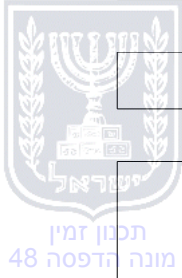


הוראות התכנית

תכנית מס' 253-0800730

ג/25602 תכנית מתאר - קיבוץ יפתח



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/12/2020

להפקיד את התכנית

08/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הרקע לתכנון:

קיבוץ יפתח ומשרד השיכון החליטו ליזום תכנית זו ע"מ להוסיף מגרשי הרחבה, להסדיר שימושי קרקע, זכויות בנייה, הסדרי תנועה, כניסה חדשה לקיבוץ, שמירת האיזון החברתי בקיבוץ בהתייחס להתפתחויות סוציו-כלכליות צפויות ועוד.

התכנית מציעה תוספת של 103 יח"ד חדשות בתמהיל מגרשים חד משפחתיים, דו משפחתיים, בנייה רוויה וכן ציפוף ותוספת 46 יח"ד חדשות בתחום המחנה, וזאת תוספת ל- 204 יח"ד מאושרות בקיבוץ. סה"כ יהיו 353 יח"ד בקיבוץ.

עפ"י תמ"א 35 מותרות מקסימום 450 יח"ד. קיבוץ יפתח הינו מדגם 6 (עד 2000 נפש), צפיפות בנייה מינימלית 2 יח"ד לדונם.

תא שטח 141 יתוכנן בתכנון קיבוצי דהיינו, תכנון הכולל בנייה רוויה בקומות תוך שמירה על שטחים פתוחים, שבילים, חניות היקפיות בלבד ותנועה רגלית בלבד בתוך תא השטח.

פתרון הקצה לקיבוץ יפתח הינו מט"ש יפתח. המועצה האזורית גליל עליון ומבואות חרמון החליטו לשדרג את הטיפול הקיים במאגר יפתח לטיפול מלא באיכות המתאימה להשקייה, ובימים אלו מתוכנן המט"ש. המט"ש המתוכנן ימוקם מדרום למאגר הקיים, יהיה מט"ש אינטנסיבי, איכות הקולחין תקבע בהתאם לדרישות משרד הבריאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ג'25602 תכנית מתאר- קיבוץ יפתח

ומספר התכנית

מספר התכנית 253-0800730

1.2 שטח התכנית 564.955 דונם

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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	הגליל העליון
קואורדינאטה X	251618
קואורדינאטה Y	781241

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ יפתח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל העליון - חלק מתחום הרשות: יפתח

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
יפתח			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13501	מוסדר	חלק	3, 5, 10, 15, 17, 20, 23-38	6, 9, 19
13502	מוסדר	חלק		4, 7, 9, 11-12, 20
13503	מוסדר	חלק		4, 6, 12
14189	מוסדר	חלק	2-81	
14190	מוסדר	חלק	2-102	
14191	מוסדר	חלק	2-70	
15780	מוסדר	חלק	4-47, 49	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1.1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו. התחברות דרך מקומית מס' 23 לדרך אזורית מס' 886 באמצעות צמצום קו בניין מ-80 מ' ל-15 מ' מציר הדרך (0 משפת הדרך) עבור יעוד קרקע "דרך מוצעת"	אישור ע"פ תמ"א	תמא/1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35.1. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35/1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2.9. הוראות תכנית תממ/2.9 תחולנה על תכנית זו. ישוב כפרי קהילתי, אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח, דרך אזורית, קו הספקת מים קיים, שטח ללא מגבלות סביבתיות, שטח לפיתוח מותנה, שטח בעל חדירות גבוהה למשקעים, שטח למניעת זהום מים	כפיפות	תממ/2/9
08/06/2005	2930	5403	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא'12195 ממשיכות לחול.	החלפה	גא'12195
05/02/2009	2291	5913	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גא'15713 ממשיכות לחול.	החלפה	גא'15713
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גא'21904. הוראות תכנית גא'21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גא'21904

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג' / 3260	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג' / 3260 ממשיכות לחול.	2863	188	04/11/1982
ג' / 3456	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג' / 3456 ממשיכות לחול.	2664	178	16/10/1980
ג' / 37	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג' / 37 ממשיכות לחול.	257		30/10/1952
ג' / 4660	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג' / 4660 ממשיכות לחול.	3295	1264	23/01/1986
ג' / 9181	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג' / 9181 ממשיכות לחול.	4534	3980	19/06/1997
גע' / מק' / 089	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גע' / מק' / 089 ממשיכות לחול.	5697		31/07/2007



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איתי זהבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתי זהבי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה למבני ציבור	12: 07 16/06/2021	איתי זהבי	16/06/2021	5		מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	נספח שלביות ביצוע	15: 28 02/09/2021	איתי זהבי	18/07/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי	14: 39 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	19		מנחה	סביבה ונוף
לא	הוראות לנספח נוף	09: 26 13/07/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	8		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	14: 46 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2020	1	1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	פרטים אופייניים	14: 48 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2020	1	1: 50	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- חתכים	15: 01 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- תנוחה וחתך אופייני 1	14: 51 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- תנוחה וחתך אופייני 2	14: 50 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- תנוחה וחתך אופייני 3	14: 54 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי- תנוחה וחתך אופייני 4	14: 55 23/02/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2021	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים צפוני	13: 36 01/09/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2020	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים דרומי	13: 36 01/09/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2020	1	1: 500	מחייב	סביבה ונוף
לא	סקר עצים- מזרחי	13: 38 01/09/2021	איציק אבולעפיה	23/02/2020	1	1: 1000	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח היררכיה (תנועה)	10: 01 25/07/2021	מיכה נוצה	09/03/2021	4	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	צומת הכניסה החדש במתכונת חתך דו מסלולי של דרך מס' 886	10: 01 25/07/2021	מיכה נוצה	09/03/2021	2	1: 500	מנחה	תנועה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח צומת הכניסה במתכונת חתך דו מסלולי של דרך מס' 886	10: 02 25/07/2021	מיכה נוצה	09/03/2021	3	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה וחתכים	10: 03 25/07/2021	מיכה נוצה	09/03/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח מים ביוב- פרשה טכנית	10: 27 10/08/2020	יורם לבל	30/06/2020	12		מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב- מצב מוצע	11: 00 09/03/2021	יורם לבל	10/08/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח ביוב- מצב קיים	11: 05 09/03/2021	יורם לבל	10/08/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים- מצב מוצע	11: 08 09/03/2021	יורם לבל	10/08/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח מים- מצב קיים	11: 09 09/03/2021	יורם לבל	10/08/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	נספח הידרולוגי	10: 14 02/03/2021	רפי הלוי	30/12/2020	23		מנחה	תשתיות
לא	נספח שימור	10: 47 08/03/2021	ענת אסתרליס	02/03/2021	116		מנחה	בינוי
לא	נספח שימור- מתחמים לשימור	10: 53 22/09/2021	ענת אסתרליס	02/03/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 35 16/06/2021	איתי זהבי	04/02/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	נוף הגליל	(1)		04-6088235	04-6972904	ArielO@mo ch.gov.il
	אחר			קיבוץ יפתח	יפתח	(2)		04-6952611		mtechnit@k yiftah.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' המלאכה 3 לב העסקים, נצרת עלית.

(2) כתובת: ד.ג. גליל עליון, 13840.

