	1000	300	140	מגורים אי'
3	3	3	3	2	9.5		4	50	(4) 220	20	200	300	145 ,141	מגורים אי'
3	3	3	3	2	9.5		24	50	(4) 1320	120	1200	300	142	מגורים אי'
3	3	3	3	2	9.5		8	50	(4) 440	40	400	300	143	מגורים אי'
3	3	3	3	2	9.5		16	50	(4) 880	80	800	300	144	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	1	40	(5) 250	50	200	450	,154 - 151 189 - 156	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	4	40	(5) 1000	200	800	350	201	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	12	40	(5) 3000	600	2400	350	202	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	8	40	(5) 2000	400	1600	350	209 ,203	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	14	40	(5) 3500	700	2800	350	204	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	6	40	(5) 1500	300	1200	350	205	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	16	40	(5) 4000	800	3200	350	206	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	10	40	(5) 2500	500	2000	350	208 ,207	מגורים אי'
3	(3) 3	(2) 3	(2) 3	2	9.5	2	10	60	(5) 2500	500	2000	300	210	מגורים אי'

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		
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
							שירות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	גודל מגרש מזערי							
3	3	3	3	2	9.5	2	16	60	4000	800	3200	300	211		מגורים א'
3	3	3	3	2	9.5	2	119	50	29750	3570	26180	400	905		מגורים
3	3	3	3	3	12			40	8912	5%	35%	500	402 - 401		מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4.5			20	857	5%	15%	500	422 - 421		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	14			50	31789	10%	40%	500	854 - 851		מבני משק
3	3	3	3	2	14			50	24818	10%	40%	500	812 - 811		תעשיה
3	3	3	3	2	10			60	4425	20%	40%	500	453 - 451		תעשיה קלה ומלאכה
3	3	3	3	2	12			50	5031	10%	40%	500	801		תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה
3	3	3	3	2	12			15	4413	5%	10%	500	685 - 681		ספורט ונופש
3	3	3	3	1	7.5			20	80	15%	25%	200	951		מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	1	8			15	110	5%	10%	250	952		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
3	3	3	3	2	10		68	35	6917	5%	30%	500	834 - 831		תיירות
3	3	3	3	2	10		52	45	5852	10%	35%	500	835		תיירות
5	5	5	5	2				60	385	50	335	250	901	מסחר	מסחר ותיירות
5	5	5	5	2				60	1300	130	1170	250	901	אטרקציה תיירותית	מסחר ותיירות
3	3	3	3		4.5				150		150				שטח פרטי
3	3	3	3	1	4.5				150		150		367 - 361		שטח ציבורי פתוח
3	3	3	3	2	10			30	490	5%	25%	300	391	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי								
									קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
3	3	3	3	3	2	10			20	326	5%	15%	300	391	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	14			50	987	5%	45%	300	392	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	14			50	988	5%	45%	300	392	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	10			20	240	5%	15%	300	393	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	10			30	360	5%	25%	300	393	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	3	14			50	749	5%	45%	300	394	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	3	14			50	748	5%	45%	300	394	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	10			30	1945	5%	25%	300	395	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	10			20	1297	5%	15%	300	395	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	2	10			20	310	5%	15%	300	396	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



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
	קדמי	אחורי	צידי- צידי-שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
3	3	3	3	2	10				30	465	5%	25%	300	396	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10				30	1341	5%	25%	300	397	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	2	10				20	894	5%	15%	300	397	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	3	3	3		4			10		250	50	200	500		בית קברות

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:

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

ב. הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג. מבנים קיימים המופיעים בתשריט ואינם תואמים לקווי הבניין יאושרו כפי שהם. כל תוספת בניה החורגת מהמעטפת הקיימת תהיה בהתאם לקווי הבניין בטבלה לעיל.

ד. באזור המגורים יתאפשר קו בנין צידי 0 למבנים צמודים בשני מגרשים שכנים ובלבד שהצמדת המבנים במגרשים סמוכים תעשה מצד אחד בלבד של המגרש, ובכפוף להגשת בקשה משותפת להצמדה בשני המגרשים.

ה. באזור המגורים תותר העברת יח"ד ממתחם למתחם, ובכלל זאת, זכויות הבניה הקשורות בהן, ובלבד שישמר היקף יח"ד בתכנית ובתנאי שיוצג הצגת פתרון חניה מתאים.

ו. יותר קו בנין 0 בין תאי שטח סמוכים ביעוד זהה ביעודים: "תעשייה", "תיירות", "מבנים ומוסדות ציבור" ו-"מסחר ותיירות".

ז. עבור מבנים חדשים ו/או תוספות למבנים קיימים באזור התעשייה, התעשייה הקלה והמלאכה, ישמר מרחק מינימלי של 50 מטר בין מבני מגורים וציבור.

ח. תותר העברת זכויות בניה לשימושי מסחר בין תאי השטח השונים בהם מתאפשרת פעילות מסחר, ובלבד שישמר היקף שטח הבניה הכולל לפעילות מסחר בישוב.

ט. יש לשמור מרחק מינימלי של 50 מ' בין גידול שדה למינהם ומטעים לבין מגורים.