1.8.2 יזם

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
אדריכל	עורך ראשי	איתי זהבי	086522	איתי זהבי אדריכלים בעמ	צפורי	(1)		04-6456678		Itay@zehavy. com
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	772	סאבג מהנדסים בע"מ	קרית שמונה	שד תל חי	93	04-6959844		sabag@sabag .co.il
יועץ נוף	יועץ נופי	איציק אבולעפיה	78837		מכמנים	מכמנים	(2)	04-9883261	04-9583486	abulhfa@net vision.net.il

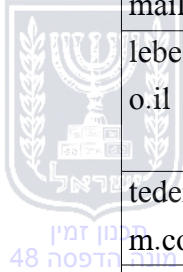
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	יועץ תשתיות	רפי הלוי	107155	נהרא ופשטיה בע"מ	יעד	יעד (3)		04-9909008		rafi.halevi@gmail.com
יועץ מים וביוב	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מיכה נוצה	32491	תדס- הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566		tedem@tedem.co.il
אדריכלית שימור		ענת אסתרליס	75013		פרדס חנה- כרכור	(4)	17	050-7897823		anaterlis@gmail.com

(1) כתובת : מושב ציפורי 17910.

(2) כתובת : ת.ד 360 בקעת עין הכרם.

(3) כתובת : ד.נ משגב 20155.

(4) כתובת : פרדס חנה.



משרד תכנון ומתכונות
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48



משרד תכנון ומתכונות
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

רה תכנון לקיבוץ יפתח והרחבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד.

2. הסדרת ייעודי קרקע ושימושים בקיבוץ לצורך שטחי ספורט, מבני ציבור, שטחים פתוחים, תעסוקה ותיירות.

3. הסדרת כניסה חדשה לקיבוץ מדרך מס' 886 במקום הכניסה הקיימת.

4. שינוי זכויות בניה ותכליות תוך ניצול יעיל של תשתיות קיימות בקיבוץ ומניעת עומס יתר.

5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח תוך שמירה על שטחים פתוחים ואופיו של הקיבוץ.

6. הוספת 149 יח"ד ל- 204 יח"ד מאושרות. סה"כ 353 יח"ד.

7. הקלה מקו בניין של דרך אזורית 886 מ-80 מ' ל-15 מ' לחיבור חדש לקיבוץ.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	286 - 281, 279 - 250, 141
מגורים א'	140 - 106, 99 - 70, 36 - 1
תעסוקה	863
תעשיה	312 - 306
מתקנים הנדסיים	313
מבני משק	305
מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
תיירות	461
קרקע חקלאית	1001, 489, 487, 486
שטח ציבורי פתוח	493, 464, 462, 459, 430, 424 - 402
שטח פרטי פתוח	700, 465, 460, 457, 456
ספורט ונופש	401
דרך מאושרת	602, 570 - 567, 565 - 551
דרך מוצעת	628 - 625, 623, 622, 620 - 612, 608, 607, 603, 463, 458
דרך משולבת	624, 601 - 590
שביל	656, 654 - 650, 609, 606 - 604, 589 - 571
חניון	611, 610
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	804, 803, 801
מסחר ותעשיה	864
מסחר תעסוקה ותיירות	861, 860
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	862
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	855, 853 - 851

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	558, 554, 553
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	301
אתר/מתחם לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	404
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	853 - 851
בלוק חניון נופש פעיל	שטח פרטי פתוח	460
בלוק חניון נופש פעיל	תיירות	461
בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	801
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	861

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	851
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	463
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	569, 565, 563, 562, 556, 555, 551
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	570
דרך / מסילה לביטול	מגורים	616, 614
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעשייה	285
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	864
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	861
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	459, 414
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה	863
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	311, 308
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	556, 555
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	615, 608
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	599 - 597
הנחיות מיוחדות	מגורים	286, 285, 281
זיקת הנאה	דרך מאושרת	556
זיקת הנאה	קרקע חקלאית	1001, 489
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	459, 430, 423, 420
מבנה להריסה	דרך מאושרת	556, 555
מבנה להריסה	דרך מוצעת	616, 612, 603
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	861, 860
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	459
מבנה להריסה	תעסוקה	863
ציר	דרך מאושרת	565
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	602, 565, 562, 556, 553, 551
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	617, 616, 458
קו מים 4" ומעלה	מבני משק	305
קו מים 4" ומעלה	מגורים	255, 254, 250
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותעשייה	864
קו מים 4" ומעלה	מסחר תעסוקה ותיירות	861, 860
קו מים 4" ומעלה	שביל	577, 575
קו מים 4" ומעלה	שטח פרטי פתוח	700, 465
קו מים 4" ומעלה	תעסוקה	863
קו מים 4" ומעלה	תעשייה	309, 307
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	602, 568, 567, 564, 561 - 551
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	623, 622, 620 - 617, 613, 607, 463
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	628 - 625
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	624, 600 - 590
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	611, 610
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	305
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	286 - 281, 279 - 255, 253, 141
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	140 - 106, 99 - 70, 36 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	804 ,803 ,801
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	862
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	313
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	401
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	1001 ,489 ,487 ,486
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	571 - 573 ,578 - 589 ,604 - 606 ,656 ,654 - 650 ,609
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח פרטי פתוח	460 ,457 ,456
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	493 ,459 ,430 ,424 - 416 ,413 - 404
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	855 ,853 - 851
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תיירות	461
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	תעשיה	312 - 310 ,308 ,306
תחום השפעה	דרך מוצעת	463
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	313

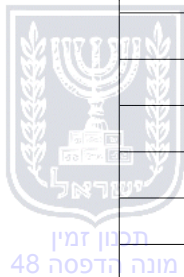
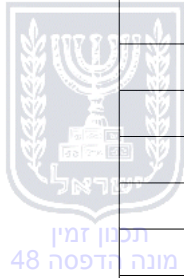
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בילוי ונופש	4,800	0.85
אזור מגורים שטחי קהילה	29,400	5.20
דרך מאושרת	88,194.51	15.61
דרך משולבת	22,440	3.97
דרך פרטית	5,180	0.92
מבני משק	60,000	10.62
מבני משק (תחנת תדלוק)	1,000	0.18
מגורים	87,100	15.42
מגורים א'	2,660	0.47
מגורים ב'	32,700	5.79
מעבר ציבורי	9,500	1.68
קרקע חקלאית	70,230.27	12.43
שטח למבני ציבור	12,600	2.23
שטח ספורט	4,200	0.74
שטח פרטי פנוי	12,800	2.27
שטח פרטי פתוח	39,980	7.08
שטח ציבורי פתוח	14,700	2.60
תעשיה	67,470	11.94
סה"כ	564,954.78	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.53	87,771.47	דרך מאושרת
4.37	24,668.69	דרך מוצעת
2.13	12,029.8	דרך משולבת
0.21	1,181.87	חניון
5.08	28,699.73	מבני משק
0.82	4,626.93	מבנים ומוסדות ציבור
16.86	95,284.03	מגורים
10.88	61,478.41	מגורים א'
1.61	9,081.91	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.97	5,501.06	מסחר ותעשייה
0.31	1,777.33	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
2.46	13,909.94	מסחר תעסוקה ותיירות
0.07	401.57	מתקנים הנדסיים
1.57	8,878.08	ספורט ונופש
6.22	35,163.86	קרקע חקלאית
2.03	11,447.03	שביל
1.60	9,028.66	שטח פרטי פתוח
9.34	52,790.16	שטח ציבורי פתוח
4.12	23,289.32	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
0.93	5,282.71	תיירות
1.23	6,948.86	תעסוקה
11.65	65,825.09	תעשייה
100	565,066.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שטח זה יכלול מגורים קיבוציים, מחסנים ביתיים, מקלטים, חדרי שירות טכניים, שטחים פתוחים מגוננים, שבילים ודרכי גישה, מתקני גן ומשחק, מקלטים ומתקנים כגון חדרי טרנספורמציה אשר אינם מהווים מטרד סביבתי.</p> <p>ב. יותרו שימושים עסקיים כמו משרד, קליניקה, סדנא, גלריה.</p> <p>ג. בתא שטח 141 יותר שימוש למגורים בלבד. תא שטח זה יתוכנן במסגרת תכנית בינוי, בבנייה דו משפחתית \ רוויה. כמו כן, יתוכננו בו שבילים, שטחים פתוחים ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>ד. בתאי שטח 286+285 המסומנים בהנחיות מיוחדות יותרו יח"ד קטנות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>שימושים עסקיים יותרו בתנאי שלא יהוו מטרד לאיכות החיים והסביבה. לא יהוו מטרד סביבתי כגון רעש, ריחות, תנועת רכבים, זיהום וכד', ובתנאי שיוצגו פתרונות חניה לשימוש זה. השימוש העסקי יהיה עבור דיירי הקבע במגרש בלבד. כמו כן, השימוש העסקי יהווה חלק ממבנה המגורים במגרש ועל חשבון זכויות הבניה למגורים.</p> <p>ב</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>המחסן יבנה כחלק מהחצר הצמודה למבנה. ניתן לבנות מחסן זה גם בתחום המרווח הצדדי עד לקו גבול המגרש, בהסכמת השכן הגובל בצד הנוגע לעניין, במקרה זה יובטח כי ניקוז הגג וכן פתחיו של המחסן לא יופנו למגרש השכן.</p> <p>רצפת המחסן תהיה מחומרים הניתנים לפירוק פשוט כגון מרצפות בטון, אריחים משתלבים או אדמה מהודקת וזאת לצורך טיפול ואחזקת מערכות וקווי תשתית העוברים בתחום המבנה.</p> <p>ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>- עבודות עפר על פי תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר בהוראות נספח נוף.</p> <p>- אין הגדרה קבועה למיקום מבנה וקווי בניין. כל מבנה יותאם לשטח ולגובה הקרקע.</p> <p>- אין לבצע עבודות חפירה בקרבת עצים לשימור, עד 3 מ' מגזע עץ.</p> <p>- תימוך קרקע יעשה בקירות או מסלעות מסלע מקומי ובתנאי שלא תתבצע חפירה צמודה לעצים עד 2 מ'.</p> <p>- גובה מפלס כניסה יקבע על פי מיקום המבנה ובאופן שלא יצריך חפירה ליד גזעי עצים לשימור עד 3 מ'.</p> <p>- לכל היתר בניה תוגש תכנית עצים לשימור על פי תכנית סקר העצים, ובהגנה עליהם בתהליך העבודה.</p> <p>ד</p> <p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה באחת מהדרכים הבאות:</p> <p>1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש בשטח מירבי של עד 30 מ"ר (מתוך שטחי השרות המותרים), המיועד לחניית רכב פרטי אחד או שניים, כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות. יש להבטיח זאת באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה יכול להבנות באחד מהמקומות הבאים:</p> <p>א. בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי והצידיים, כמבנה נפרד, במקרה זה גובהו</p>

4.1	מגורים
	<p>הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגבהו הכללי עד 3.00 מ'. גגו של המבנה יהיה משופע או שטוח.</p> <p>ב. בתחום המגרש ובתחום קווי הבניין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן- מבני החניה יהיו לפי תכנית בינוי אחידה שתוכן ע"י הנהלת הקיבוץ בלבד. למבני חנייה מקורה שיבנו בנפרד ממבנה המגורים, הרצפה של המבנה תהיה מחומרים הניתנים לפרוק מידי כגון אבן משתלבת, אריחים, אדמת כורכר מהודקת וכד', וזאת לצורך טיפול במערכות תשתית העוברות בסמוך. המבנה ינוקז לכוון מגרש המבקש בלבד (לא לשכן).</p> <p>מבני חניה שהינם חלק אינטגרלי מהבית- במגרשים בהם מתאפשרת בניית חניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן חניה כנ"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום, לא תותר הקמת מבנה חניה בקומת עמודים או כמבנה פתוח.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יחידות דיור קטנות:</p> <p>1. יח"ד קטנות יתפרשו אך ורק במבנים קיימים ולא תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות חדשות.</p> <p>2. יח"ד קטנות מיועדות לאכלוס, על בסיס זמני, של אוכלוסיות המתגוררות דרך קבע ואוכלוסיות המיועדות להיקלט לחברות בקיבוץ, ואינן מיועדות להשכרה לגופים חיצוניים.</p> <p>3. שטחה הכולל של יח"ד קטנה לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>4. יח"ד קטנות שיאוחדו ליחידת דיור ששטחן יעלה על 55 מ"ר לא יחשבו כיח"ד קטנות ויספרו במניין סך יחידות הדיור בישוב.</p> <p>5. תוגש תוכנית בינוי לכל מתחם בנפרד שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>6. בכל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי לאחסון בלבד. המחסן יבנה מחומרים בעלי איכות גבוהה ברי קיימא, והניקוז יהיה אל תחום המגרש.</p>
ו	<p>תכנית בינוי</p> <p>עבור כל מקבץ מגורים מתוכנן / שלב תוגש תכנית בינוי בה יקבעו קווי הבניין ומפלסי הפיתוח כך שישמרו ככל הניתן העצים שסומנו לשימור בנספח עצים בוגרים, וכן כל המפורט בנספח הנוף לגבי תכנית פיתוח. תכניות בינוי ופיתוח תועברנה לאישור הוועדה המקומית ותהוונה תנאי למתן היתרים בכל מקבץ/שלב.</p>
ז	<p>בניה ירוקה</p> <p>1. מתן היתר בניה במגרשים 70-99, 106-140 יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכן הבניה) (בניה בת קיימא), התש"ף - 2020, ובכפוף להנחיות הקבועות במדיניות הוועדה המקומית בנושא בניה ירוקה.</p> <p>2. כל מבנה בו גג שגודלו מעל 200 מ"ר יחוייב בהתקנת מתקן סולארי.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>שטח זה מיועד לבניית בתי מגורים. מגרשים 106-140 מיועדים לבניית בתים דו- משפחתיים. במגרש זה יותר שימוש לבית עסק זעיר.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>שלביות ביצוע:</p> <p>1. השלבויות לביצוע תהא עפ"י תשריט השלבים. לא ייחל בפיתוח מתחם למגורים טרם קבלת</p>