י. ביעוד הקרקע "תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור" יותרו שימושי מסחר בהיקף מרבי כולל של 535 מ"ר, מתוך זכויות הבניה המותרות. ביעוד הקרקע "תעשייה, תעשייה קלה ומלאכה" יותרו שימושי מסחר בהיקף מרבי של 250 מ"ר, מתוך זכויות הבניה המותרות, לרבות במבנה האסם (המסומן כמבנה לשימור מס' 5).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה ליח"ד בודדת תהיינה 180 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר לשרות. בתחום יח"ד יותרו שימושי תעסוקה לשימוש בעלי הבית, בהיקף מרבי של 50 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ובתנאי שהשימוש לא יפגע בשכנים ובסביבה.

(2) עבור מבנה מחסן, יותר קו בנין צידי-אחורי 0 מ' וצידי 1.5 מ' בכפוף להסכמת שכן גובל.

(3) עבור מבנה מחסן, יותר קו בנין צידי-אחורי 0 מ' בכפוף להסכמת שכן גובל.

(4) זכויות הבניה ליח"ד קטנה בודדת תהיינה 50 מ"ר עיקרי + 5 מ"ר לשרות.

(5) זכויות הבניה ליח"ד בודדת תהיינה 200 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר לשרות. בתחום יח"ד יותרו שימושי תעסוקה לשימוש בעלי הבית, בהיקף מרבי של 50 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות, ובתנאי שהשימוש לא יפגע בשכנים ובסביבה.

(6) זכויות הבניה ליח"ד בודדת תהיינה 220 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר לשרות. בתחום יח"ד יותרו שימושי תעסוקה, בהיקף מרבי של 50 מ"ר מתוך זכויות הבניה המותרות.

(7) בתא שטח מס' 685 יותרו שימושי מסחר נלווה בהיקף מרבי של 40 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה המותרים.

(8) יחידות אירוח (תתאפשרנה בתאי שטח 831-833).

(9) יחידות אירוח.

(10) ביעוד זה תותר תוספת שטחי בניה עד סה"כ 150 מ"ר בנוסף לשטח משוער בהיקף של כ-700 מ"ר לשימוש מקלטים תת-קרקעיים הקיימים בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מים:

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. מערכת קווי המים בישוב תשודרג ע"פ תכנית מפורטת שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המסמכים לכך.

ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית, עפ"י תכנית ניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית - רשות ניקוז כנרת.

ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת-רשות המים והגורמים המוסמכים לכך.

לא תותר הנחת ביוב ציבורי בשטח מגרשים לבינוי

יש לתאם את תכנון מערכות המים והביוב עם חברת קולחי גליל עליון. אישור בכתב מהחברה לוועדה המקומית יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.

בשלב הבקשות להיתרי בניה וטרם מתן ההיתר, יעוברו תכניות מפורטות של פתרון סילוק השפכים לאישור רשות המים תחום כנרת.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח פתרון אזורי לריכוזי אשפה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**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:

1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.

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

3. על אף האמור בסעיף ב-1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

חשמל	6.3																																				
<p>התחנות ואת תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="1" data-bbox="159 470 1260 1052"> <thead> <tr> <th>מספר הקו</th> <th>מרחק</th> <th>מתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>-</td> <td>קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מספר הקו	מרחק	מתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן		3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף		2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד		5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה		2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו		5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך		3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה			כבלי חשמל מתח עליון		1.0 מ'	ארון רשת		3.0 מ'	שנאי על עמוד	<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית 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 החשמל.</p> <p>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 דעה 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.</p>
מספר הקו	מרחק	מתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																																			
	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל חשוף																																			
	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד																																			
	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																																			
	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו -כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																			
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו																																			
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו																																			
	5.0 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																																			
	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																																			
		כבלי חשמל מתח עליון																																			
	1.0 מ'	ארון רשת																																			
	3.0 מ'	שנאי על עמוד																																			
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>																																				
<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.</p> <p>ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>																																					
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>																																				
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 189, 188, 190 לחוק התכנון והבנייה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>																																					



<p>מבנים קיימים</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות הקודמות לתוכנית זו ומבנים אשר נבנו לפני שנת 1965.</p> <p>על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קוי הבנין הקבועים בתוכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.6</p>
<p>הריסות ופינויים</p> <p>הריסה:</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.</p> <p>ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ה. הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.</p>	<p>6.7</p>
<p>היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.8</p>
<p>דרכים וחניות</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרשים ו/או במקבצי חניות המסומנים בתשריט בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשע"ו 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.9</p>
<p>עתיקות</p> <p>סימון בתשריט: שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן), הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם 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 מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>	<p>6.10</p>