4.2	מגורים א'
	<p>היתר לפחות 50% מתכולת המתחם הקודם, וביצוע לפחות 25% ממבני המגורים בפועל.</p> <p>2. שלבי הביצוע הראשוניים יהיו שלב א+ב בהתאם לתכנית הבינוי המנחה. לא יוצאו היתרים לשלבים הבאים אלא לאחר אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי שתוגש לכל מתחם ושתקבע, בין היתר, את קווי הבניין בהתאם לעצים קיימים ותקבל את אישור פקיד היערות.</p> <p>3. לא יוצאו היתרים לשלבים הבאים, אלא לאחר הכנת נספח השתלבות ובחינת כושר הנשיאה של צומת הכניסה הקיים לקיבוץ בנספח ההשתלבות, במידת הצורך. לא יוצאו היתרי בניה או תעודות גמר עד לתחילת ביצוע הצומת החדשה המתוכננת ועפ"י תכנית שלבי הביצוע.</p> <p>נספח ההשתלבות ובחינת כושר הנשיאה של צומת הכניסה, יועבר להתייחסות חברת נתיבי ישראל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>הנחיות בינוי למגרשים יורדים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל המגרשים היורדים לא תותר קומה שניה מהמפלס העליון הסמוך לדרך, תותר קומה שניה מהמפלס התחתון (הנמוך בין השתיים) בלבד. כמו כן יותרו גגות שטוחים בלבד במפלס העליון, גובה מעקה גג לא יעלה על 70 ס"מ, הצבת מערכות דודי שמש בגג המפלס העליון יותרו לאחר תיאום עם נציג הקיבוץ ועם מהנדס הוועדה. דוד השמש יהיה מוסתר ויתוכן בשילוב עם עיצוב הגגות. - תימוך הקרקע יעשה ככל הניתן ע"י מסלעות מדורגות (כפוף לאישור משרד הבריאות לאור התפשטות הלשמניה ע"י שפני הסלע) תוך התחשבות בעצים הקיימים ובתוואי הקרקע. קירות תומכים בחלקו התחתון של המגרש (גבול מגרש אחורי) יותרו במקרים קיצוניים בלבד (תימוך מעל 1.5 מ') וכפוף לאישור הוועדה. ובתנאי שלא תבצע חפירה צמודה לעצים עד 2 מ'. - עבודות עפר על פי תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר בהוראות נספח נוף. - אין הגדרה קבועה למיקום מבנה וקווי בניין. כל מבנה יותאם לשטח ולגובה הקרקע. - אין לבצע עבודות חפירה בקרבת עצים לשימור, עד 3 מ' מגזע עץ. - גובה מפלס כניסה יקבע על פי מיקום המבנה ובאופן שלא יצריך חפירה ליד גזעי עצים לשימור עד 3 מ'. - לכל היתר בניה יש להגיש תכנית עצים לשימור על פי תכנית סקר העצים, ובהגנה עליהם בתהליך העבודה.
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>עבור כל מקבץ מגורים מתוכנן / שלב תוגש תכנית בינוי בה יקבעו קווי הבניין ומפלסי הפיתוח כך שישמרו ככל הניתן העצים שסומנו לשימור בנספח עצים בוגרים, וכן כל המפורט בנספח הנוף לגבי תכנית פיתוח. תכניות בינוי ופיתוח תועברנה לאישור הוועדה המקומית ותהוונה תנאי למתן היתרים בכל מקבץ/שלב.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>תותר חניה מקורה באחת מהדרכים הבאות :</p> <p>1. מבנה חניה נפרד- תותר הקמת מבנה חניה מפולש נפרד בתחום המגרש בשטח מירבי של עד 35 מ"ר (מתוך שטחי שרות מאושרים), המיועד לחניית רכב פרטי אחד או שניים, כניסת רכב תותר רק במקום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים או חניות ציבוריות, יש להבטיח זאת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

4.2	מגורים א'
	<p>באמצעות מכשול פיזי כגון אבן שפה מוגבהת. המבנה לחניה יכול להבנות באחד מהמקומות הבאים:</p> <p>ג. בתחום המגרש ובתחום מרווחי הבניה הקדמי והצדדיים, כמבנה נפרד, במקרה זה גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' וגובהו הכללי עד 2.50 מ'. גגו של המבנה יהיה משופע או שטוח.</p> <p>ד. בתחום המגרש ובתחום קווי הבניין באופן שתכנונו יהיה אינטגרלי עם בית המגורים.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי של מבנה החניה יהיה כדלקמן- מבני החניה יהיו לפי תכנית בינוי אחידה שתוכן ע"י הנהלת הקיבוץ בלבד. למבני חנייה מקורה שיבנו בנפרד ממבנה המגורים, הרצפה של המבנה תהיה מחומרים הניתנים לפרוק מידי כגון אבן משתלבת, אריחים, אדמת כורכר מהודקת וכד', וזאת לצורך טיפול במערכות התשתיות העוברות בסמוך. המבנה ינוקז לכוון מגרש המבקש בלבד. מבני חניה שהינם חלק אינטגרלי מהבית- במגרשים בהם מתאפשרת בניית חניה מתחת למבנה העיקרי, ניתן יהיה לתכנן חניה כנ"ל ובלבד שיהיה מצויד בשער חזיתי אטום, לא תותר הקמת מבנה חניה בקומת עמודים או כמבנה פתוח.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>הבניה במגרשי ההרחבה החדשים תהיה תוך התחשבות בעצים קיימים בשטח, במגרשים אלה קו הבניין יקבע לפי מיקום העצים ולפי נספח הבינוי (בכל מקרה נספח הבינוי קובע). במקרים של בניה בקו בניין אפס תידרש הסכמת השכן. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. (יותרו פתחים במרחק של עד 1 מ' מגבול מגרש). מיקומו הסופי של הבית יאושר ע"י הוועדה המקומית תוך התחשבות בעצים הקיימים ובתוואי הקרקע. בקשה לכריתה/העתקה מותנית באישור פקיד היערות/קק"ל.</p>
ו	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השימוש העסקי יהיה עבור דיירי הקבע במגרש בלבד. כמו כן, השימוש העסקי יהווה חלק ממבנה המגורים במגרש ועל חשבון זכויות הבניה למגורים.</p>
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>מגורים ומוסדות ציבור כגון חדר אוכל, גני ילדים, צרכניה, שירותים קהילתיים כגון: משרדי הקהילה והקיבוץ, חדרי כינוס והרצאות, מועדונים, עסקים קטנים כגון גלריות, סדנאות, סטודיו לאמנות, מזנונים ושרותי הסעדה.</p> <p>כמו כן, יותרו מגורים זמניים (ושאינם לשיוך).</p> <p>אזור זה יכלול מגורים קיבוציים, מחסנים ביתיים, חדר נשק, מקלטים, חדרי שירות טכניים, שטחים פתוחים מגוונים, שבילים ודרכי גישה, מתקני גן ומשחק מתקנים הנדסיים, מקלטים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי למתן היתר הינו אישור הנהלת הקיבוץ בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם לתקנות פנימיות של הקיבוץ, כולל הוראות נוספות לעיצוב אדריכלי.</p>
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- תכנית פיתוח מפורטת שתוגש לכל תא שטח, ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>

מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתציג הפרדה בין שימושי הקרקע בקנה מידה 1:200 שתכלול פיתוח שטח.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור או מתחם לשימור נופי יהיה:</p> <p>עריכת תכנית בינוי ופיתוח על רקע הסביבה בקנ"מ 1:250 של כלל המתחם. התכנית תערך בליווי אדריכל בעל ידע בשימור ואדריכל נוף. התכנית תכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח, ניהול ותחזוקת המתחם. התכנית כאמור, תשמור ככל הניתן על מאפייני המתחם, השטחים הפתוחים ועל היחס בין הבינוי הקיים והשטח הפתוח שבמתחם. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.16 + 6.17 לנושא שימור, ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י ממונה השימור של הוועדה המקומית וועדת השימור.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה לעבודות הכוללות מבנים לשימור יהיה:</p> <p>א. עריכת תיק תיעוד מלא עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לוועדה המקומית.</p> <p>ב. עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:100 בליווי אדריכל מומחה בשימור. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לעניין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק 6.16 + 6.17 שלהלן ויוסיפו עליהם הוראות לפי עניין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י ממונה השימור של הוועדה המקומית וועדת השימור.</p>	<p>ד</p>
<p>תשתיות</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור כל התשתיות הציבוריות לשטח הנדון ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>ה</p>
<p>4.4 תעשיה</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תותר בניית שטחים עיקריים למטרות תעשיה, משרדים ושירותים הדרושים להפעלת אזור התעשיה כולל בתי מלאכה ושירותים לרווחת העובדים, ולמטרות שרות כגון: חדרי מדרגות, מעליות, מבואות כניסה, שטחי אחסנה, ומרחבים מוגנים. כמו כן, יותרו שטחי חניה לא מקורים בתחומי המגרשים, כבישים ושבילים פנימיים להולכי רגל.</p> <p>יותרו גם שימושים כגון: מסגריות, נגריות, מוסך לכלים חקלאיים וכד'.</p> <p>בתא שטח 312 יותרו שימושים כגון בתי אריזה, חממות, בית בד, בית קירור וכד' ושימושי מלאכה זעירה כגון נגריה, מסגריה, נפחיה וכ"ד.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א הוראות בינוי</p> <p>תינתן עדיפות להעתקת מבני משק מתאי שטח בייעוד מסחר ותעשייה ומסחר, תעסוקה ותיירות (תאי שטח 861,864) לאזור התעשייה.</p>	<p>א</p>
<p>ב איכות הסביבה</p> <p>1. הקמת שימושי מלאכה זעירה בתא שטח 312 יותרו בתנאי שאינם מהווים מטרד רעש או מטרד סביבתי אחר לשימושי התעסוקה.</p>	<p>ב</p>

4.4	תעשיה
	2. כל היתר למפעל או עסק יהיה בטכנולוגיה המיטבית לאותה עת ויהיה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו- היחידה הסביבתית אצבע הגליל.
ג	קולטי שמש על הגג יותר מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.
ד	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר למבנים תעשייתיים הינו אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית. 3. תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות מהנדס הביסוס להיבטים הסייסמיים בהתאם להנחיות תקן 413 ולתנאי התשתית באתר שבו צפי לתאוצות קרקע מוגברות בגין חתכי קרקע רכים וחשד להגברת תשתית חריגה. ככל שמתוכננים מבנים בדרגת חשיבות א' (בהגדרת תקן 413) ומבנים רגישים, ההתייחסות תכלול ביצוע סקר תגובת- אתר ספציפי.
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים כגון תחנת שאיבת ביוב, גנרטור, חדר חשמל וכד'.
	מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.5.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר למתקני תשתית הינו אישור הרשות הרלוונטית למתקן המבוקש.
4.6	מסחר ותעשיה
4.6.1	שימושים
	מבני תעשיה, תעסוקה, מסחר.
	בית בד, מגבנה, מרכז מבקרים וכד' ושימושי מלאכה זעירה כגון נגריה, מסגריה, נפחיה וכ"ד.
4.6.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים. ב. תנאי למתן היתר בנייה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה בטעמו. ג. לא תותר פעילות המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה. לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כני"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם. ד. לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין, חומרים לשימוש חוזר וכד'. ה. בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבתי מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לאחסנה גלויה (גרוטאות, חומרי גלם וכד') לא יעלה על 100 מ"ר. ו. איכות האוויר- ככל שהפעילות חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אוויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

4.6	מסחר ותעשייה
	<p>ז. רעש- מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה). בשעות היום: 06:00 עד 22:00 עד 45 DBA בשעות הלילה מ-22:00 עד 06:00 לא יעלה על רעש הרקע. ח. לא יותרו שימושי שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע. ט. הקמת שימושי מלאכה זעירה בתא שטח יותרו בתנאי שאינם מהווים מטרד רעש או מטרד סביבתי אחר לשימושי התעסוקה והתיירות. י. תינתן עדיפות להוצאת שימושים המותרים בייעוד זה שקיימים בתחום שטחי המגורים לייעוד מסחר ותעשייה.</p>
ב	<p>תכנית בינוי תנאי להיתר בניה כני"ל- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 18 מ' מגבולות המגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניות; התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.</p>
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתציג הפרדה בין שימושי הקרקע. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו (היחידה הסביבתית אצבע הגליל).</p>
ד	<p>קולטי שמש על הגג יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>
4.7	מסחר תעסוקה ותיירות
4.7.1	<p>שימושים א. תיירות- מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, כדלקמן: אכסון תיירותי, הסעדה, שרותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד'). ב. משרדים למקצועות החופשיים- במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה, בריאות וחינוך. ג. עסקים קטנים ויזמות 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. לא יותרו שימושי תעסוקה אשר עשויים לפגוע בשימושי התיירות בהיבט סביבתי (מטרדי רעש, ריח, וכד').</p>
4.7.2	<p>הוראות</p>
א	<p>איכות הסביבה לא יותרו שימושי תעסוקה אשר עשויים לפגוע בשימושי התיירות בהיבט סביבתי (מטרדי רעש, ריח וכד'). אכסון תיירותי יותר בהתאם לתקנים הפיסיים העדכניים של משרד התיירות.</p>



מסחר תעסוקה ותיירות		4.7
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניית. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ תחבורה. תנאי להוצאת היתר בשטח זה בינו הכנת תכנית בינוי אשר תראה הפרדה ע"י חלוקת המתחם לאזור שבו יותרו שימושים תיירותיים גון ספא הסעדה גלריות וכו', לבין השימושים שאינם תיירותיים כמו משפחתון, פעוטון, מעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p>	
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>-שימוש במבני תעסוקה:</p> <p>כל פעילות תעסוקתית תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש. -תיירות:</p> <p>פיתוח השטח והבינוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות. ראה סעיף 4.6.2 ג'.</p>	
ד	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>	
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתציג הפרדה בין שימושי הקרקע.</p>	
ו	<p>איכות הסביבה</p> <p>ראה סעיף 4.6.2 א'.</p>	
ז	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למימוש שימושי תעסוקה חדשים הינו ביצוע כניסה חדשה לקיבוץ לפי נספח שלביות ביצוע.</p>	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		4.8
4.8.1	<p>שימושים</p> <p>בשטח זה יותר פיתוח שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך, למעט שימושים המהווים מטרד לסביבה כגון בית מטבחים. בשטח הפתוח יותרו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ופיתוח, רחבות משחקים מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות.</p>	
4.8.2	<p>הוראות</p>	
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>השטח הפתוח יהיה לפחות 40% מתא השטח.</p>	
ב	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>	
ג	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי להיתר הינו אישור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניית ופיתוח סביבתי.</p>	

4.9	מבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	בשטח זה יותרו מבנים ומוסדות ציבור וכל המתקנים והשימושים הנלווים לכך. בשטח הפתוח יותרו שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ופיתוח, רחבות משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח השטח הפתוח יהיה לפחות 20% מתא השטח.
ב	קולטי שמש על הגג יותר מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה (למבנים חדשים) הינו אישור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות ופיתוח סביבתי.
4.10	ספורט ונופש
4.10.1	שימושים
	מבני ציבור וספורט, מגרשי כדורגל, כדורסל, חדרי כושר, בריכת שחייה ציבורית וכל המתקנים והשימושים הנלווים לכך.
4.10.2	הוראות
א	קולטי שמש על הגג יותר מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי שתציג הפרדה בין שימושי הקרקע. 2. תנאי להיתר בניה הינו אישור תכנית בינוי לכל תא השטח כולל העמדת מבנים, תנועה, גישות, חניות, פיתוח סביבתי ונופי.
4.11	מבני משק
4.11.1	שימושים
	תותר הקמת מבני משק חקלאיים כגון, מבנים לגידול בע"ח, סככות חקלאיות, מחסנים, בתי מלאכה למשק, בית אריזה ומיון. בשטח זה יותרו מתקנים הנדסיים לעיבוד זבל אורגני (כגון קומפוסטר).
4.11.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי להיתר הינו אשור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה. 2. חומרי גמר וחזיתות יאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
ב	איכות הסביבה הוראות מיוחדות והנחיות סביבתיות למבני משק חקלאיים: פסולת חקלאית- 1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע על ידי מחלקת התברואה



במועצה האזורית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה.

3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים.

4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים.

5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בוואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימוע

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).

חומרים מסוכנים-

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי החוק.

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

3. שימוש בתכשירי הדברה/ריסוס וחיטוי ליד מבני מגורים או מבנים אחרים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה על פי תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.

4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.

5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן ריצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלחול ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.

6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים-

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, 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.

שפכים ותשטיפים וביוב-

1. כל מבנה או מתקן חקלאי שבו נוצרים שפכים, תשטיפים או ביוב, מחייב התחברות מסודרת אל מערכת איסוף וטיפול מרכזית. זאת, למעט מקרים המצויינים במפורש בהוראות התכנית, בהם אין להזרים את השפכים למערכת המרכזית.

2. מפרטי החיבור למערכת יהיו בהתאם לכמויות ואיכויות השפכים הצפויות.

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

4. משקי גידול בעלי חיים שיוקמו באתר יכללו מערכות ומתקנים אשר ימנעו זיהום מי-נגר עילי וזיהום מי תהום. 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



תכנון זמין
מונה תדפיס 48



תכנון זמין
מונה תדפיס 48



תכנון זמין
מונה תדפיס 48

	4.11	<p>מבני משק</p> <p>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 להגנת הסביבה.</p> <p>איכות אויר-</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאוויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב 1962. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאוויר) התשל"א 1972. - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב 1992. - חוק למניעת שריפות בשדות התש"י 1949. <p>רעש-</p> <p>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.</p>
	ג	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>יותר מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.</p>
	4.12	<p>קרקע חקלאית</p>
	4.12.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג'21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6.</p>
	4.12.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתא שטח 1001 לא יותר כל בינוי ויותר עיבוד חקלאי ובלבד שלא ייפגעו העצים המסומנים לשימור בנספחי התכנית.</p>
	ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>בשטחים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט יותרו מרכיבי ביטחון (מעבר רכב בטחון/חקלאי) וביצוע דרך וגדר ביטחונית.</p>
	4.13	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
	4.13.1	<p>שימושים</p> <p>תשתיות הנדסיות בלבד (חדרי טרנספורמציה ומתקנים דומים שאינם מייצרים מפגע סביבתי), גדר ומרכיבי בטחון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינות ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות.</p> <p>בתא שטח 459 יותר שילוב של גידול חקלאי בטרסות כחלק מפיתוח הנופי והגינות.</p>
	4.13.2	<p>הוראות</p>
	א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תנאי לפיתוח שטח זה הינו הכנה ואישור תכנית נופית ערוכה ע"י אדר' נוף. התכנית הנופית תכלול פירוט והוראות שתילה, אמצעי השקיה, שבילים ורחבות, מתקני משחקים וכל הדרוש לשטח זה.</p>



4.14	שטח פרטי פתוח
4.14.1	שימושים
	תשתיות הנדסיות בלבד (חדרי טרנספורמציה ומתקנים דומים שאינם מייצרים מפגע סביבתי), גדר ומרכיבי בטחון, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גינון ופיתוח, משחקים, מקלטים, חורשות ותשתיות תת קרקעיות. בתא שטח 460 הסמוך לשביל ישראל קיימת פינת חי. בתא שטח זה יותרו שימושים כגון מחסן, משרד, חדר טיפולים, מכלאות וכיו"ב לטובת פיתוח פינת החי הקיימת.
4.14.2	הוראות
4.15	דרך מאושרת
4.15.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני דרך וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.15.2	הוראות
א	הוראות פיתוח במקרים בהם לא יהיה צורך להשתמש במלוא רוחב הדרך, תתבצע סלילה ברוחב המינימלי ההכרחי, ולא במלוא זכות הדרך. כל זאת בכפוף לבטיחות הנוסעים והולכי הרגל.
ב	תשתיות במידה ותידרש העתקת קו מים או מיגונו, העבודה תעשה ע"י חברת מקורות וע"ח יזם התכנית, לאחר תיאום ואישור תכניות ע"י מקורות, כתנאי לתכנון וביצוע הדרך.
4.16	דרך מוצעת
4.16.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילות ברזל. שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני דרך וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.16.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. ביצוע חיבור חדש לדרך 886 יבוצע כתנאי למימוש שימושי תעסוקה חדשים בתא שטח 861,864 לפי נספח שלביות. ניתוק הכניסה הקיימת לקיבוץ (דרך מס' 61) תהיה לאחר ביצוע הכניסה החדשה בפועל. 2. לעת התכנון המפורט לביצוע של חיבור הדרך המוצעת מס' 23, יערך תיאום עם חברת נתיבי ישראל לעניין בטיחות החיבור.
ב	הוראות פיתוח במקרים בהם לא יהיה צורך להשתמש במלוא רוחב הדרך, תתבצע סלילה ברוחב המינימלי ההכרחי, ולא במלוא זכות הדרך. כל זאת בכפוף לבטיחות הנוסעים והולכי הרגל.
ג	תשתיות במידה ותידרש העתקת קו מים או מיגונו, העבודה תעשה ע"י חברת מקורות וע"ח יזם התכנית, לאחר תיאום ואישור תכניות ע"י מקורות, כתנאי לתכנון וביצוע הדרך.
ד	זרכים