<p>עתיקות סימון בתשריט : שטח עתיקות/הסטורי לשימור</p>	<p>6.10</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 על פי כל דין, 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>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. לא יותרו פעילויות הגורמות או העלולות לגרום למפגעים סביבתיים בכל ייעודי הקרקע השונים, אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון הרשות המקומית והגופים המוסמכים לכך.</p> <p>2. מבני לולים, רפתות, דיירים, וכו' יתוכננו תוך שימוש בטכנולוגיות ובסטנדרטים מירביים לאותה עת על-מנת לצמצם את המפגעים הסביבתיים כולל לולים סגורים.</p> <p>3. על מנת למנוע הגעה של רסס חקלאי לבתי המגורים, יש לשלב באזורים הרלוונטיים, רצועה מגוננת ברוחב של כ-15 מ' בעצים רחבי עלווה.</p>	
<p>תוכנית שיקום</p>	<p>6.15</p>
<p>עבודות הפיתוח המתאפשרות מכוח תכנית זו ובהן קיים חשש לפגיעה נופית באזורים המופרים, יחוייבו בשיקום נופי.</p> <p>א. במקרים בהם עלה הצורך בשיקום הנופי, לרבות פעולות כגון: התוויה ופריצת דרכים, חישוף קרקע, תימוך, חציבה, נטיעות, חפירה ומילוי, טיפול בעודפי עפר ופסולת יש לפעול באופן הממזער את הפגיעה הנופית לכדי המינימום האפשרי. במקרים אלו, יש לשקם את השטח ולהשיבו למצבו הקודם ככל הניתן.</p> <p>ב. תכנון הצמחיה במסגרת עבודות השיקום, יעשה תוך התייחסות למערכות האקולוגיות הקיימות, בחירת המינים תעשה בהתאם למצאי הצמחיה האופיינית המקומית.</p> <p>ג. יש לפעול לאיזון בין חפירה ומילוי. כל עודף חומרי חציבה וחפירה מעבר לנדרש לשימוש חוזר יפוננו לאתר מורשה באישור הרשות המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.16</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל"ל - 1970. באזורי התעשייה, והאזור המשקי הנחיות אלו יחולו אך ורק לנושא ניקוז גגות.</p>	

ניהול מי נגר	6.16
<p>ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, תוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>ב. יש להימנע מהחדרת מים בתחומי הישוב שכן הקרקע אינה מחלחלת וכל החדרת נגר תביא לנביעתו במורד וגרימת נזקים.</p> <p>ג. בבנייה חדשה יהיו עמודי היסודות ומסד הבטון (יציקת הרצפה) מנותקים ומוגבהים מהקרקע הטבעית ב-0.5 מ' לפחות.</p> <p>ד. יש לנתב את זרימה הנגר העילי בתחום השטח המבונה אל מחוץ לקיבוץ, על מנת להבטיח מניעת חדירת מים למבנים.</p>	



שימור	6.17
<p>הוראות השימור מתייחסות למתחמים לשימור נופי, ממצאים ארכאולוגיים ולמבנים לשימור המסומנים בתשריט התכנית והנכללים טעיווד המקדים.</p> <p>מתחם נופי לשימור:</p> <p>שטח המסומן בתשריט כמתחם נופי לשימור הינו מרחב נופי פתוח בעל ערך נופי לשימור הכולל: עצים, צמחיה, שבילים דרכים, מפתחי מבט לנוף (ויסטות) קשר לסביבה הבנויה, מבנים ומרכיבים מבונים (כגון: עמדות הגנה, תעלות קשר, מעברים ומקלטים).</p> <p>המתחמים הנופיים בגדות כוללים מרחבים ציבוריים פתוחים ומגוונים התחומים ע"י מבני ציבור ו/או מקלטים, וכן שטחי סוללות עפר שהוקמו כאמצעי התגוננות בפני הפגזות סוריות. הסוללה הצפון מזרחית נכללת בשטח שייעודו חורשה לשימור.</p> <p>הוראות למתחם נופי לשימור:</p> <p>1. תנאי למתן היתר (לרבות עבודות פיתוח/ גידור/ חיזוק/ שיקום ו/או שיפוץ ותוספת בנייה, למעט עבודות תשתית קווית) בתחום מתחם נופי לשימור יהיה התאמת הבקשה להיתר לתכנית בינוי ופיתוח שתערך בהתייעצות עם יועץ שימור ותאושר ע"י הועדה לשימור אתרים.</p> <p>2. הבקשה להיתר תתבסס על המידע שיוצג בתכנית הבינוי ותכלול:</p> <p>2.1 הנחיות לשימור מתחם בהתאם לערכיו ולאופיו הנופי הקיים, תוך התייחסות לנושאים הבאים: ליחסים בין הפתוח והבנוי, מגוון ושילוב בין סוגי הצמחייה, שדרות עצים, רחבות מרוצפות ומגוננות, חתך השבילים (וקו המגע שלהם עם: דשא, צמחייה, ולאורך כבישים), מפתחי מבט לנוף הקרוב והרחוק.</p> <p>במתחמי הדשאים יש לשמור על ההיררכיה האופיינית לצמחייה סביב הדשא: דשא נמוך, פרחים ושיחי נוי נמוכים ובשוליים- שיחים גבוהים יותר ועצים. יוספו עצים רק ע"פ תכנית פיתוח וגינון מפורטת ובתנאי שלא יחסמו מבטים לנוף הרחוק.</p> <p>במתחמי הסוללות תשמר ההמשכיות של הפיתוח, השבילים והגינון הקיים.</p> <p>במתחם חורשת הראשונים יש לשמר את רצפות הבטון-שרידי הצריפים.</p> <p>2.2 הנחיות לביצוע כל עבודת פיתוח נופי, תוספות ושינויים פסיים תוך התייחסות להשתלבות עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים, הנגישות למבנים, החנייה ומתקני התשתית. פירוט השינויים בממדי וחתי הסוללות.</p> <p>ממצאים ארכאולוגיים:</p> <p>ההוראות חלות על אתרים ארכאולוגיים חשופים בתחומי התכנית (מערת קבורה, גיתות וכיו"ב) המסומנים בתשריט התכנית המוצעת בסימבול אתר ארכאולוגי.</p> <p>הוראות לשימור הממצאים הארכאולוגיים</p> <p>כל התערבות בשרידי ארכאולוגיים או בסביבתם הקרובה מחייבת עריכת תכנית שימור ע"י</p>	



שימור	6.17
<p>משמר מוסמך או אדריכל בעל ניסיון בתכנון באתרים ארכאולוגיים הכל בכפוף לסעיף עתיקות בהוראות תכנית זו ובהתאם להנחיות ואישור רשות העתיקות.</p> <p>רשות העתיקות תוכל לדרוש, במסגרת מתן אישורה לבקשה להיתר בניה לתחום הכולל ממצאי ארכיאולוגיה, את גידורו של האתר כאמצעי הגנה על הממצאים הארכיאולוגיים - ככל שיידרש בהתאם לתכנון שיוצע.</p> <p>מבנים לשימור:</p> <p>מבנה המסומן לשימור בתשריט התכנית המוצעת הנכלל ברשימת האתרים לשימור בתיעוד מונת הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>המקדים, הינו מבנה שערכו ההיסטורי ו/או החברתי ו/או האדריכלי הוערך בתיעוד המקדים כבעל חשיבות מקומית.</p> <p>הוראות למבנים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להיתר בנייה עבור מבנה המסומן לשימור יהיה עריכת תיק תיעוד למבנה, בהתאם להנחיית מנהל תכנון לעריכת תיק תיעוד ואישורו ע"י הוועדה לשימור אתרים. 2. לוועדת השימור הסמכות לדרוש מהיזם ו/או מגיש הבקשה להיתר בנייה, ביצוע או השלמת תיק התיעוד, אם וכאשר יהיה צורך לכך. כמו גם לדרוש השלמת מסמכים נלווים, או לזמן את מגיש הבקשה לדיון על מנת שתגבש את החלטתה המקצועית. 3. לא תותר הריסה של מבנה המסומן לשימור או חלקים ממנו למעט תוספות שיזוהו כתוספות מאוחרות שאינן אותנטיות אשר אותרו בתיק התיעוד, או מפגעים אסתטיים שיומלצו להסרה בתיק התיעוד. 4. הבקשה להיתר תתבסס על המידע שהוצג בתיק התיעוד ותכלול: <ol style="list-style-type: none"> 4.1 הוראות מפורטות לשימור המבנה וסביבתו הקרובה בהתאם לערכיו. 4.2 הנחיות לביצוע כל עבודת בניה לרבות: שינויים חיצוניים, תוספות בנייה והסרת מפגעים מונת הדפסה 23 תכנון זמין 4.3 הנחיות מפורטות לנושאים: אופי אדריכלי, ממדי הבנייה, תכנית ונפחים, טכנולוגיית בנייה, חומרי גמר, פרטי בניין, הסרת מתקנים טכניים וצנרת חיצונית. 4.4 התייחסות לסביבת המבנה, ולמבנים הגובלים בכל צדיו. כמו כן תבחן השתלבות התוספת ו/או השינוי המוצע עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם, עם מערך השבילים והנגישות למבנים, חנייה ומתקני תשתית. 4.5 התייחסות לפיתוח הנופי הגובל, לעצים וצמחייה ולמרכיבים הנופיים. 	

שמירה על עצים בוגרים	6.18
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	

<p>6.19 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.19</p>
<p>היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413 ובהתאם להוראות סעיף 6.3 לתמ"א 38 ובהתאם לשינוייה.</p>	
<p>6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.20</p>
<p>מגבלות בניה בגין שדה תעופה מחניים: א. על החלק הדרומי של תחום התכנית חלות הגבלות שימשי קרקע למניעת סכנת משיכת ציפורים. ב. בניה ושימושי קרקע עבור תכליות ושימושים מושכי ציפורים תהיה בכפוף לקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה באישור רשות התעופה האזרחית. ג. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות עמודי תאורה הינו עפ"י הוראות תכנית זו ואין לחרוג ממנו. ד. קבלת היתר בניה, בקשות להקלה ובקשות לשימוש חורג תחוייב באישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>6.21 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.21</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו לאזורים המיועדים לפיתוח, לרבות עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה הצגת פתרון למערכות ביוב, מים, ניקוז וחשמל ואישורן ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי להיתר בניה, אישור הנחיות מרחביות בדבר עיצוב ובינוי אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.22 סביבה ונוף</p>	<p>6.22</p>
<p>הוראות לעיצוב נופי לכל שטח התכנית א. כללי: 1. היתרי בניה למבנים חדשים ו/או עבודות פיתוח קרקע ו/או תשתיות, למעט היתרים לעבודה מצומצמת יינתנו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח למתחם הרלוונטי או לקטע המיועד לפיתוח אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית לתו"ב. 2. תכנית פיתוח לשטחים הפתוחים תציג, במידת הצורך, תכנית פירוקים, עבודות עפר ושיקום נופי, גינון וצמחיה, סימון מערכת השקיה עקרונית, פיתוח מפורט, וחוברת פרטים. 3. בכל השטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח, ובכלל זאת, שטחים פתוחים, שבילי הולכי רגל, מדרכות ציבוריות, דרכים וחניונים, רחבות, מדרגות, קירות, גדרות ומעקות, ריהוט רחוב ותאורה, תבוצענה העבודות עפ"י הנחיות עיצוב אחידות. ב. קירות תומכים מסלעות (הפרשי גבהים): 1. הפרשי הגובה כלפי דרכים, רחובות ושטחים ציבוריים ייתמכו במידת הצורך ע"י מסלעות מאבן מקומית ובשיפוע מקסימלי של 1:1. 2. במקרה של הפרשי גובה משמעותיים ייבנו קירות תמך מאבן מקומית (גודל האבן לא יקטן מ-25 ס"מ). 3. בקירות תומכים בגבולות קדמיים, אחוריים וצדדים הגובלים בשטחים ציבוריים, לא יעלה גובה הקירות על 2.00 מטר, אלא אם כן נקבע אחרת ע"י הוועדה המקומית. באם יתקיים צורך בקירות גבוהים יותר, ייבנו שני קירות בצורה מדורגת והמרחק האופקי בין ראש קיר תחתון לקיר העליון יהיה לפחות 1 מ' נטו, כשטח לאדמת גינון. עומק המקום לשתילה יהיה מיני 80 ס"מ. יש לבצע שבירת רציפות הקיר גם במימד של אורך הקיר, ככל האפשר. במקרה של שימוש בקירות תמך לאורך חזיתות המגרשים ראשי הקירות יבוצעו בצורה אופקית ומדורגת.</p>	