4.16	דרך מוצעת
	דרך מס' 22 (בתא שטח 463) תשמש כדרך לכלל המשתמשים ולא רק למתקן התשתית, ובכלל זה תשמש כדרך גישה לחלקות החקלאיות המצויות בקרבה אליה.
4.17	דרך משולבת
4.17.1	שימושים
	שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני דרך וכן מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
4.17.2	הוראות
א	הוראות פיתוח במקרים בהם לא יהיה צורך להשתמש במלוא רוחב הדרך, תתבצע סלילה ברוחב המינימלי ההכרחי, ולא במלוא זכות הדרך. כל זאת בכפוף לבטיחות הנוסעים והולכי הרגל.
ב	תשתיות במידה ותידרש העתקת קו מים או מיגונון, העבודה תעשה ע"י חברת מקורות וע"י יזם התכנית, לאחר תיאום ואישור תכניות ע"י מקורות, כתנאי לתכנון וביצוע הדרך.
4.18	חניון
4.18.1	שימושים
	בשטח זה יותר שימוש לחניית רכבים פרטיים, מעבר הולכי רגל, מתקני דרך ומעבר תשתיות תת-קרקעיות.
4.18.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח שטח החניון יתוכנן ע"י אדריכל נוף, תוך אפיון סביבתי כולל חפירה מינימלית, מניעת קירות תמך במידת האפשר, התחשבות בעצים וגינון, ריצוף באבנים מחלחלות.
4.19	שביל
4.19.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני דרך ומעבר תשתיות תת-קרקעיות.
4.19.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר גמישות במיקום המדויק של השביל בהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף.
4.20	תעסוקה
4.20.1	שימושים
	שימושים תומכי חקלאות כגון בתי אריזה ובית קירור.
4.20.2	הוראות
א	קולטי שמש על הגג יותר מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.
ב	תנאים למתן היתרי בניה אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.21	תיירות
4.21.1	שימושים
	שימושי נופש בחיק הטבע: פינות פיקניק ומנוחה, לינה באוהלים (קמפינג- חניון לילה), משרד לניהול, מזנון, שירותים ציבוריים, פינות משחקים, רחבות שבילים וכד'.
4.21.2	הוראות
א	הוראות בניו פיתוח השטח והבינוי יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים של משרד התיירות.
4.22	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.22.1	שימושים
	בשטח זה יותר פיתוח שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 188 לחוק וכל המתקנים הנלווים לכך, למעט שימושים המהווים מטרד לסביבה כגון בית מטבחים. בנוסף יותרו, שימושים לצורך תעסוקה יכללו פעילויות המפורטות להלן: א. משרדים למקצועות החופשיים, שרותי חינוך ורווחה של המתדיישים- מבנה המשמש את עיסוקו של המתדיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה, בריאות וחינוך. ב. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתדיישב 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. - בריכה טיפולית. - הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים. - קייטרינג, אפייה (קונדיטוריה), ייצור שוקולד וכד'.
4.22.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תציג מגרשים גובלים, מבנים במרחק של עד 10 מ' מגבולות המגרש ותציג פתרון תנועת, לרבות כניסות למגרש וחנויות. בסמכות מהנדס הוועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחוו"ד יועץ תחבורה. תנאי להוצאת היתר בשטח זה בינוי הכנת תכנית בינוי אשר תראה הפרדה בין השימושים השונים.
ב	הוראות בניו שימוש במבני תעסוקה: כל פעילות תעסוקתית תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.
ג	קולטי שמש על הגג יותרו מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



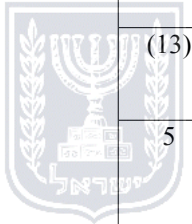
תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
3	3	3	3	2	9 (3)	2.4	1 (2)	50	210 (1)			30 מ"ר	180 מ"ר	300	בקיבוץ הוותיק	250 - 281,279 284 -	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	8.5 (5)	4	18	50	210 (4)			30 מ"ר	180 מ"ר	4000	בנייה רוויה בהרחבה	141	מגורים	מגורים
3	3	3	3	2	9 (3)		50 (6)	40	55 מ"ר			מ"ר	55 מ"ר	300		286,285	מגורים	מגורים
(10) 5	(10) 3	(10) 3	(10) 3	2	9 (9)	1.4	1	50	50 (8)			5 (7)	45	450	הרחבה מאושרת	36 - 1	מגורים	מגורים א'
(13)	(13)	(13)	(13)	2	8.5 (5)	2.9	2 (12)	60	420 (4)			70 (11)	350 מ"ר	700	הרחבה- דו משפחתי ים	106 - 140	מגורים	מגורים א'
(13)	(13)	(13)	(13)	2	8.5 (5)	2.5	1	50	220 (4)			40 (11)	180 מ"ר	400	הרחבה- חד משפחתי	99 - 70	מגורים	מגורים א'
5	3	3	3	2	8.5		40 (14)	50	55 מ"ר			מ"ר	55 מ"ר	1000		801, 804,803	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	9			40	300 מ"ר			30 מ"ר	270 מ"ר	1000		801, 804,803	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	9			40	40			10	30	1000		801, 804,803	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 48

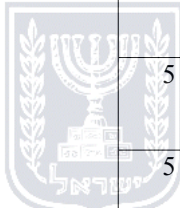


תכנון זמין
מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מזעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מזעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי				
5	4	3	3	2	9			10	40	940		301, 303, 302	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	9			10	40	1000		851 - 855, 853	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	12			30 מ"ר	270 מ"ר	5000		864	מסחר	מסחר ותעשייה
5	3	3	3	2	12			10	50	5000		864	תעשייה	מסחר ותעשייה
5	3	3	3	2	12			50 מ"ר	150 מ"ר	1000		861, 860	מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
5	3	3	3	2	12		36 (15)	10	35	1000		861, 860	תיירות	מסחר תעסוקה ותיירות
5	3	3	3	2	12			5	20	1000		861, 860	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
5	3	3	3	2	9			10	30	1700		862	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	9			50 מ"ר	150 מ"ר	1700		862	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין מונה הדפסה 48



תכנון זמין מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
5	3	3	3	2	9			40	40			10	30	1700		862	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
5	3	3	3	2	9.5			50	50			10	40	4000		401	ספורט ונופש	ספורט ונופש
5	3	3	3	1	3			5	5				5	400		313	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	3	3	3	2	12 (16)			70	70			10	60	29770		305	מבני משק	מבני משק
5	3	3	3	1	3			5 (17)	5				5	500		456, 700, 457	מתקנים הנדסיים	שטח פרטי פתוח
5	3	3	3	1	3			18 (18)	300 מ"ר				300 מ"ר	5000		460	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
5	3	3	3	1	3			5 (17)	5				5	500		- 402, 416, 413, 424 - 430, 493, 459	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח
5	3	3	3	2	12			40	65			5	60	3000		863	תעסוקה	תעסוקה
5	3	3	3	2	17			35	45			5	40	2000		- 306, 312	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה
3	3	3	3	1	4	8	160 (19)	2	250 מ"ר				250 מ"ר	5000		461	תיירות	תיירות
(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)			(20)	(20)			(20)	(20)	(20)		486, 489, 487	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