סביבה ונוף	6.22
<p>4. במידה ויתוכננו ארונות סעף לחשמל ותקשורת, מוני מים וגז במגרשים הם ישולבו במסלעות או בקירות. בכל מקרה יתוכנן פרט מיוחד להסתרת מתקני השירות כלפי הרחובות. הפרט יציג פתרון למגרשים עולים ויורדים וכן לרחובות בעלי טופוגרפיה נוחה ותלולה. גדלי הנישות לארונות אלו יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה להתאמתם לשירותי הניתנים ע"י המועצה.</p> <p>ג. מעקות וגדרות</p> <p>1. מעקות יבוצעו רק במקרה של צורך בטיחותי (על גבי קירות מעל גובה 60 ס"מ).</p> <p>2. באם יבוצעו גדרות ומעקות בחזית הפונה לכביש, הם יהיו מפרופיל מתכת מגולוונת או עץ בלבד - לא תותר הקמת גדרות רשת או תיל.</p> <p>3. על כל פרטי המעקות והגיזור לעמוד בתקני הבטיחות והרלוונטיים של מכון התקנים הישראלי.</p> <p>הוראות לעיצוב נופי בשטחים ציבוריים</p> <p>א. הנחיות כלליות לשטחים פתוחים</p> <p>1. בשטחים הפתוחים יש לבצע מוקדי פעילות, כמסומן בתשריט הנופי, כך שיהיו נגישים, ישתלבו בסביבתם הטופוגרפית ולא יחסמו מבטים לנוף.</p> <p>2. יש לבצע בשטחים הפתוחים נטיעות של עצים בוגרים בקוטר גזע של 5 ס"מ ועצים חצי בוגרים ובכמות שלא תפחת מעץ לכל 60 מ"ר, וכן נטיעת שיחים שונים ומדשאות.</p> <p>3. תכנון נטיעת עצים יעשה תוך שמירה על המרווחים הנדרשים והגבהים המותרים, על מנת להבטיח צמחיה אופטימלית ואיכות גננית לאורך זמן.</p> <p>4. עצים בוגרים:</p> <p>תכנית הבינוי והפיתוח לשטחי הציבור המיועדים לפיתוח, תכלול תכנית נטיעות ועקירות בהתאם לנספח העצים שהוכן במסגרת תכנית זו. בתכנית יסומנו העצים הקיימים והמיועדים לשימור, כריתה או העתקה. במקרה של פיתוח נוסף באזורים שלא נכללו בשטח הסקר, יש לבצע סקר נוסף על פי הקבוע בחוק ולקבל את אישור פקיד היערות. אין לכרות כל עץ ללא קבלת היתר מתאים.</p> <p>5. צמחיה:</p> <p>יש להשתמש בצמחיה ארצישראלית חסכנית במים המותאמת אקלימית לאזור. צמחיה מומלצת לרצועות גינון ומפרדות:</p> <p>אלונים (מינים שונים), זית, אדר סורי, אלה ארץ ישראלית, חרוב מצוי, ברוש, תות לבן, שקד מצוי, כליל החורש, מייש גשר הזיו, מילה סורית, שיחי אלת המסטיק, הדס, יערה, רוזמרין ואזוביון.</p> <p>עצים מומלצים לשתילה במדרכות:</p> <p>אלונים (מינים שונים), אדר סורי, כליל החורש, מייש גשר הזיו, מילה סורית.</p>	

סביבה ונוף	6.23
<p>הוראות לגבי טיפול בסוגי שטחים פתוחים כמופיע בנספח סביבה ונוף</p> <p>א. חורשה לשימור:</p> <p>1. לא תותר כריתת עצים בשטח המסומן בתשריט כחורשה לשימור.</p> <p>2. יש לשמר את רצפת החורשה כמשטח פתוח ולא מופר בכדי להדגיש את גזעי העצים. ניתן לחפות בחיפויי קרקע שונים ולהציב שולחנות, מתקני משחק ושירותי פיקניק. יש לשמר את שרידי המבנים הישנים.</p> <p>ב. סוללות ששימשו להגנה:</p>	

סביבה ונוף	6.23
<p>מומלץ לשמר את הצמחייה הקיימת על גבי הסוללות ולחזק אותה בשתילה נוספת בסגנון דומה. ג. שטחי מדשאה:</p> <p>יש לשמר את המדשאות בשטחי הציבור לפי התשריט. אין לסלול מדרכות בשטחי המדשאות שלא בהתאם לתשריט התכנית.</p> <p>ד. גינון ליד כבישים ושטחי חייץ:</p> <p>1. בשטחים אלו תבוצע שתילה שנועדה למסך ולהפריד בין שימושי הקרקע השונים ובינם לבין הכבישים, כמו גם לאפשר הצללה של המדרכות לאורך הכבישים. בשטחים רחבים (מעל 10 מ') יש לבצע שתילת עצים + כיסויי קרקע שונים). בשטחים צרים יותר ניתן לשלב נטיעת עצים ושיחים גדולים ובינוניים למיסוך.</p> <p>2. יש להתחשב בשתילה בנושאי הבטיחות הנוגעים לנהיגה בכבישים ובמדרכות ולהימנע מהסתרת שדה הראיה.</p> <p>ה. גנים שכונתיים:</p> <p>1. יש להתחשב בתכנון גנים במפגעי רעש אפשריים עקב הקרבה לבתי מגורים.</p> <p>2. בתכנון הצמחייה יש לשמור על הקו העיצובי של הקיבוץ הקיים שעיקרו שטחים נרחבים פתוחים בעיקר ע"י מדשאות/שיחים נמוכים - והפרדה ביניהם ע"י שיחיות.</p> <p>3. יש להקפיד על נטיעת עצי צל סביב מוקדי הפעילות ולאורך השבילים. בחירת אופי העצים - נשיר או תדיר ירק תיעשה בהתאם למיקום העץ-מומלץ למקם נשירים מדרום לשטחי הפעילות בכדי לאפשר כניסת אור ושמם בחורף - יש להשתמש בנשירים אמתיים.</p> <p>ו. שטחי ספורט:</p> <p>בשטחים אלו תותר הקמת מתקני ספורט. מומלץ לשמור על שטחים ירוקים פתוחים בין המתקנים לפי אופי הקיבוץ. בשטח המשיק לכביש 918 יש להקפיד על חציצה ירוקה לכיוון הכביש.</p> <p>ז. גינון סביב מקלטים:</p> <p>1. שטחי המקלטים מהווים בד"כ מפגע נופי ולכן מומלץ להסתירם בצמחיה צפופה תוך שמירה על כללי הבטיחות בכניסה והיציאה למקלט. ניתן לגנן על שטחי השכפ"צ אך ורק עם אישור פיקוד העורף.</p> <p>2. במקרים בהם הדבר מתאפשר ניתן להשתמש בגבנוניות השכפ"צ כבסיס מוגבה למתקני משחק כגון מגלשות.</p>	



סביבה ונוף	6.24
<p>הוראות לעיצוב נופי בצירי תנועה כבישים, מדרכות וחניות</p> <p>א. רצועות הדרכים וחניונים:</p> <p>1. כל העבודות בכבישים, יבוצעו בתוך קווי הדיקור, תוך פגיעה מינימאלית בשטחים שמחוץ לקווי הדיקור.</p> <p>2. כל הדרכים לרבות אזורי חניה ושבילים, המסומנים בתשריט, ייסללו בהתאם לתכנית הדרכים והנחיות נספח הנוף, ובהתאם לתכנית נופית מפורטת.</p> <p>3. יושם דגש על רצועות שתילה נרחבות ככל הניתן בצירי הדרכים ובעיקר בחזיתות קירות תומכים-בכדי לאפשר נטיעות נרחבות לטשטוש ו-'שבירת' הקירות ע"י צמחיה.</p> <p>4. יש לנטוע עצים לאורך הרחובות והדרכים לפי תכנית נטיעה כללית שתוכן מראש ובה יפורטו מיני העצים בכל רחוב תוך דגש על שימוש בצמחיה אופיינית. התכנית תתואם עם כל שאר מתכנני התשתיות על מנת להבטיח את מיקום העצים ברחוב.</p> <p>5. תכנון נטיעת העצים יעשה עפ"י קריטריונים גננים מקצועיים שתייחסו למרווחים הנדרשים,</p>	

סביבה ונוף	6.24
<p>גבהים מותרים וכל השיקולים שיבטיחו צמחיה אופטימאלית ואיכות גננית לאורך זמן. בנטיעה בחזית קירות תמך יש להקפיד על שתילה צפופה להסתרת הקיר-זאת ללא הסתרת הנוף מהמגרשים העליונים.</p> <p>6. בחנייה המקבילה למדרכה יש להכין מקום לנטיעת עץ כל כ-10 מ', במפרץ עם מיגון העץ ע"י סורג לעצים (כל 2 חניות אורכיות).</p> <p>7. בשטחי החניות שלאורך הכבישים ישולבו מפרצי גינון ונטיעות.</p> <p>8. העצים לאורך הכבישים יהיו עצים בוגרים, בקוטר גזע 5 ס"מ לפחות ובגובה 3 מ'. יותרו עצים חצי בוגרים בשטחים הפנימיים יותר.</p> <p>9. חניות לאורך צירי הנסיעה לא תהיינה המשכיות באורך העולה על 18 מ' ויסגרו ליד הצומת. יש לבצע רצועות שתילה ולאפשר במידת האפשר מבטים לנוף הרחוק.</p> <p>10. בכל החניות והמדרכות, לאורך הרחובות, יבוצעו העבודות לפי תכנית עיצוב אחידה ובשימוש בחומרים דומים ובאיכות טובה וזהים לאלו של השטחים הפתוחים לשמירה על רצף העיצוב (כולל ריהוט רחוב).</p> <p>11. בכל מקרה של פירוק והריסת צירים או רכיבים בנויים קיימים יש להעביר הפסולת למקום מאושר ע"י הפיקוח והמועצה, יש לשקם השטח שנהרס ולהחזירו למצבו הטבעי.</p> <p>12. לאורך המדרכות בכבישים מומלץ לבצע את רצועות שתילה בין מדרכה לכביש. באם נותר רוחב מספיק, יש לבצע רצועות שתילה גם בין המדרכה למגרשים.</p> <p>13. במקומות המצוינים בתשריט יבוצעו שבילי אופניים והליכה.</p> <p>14. בהרחבת כבישים קיימים יש לפעול לפי תכנית העצים שאושרה.</p> <p>ב. ריהוט רחוב:</p> <p>1. תאורה יקבע סוג ודגם אחיד לעמודי התאורה ברחובות ובשטחים הפתוחים, ע"י מתכנן התאורה בשיתוף ותיאום עם אדריכל הנוף, ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>2. שילוט יקבע עיצוב אחיד ע"י מהנדס המועצה. כמות, מיקום, וגובה השלטים יקבע לפי הוראות מהנדס המועצה.</p> <p>3. מכסי בורות תשתית יש להשאיר את שבילי הולכי הרגל, המדרכות, הרחובות והכיכרות פנויים ממכסים כלשהם במידת האפשר.</p> <p>4. ריהוט רחוב ספסלים, עמודי מודעות, פרגולות, אשפתונים ומתקני מים יבוצעו לפי דגם אחיד. הדגם, הכמות והמיקום יקבעו ע"י אדריכל הנוף ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>הוראות לעיצוב נופי בהתייחס למבנה תשתיות</p> <p>א. מסתורי אשפה ומחזור</p> <p>1. המסתורים ייבנו לפי פרט סטנדרטי של המועצה או לפי פרט סטנדרטי של הקיבוץ. תוגש תכנית לאישור מהנדס המועצה המציינת את המיקום המדויק ואת פרטי המסתור.</p> <p>ב. שנאים</p> <p>1. לא תורשנה תחנות השנאה חיצוניות ע"ג עמודים.</p> <p>2. חדרי השנאים יתוכננו ויבוצעו כחלק מתכנית פיתוח השטחים הפתוחים מכדי לשלב את המבנה בסביבתו. תכנית הפיתוח תכלול את מיקום החדר, מיקום קירות, מסלעות, גינות ודרך גישה לחדר השנאים.</p> <p>3. המבנים לפי פרט סטנדרטי של המועצה.</p>	
סקר סייסמי	6.25
א תנאי למתן היתר בניה יהיה גיבוש תכנן סייסמי (ספקטרום תגובה) ואמצעי ביסוס מתאימים	



<p align="center">סקר סייסמי</p>	<p align="center">6.25</p>
<p>על בסיס מקדמים המתאימים לסווג הקרקע באתר, על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור. סווג הקרקע יקבע בהתאם לתנאי הקרקע לפי מידע גיאולוגי-גיאוטכני והידרולוגי המאפיין את תחום ההיתר סעיף זה יחול על בקשות להיתר בניה מסוג "עבודה מצומצמת".</p> <p>ב תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, ו/או מתקנים שפגיעה בהם עשויה להוביל לנזק סביבתי משמעותי, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית (ובכל מקרה מבנים מקבוצת חשיבות א' בת"י 413), יהיה פיתוח תכן מבנה המבוסס על סקר תגובת אתר מסוים על פי ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413, גיליון תיקון 5, או על פי גיליון עדכני יותר. הסקר יוגש כחלק ממסמכי ההיתר, והתכן ההנדסי של המבנה יחושב לפי ממצאיו.</p>	
<p align="center">בטחון ובטיחות</p>	<p align="center">6.26</p>
<p>משרד הבטחון:</p> <p>א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	
<p align="center">ניקוז</p>	<p align="center">6.27</p>
<p>א. במסגרת תכנון מפורט לניקוז עבור הרחבות חדשות יש להסדיר את תשתיות הניקוז בהתאם לתכנון המפורט של השכונות, בתעלות עיליות או בצנרת ניקוז בתחומי הכבישים.</p> <p>ב. בציוד המערבי של הקיבוץ עובר וואדי ראשי בשטחים המתוכננים כשטחי תעסוקה ושטחי מגורים שכונת הרפת העתידית. יש לשמר ציר זה ולהגדיר את תוואי הציר בתכנית.</p> <p>ג. במסגרת פיתוח אזור התעסוקה (אגן ניקוז מס' 7) והשכונה (אגן מס' 8) יש צורך לבצע תכנון מפורט לניקוז והסדרת ציר הזרימה.</p> <p>ד. בתכנון מפורט לניקוז לשכונות חדשות יש לשים לב למניעת יצירת מלכודות מים במיוחד בגב הבתים באזור החפירה /חציבה אם ימצאו כאלה.</p> <p>ה. יש לאפשר מעבר נגר בין מגרשים סמוכים "לכודים" באמצעות מערכת ניקוז מוסדרת לכיוון כבישים או שטחים פתוחים בהתאם לתכנון מפורט של ההרחבות.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.28</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, 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 בניין.</p>	

<p>6.29 עיצוב אדריכלי</p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים - לאישור ועדה המקומית.</p>	<p>6.29</p>
<p>6.30 פיתוח תשתית</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 מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p>	<p>6.30</p>
<p>6.31 קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.31</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>הערה: אפשר שסדר השלבים המפורט לעיל ישתנה בהתאם לאילוצי תכנון וביצוע, בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית לתו"ב</p>	0
<p>תנאי להשלמת איכלוס המתחם, הינו התווית הדרכים, פיתוח השטחים הפתוחים המרכזיים ושיקום השטחים פתוחים ההיקפיים וכן ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות למתחם המפותח, לרבות חשמל ותקשורת מים, ביוב וניקוז.</p>	<p>פיתוח מתחם מס' 12 - שכונת הזיתים</p>	1
<p>הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית לתו"ב למתחם/מתחמים המיועדים לפיתוח.</p> <p>ביצוע תשתיות הביוב והמים בהתאם לתחומים הרלוונטיים ולסדר השלבים הקבוע בנספח הביוב לתכנית זו</p>	<p>פיתוח מתחמים מס' 1-11 או חלק מהם.</p>	2

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
3	פיתוח מתחמים מס' 18-23 - שכונת הרפת או חלק מהם	ביצוע בד בבד של מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. תנאי להשלמת איכלוס מתחמים או חלק מהם, הינו השלמת הדרכים, השלמת פיתוח השטחים הפתוחים המרכזיים ושיקום השטחים פתוחים ההיקפיים וכך השלמת ביצוע מערכות התשתיות הנדרשות למתחם המפותח, לרבות חשמל ותקשורת מים, ביוב וניקוז.
4	פיתוח מתחם מס' 17 - שכונת האבוקדו	פיתוח מתחם זה או מקטע ממנו, יהיה בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת במוסדות התכנון.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 15 שנים מיום אישורה.



הערות	סה"כ יח' דיור קטנות	סה"כ יח"ד (2)	צפיפות (יח"ד/דונם)	קיבולת מגורים		שטח קרקע (דונם)			מספר תא שטח	מס' מתחם	
				מגרש לא מבונה	מגרש מבונה	מגורים (נטו/2)	מגורים ברוטו	מתחם ברוטו			
		9	1.98	0	9	4.54	4.98	5.24	124-126	1	אזור מגורים מבונה - צפוני (57 יח"ד)
		12	2.35	0	12	5.11	5.80	6.33	121-123	2	
		15	2.00	0	15	7.51	7.86	8.27	127-128	3	
		11	1.94	0	11	5.68	6.31	7.67	132-136	4	
		2	2.00	2	0	1.00	1.00	1.00	131	5	
		8	2.08	6	2	3.85	4.05	4.15	129-130	6	
		12	2.19	0	12	5.49	5.78	6.07	115-117	7	אזור מגורים מבונה - דרומי (72 יח"ד)
		10	2.33	0	10	4.29	4.52	4.99	118-120	8	
		16	1.87	1	15	8.57	9.56	12.43	110-114	9	
		17	1.88	3	14	9.04	9.29	10.26	104-109	10	
		17	1.93	3	14	8.83	9.51	10.30	100-103	11	
		129	2.05	15	114	63.91	68.66	76.71	אזור מגורים מבונה (סיכום ביניים)		
		38	2.00	38	0	19.00	19.00	35.07	151-154 156-189	12	שכונת הזיתים (38 יח"ד)
	יח"ד קטנות - אינן לשיוך	20	-	-	-	4.95	4.95	4.95	140	13	יח"ד קטנות (76 יח"ד)
		28	-	-	-	5.94	5.94	6.02	141-142	14	
		8	-	-	-	2.67	2.67	2.67	143	15	
		20	-	-	-	8.22	8.22	8.77	144-145	16	
	מתחם לפיתוח עתידי ברמה מתארים		2.00	119	0	59.54	59.54	112.53	905	17	שכונת האבוקדו (119 יח"ד)
		16	2.09	16	0	7.65	7.65	9.15	201-202	18	שכונת הרפת (114 יח"ד)
		28	2.07	28	0	13.51	13.51	15.95	203-205	19	
		16	2.00	16	0	8.00	8.00	10.03	206	20	
		28	2.00	28	0	13.98	13.98	14.72	207-209	21	
		16	2.50	16	0	6.4	6.40	6.40	211	22	
		10	2.25	10	0	4.45	4.45	4.45	210	23	
		114	2.11	114	0	53.99	53.99	60.70	שכונת הרפת (סיכום ביניים)		
		76	400	2.04 (3)	286	114	196.45	201.20	285.01	סה"כ ישוב	

הערות: (1) ניתן בסמכות הועדה המקומית, לנייד יחידות דיור בין המתחמים השונים, לרבות עדכון זכויות הבניה והחניית בהתאמה.
 (2) שטח המגורים נטו בתחום הינו השטח ביעוד מגורים בהפחתת עד 10% לצורך דרכי גישה ומעבר, פיתוח קרקע ותמוך ו/או שטחים פתוחים ומגוונים. בשטח השכונה תהיה ההפחתה המירבית 40%.
 (3) צפיפות המגורים הממוצעת. בישוב גבוהה בפועל מנתון כמותי זה, מאחר ואינה כוללת יח"ד קטנות בתחום שטח המגורים לעיל