- ב. גובה הבינוי המפורט בטבלה שלעיל מהווה את המדרגה העליונה לבנייה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים להקמת התכנית, תוגש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית צפון. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
- ג. בסמכות הוועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו ומשטח עיקרי לשטח שירות, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.
- ד. סה"כ זכויות הבניה שיתרו לשימושים מסחריים בכל שטח התכנית לא יעלה על 1000 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. מבנה המחסן יהיה על חשבון זכויות הבניה למגורים. כמו כן, יותרו עד 50 מ"ר לטובת שימוש עסקי.
- (2) סה"כ יח"ד שיתרו בכל תאי השטח בקיבוץ הוותיק הוא- 199.
- (3) 9 מ' לגג משופע, 8.5 מ' לגג שטוח.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מתוכם יותרו עד 50 מ"ר לטובת שימוש עסקי.
- (5) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (6) יח"ד קטנות. בכל תא שטח יותרו עד 25 יח"ד קטנות. ניתן לאפשר גמישות במס' יח"ד הקטנות בין שני תאי השטח ובתנאי שסה"כ יח"ד לא יעלה על 50 בתא שטח אחד.
- (7) עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. מבנה המחסן יהיה על חשבון זכויות הבניה למגורים.
- (8) מתוכם יותרו עד 50 מ"ר לטובת שימוש עסקי.
- (9) 9 מ' לגג משופע, 8 מ' לגג שטוח.
- (10) או לפי הבינוי הקיים ערב אישור תוכנית זו ובקונטור המבנה.
- (11) הערך מתייחס למ"ר, הערה: עבור כל יח"ד יותר להקים מחסן ביתי, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.5 מ'. מבנה המחסן יהיה על חשבון זכויות הבניה למגורים.
- (12) מגרשים דו משפחתיים.
- (13) עפ"י תכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית, בהתאם לאמור בסעי' 4.2.2 ג' לעיל.
- (14) יח"ד קטנות.
- (15) יח"א.
- (16) גובה המבנים יהיה בהתאם למפורט במסמך המדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים (מהדורת 2013) של משרד החקלאות ופיתוח הכפר או עדכנו מעת לעת.
- (17) זכויות הבניה ביעודים שצ"פ ושפ"פ מתייחסות לכל תא שטח בנפרד. אולם, סה"כ זכויות הבניה שיתרו בשצ"פ ושפ"פ לא יעלה על 500 מ"ר.
- (18) 300 מ"ר
- (19) זכויות הבניה ביעודים שצ"פ ושפ"פ מתייחסות לכל תא שטח בנפרד. אולם, סה"כ זכויות הבניה שיתרו בשצ"פ ושפ"פ לא יעלה על 500 מ"ר.
- (20) 40 אוהלים לפי 4 מיטות לאוהל.
- (21) זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904 ובכפוף לה. בהתאם למותר באזורי רגישות 6. בכפוף ליידוע הגובלים ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישות הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו לשימושים הבאים: בתי צמיחה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, מרעה סככה, מתקני מרעה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. א. לבקשה להיתר לשימושי תיירות/מסחר/תעשייה יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים סמוכים, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בהם, פירוט השימושים במגרשים הגובלים, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן אפסנתם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד.
- ב. לא ינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה השימושים הנ"ל יהיו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בקיבוץ (מגורים ו/או פעילות חקלאית).
- ג. בדיקת תשתיות: תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המועצה האזורית בדבר התשתיות.
- ד. ביצוע ומימוש התכנית יעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים הנדרשים לפי העניין.
- ה. הוצאת היתרי בניה מותנית בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבנייה.
- ו. בשטחים המסומנים בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר רכב בטחון וביצוע דרך וגדר בטחונית בתיאום עם משרד הביטחון וצה"ל. לפי דרישת רט"ג התאורה תעשה מהצד החיצוני של גדר המערכת לכוון הקיבוץ ולא כלפי השטח הטבעי.
- ז. תנאי למתן היתר למגרשי ההרחבה החדשים הינו אישור ועדת הבניה של הקיבוץ כולל התייחסות אדריכל מטעם הקיבוץ בנושאי בינוי, התאמה למגרש, לעצים הקיימים ולסביבה, חומרי גמר ועיצוב אדריכלי המתאים לאופי הקיבוץ. כמו כן אישור אגרונום בנוגע לטיפול בעצים הקיימים במגרש (בהתאם לנספח עצים בוגרים) ושמירתם בצורה המיטבית המאפשרת בניה בשילוב עם שמור העצים. הבניה תלווה באופן שוטף ע"י אגרונום ובפיקוחו (ע"י מבקש הבקשה).
2. לא יבוצעו כל עבודות בתחום רצועת הדרך וקווי הבניין בדרכים שהינן באחזקת חברת נתיבי ישראל, אלא לאחר אישור חברת נתיבי ישראל לתכניות הסדרי תנועה וביצוע.
3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח 131-140 יהיה ביצוע בדיקה אקוסטית. במידה ובבדיקה ימצאו חריגות מקריטריוני הרעש, יבוצע מיגון אקוסטי כתנאי לאכלוס, בהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי.
4. לא יבוצע החיבור החדש לדרך 886 עד לביטול בפועל של החיבור הקיים.



6.2

עיצוב אדריכלי

1. 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.
2. תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהוראות עיצוב אדריכליות- מרחביות של הוועדה המקומית.

6.3

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.4	פיקוד העורף
	<p>1. 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>2. בשטחים המסומנים בזיקת הנאה בתשריט יותרו מרכיבי ביטחון (מעבר רכב בטחון/חקלאי) וביצוע דרך וגדר בטחונית. רוחב רצועת מרכיבי הביטחון יהיה 6 מ'.</p> <p>3. תכניות מפורטות מכוח תכנית זו יועברו לתיאום עם משרד הביטחון.</p>
6.5	חניה
	<p>1. החניה בתחום ההרחבה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>2. חניות לשימושים השונים בתחום היישוב הוותיק יהיו בתוך המגרש או בחניות מרוכזות שנמצאות בסמוך.</p>
6.6	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו</p> <p>3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה</p> <p>2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</p> <p>35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1 מ'ארון רשת</p> <p>3 מ'שינאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

6.6

חשמל

בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה 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 עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה 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.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).

6.7

ניהול מי נגר

א. פתרון בעיות ניקוז מקומיות יהיה בהתאם לנספח ההידרולוגי המצורף לתוכנית וכאמור להלן:

- יש להסדיר את מעביר המים המלבני במפגש נחל יפתח עם תעלת הניקוז האזורית.

- באגן 2.3 בדרך 15 הקיימת והמתוכננת מחדש במסגרת התכנית יש לבטל את מעביר המים הקיים ולדאוג למוצא ניקוז דרך השצ"פ המתוכנן מצפון.

- תעלת הניקוז באזור המפעלים שבדרום התכנית (בין הלולים למפעל האבן) חסומה בפסולת. על מנת למנוע נזקים או מפגעים, יש לפנות את הפסולת מהתעלה.

- יש להטות את מוצא מעביר המים בנקודת מפתח 2.4 ע"י תעלת עפר בכדי להימנע מנזק למגרשים המתוכננים.

ב. באירועים חריגים, נדירים יותר מתקופת התכן, יש להבטיח שעודף הנגר בתכנון הרחובות יזרום באופן רציף בתחום הרחובות ואבני השפה ללא גרימת נזק לבתי מגורים או למבנים אחרים, שיהיו גבוהים ממפלס הכביש. תכנון מפלסי מבנים יהיה עפ"י מפלסי הצפה מחושבים בתכנון המפורט של מערכות הניקוז בתקופת חזרה של 1:50 שנה, בתוספת מרווח חופשי מינימאלי של 0.6 מ'.

ג. במוצאי ניקוז בגבול התכנית, יתוכנן דיפון ויתוכננו מתקני שיכוך אנרגיה בתכנון ההידרולוגי מפורט, בהתאם לספיקות התכן שהוגדרו בנספח.

ד. שימור נגר- יש ליעד שטחים פתוחים כשטחי איגום פוטנציאליים באירועים של סופות גשם נדירות, ובהתאם לתכנן את השטחים הירוקים והרצועות הירוקות לאורך הדרכים, במפלסים נמוכים ממפלסי הרחוב במידת האפשר.

בין היתר יש לשקול:

- שטחי חניה "ירוקים" או במצע טוף שיקטינו את נפח הנגר וירסנו את ספיקות השיא על ידי

השהייה.

ניהול מי נגר	6.7
<p>- אזורים ירוקים מונמכים והכוונת מרזבים של המבנים לשטחים ירוקים בהיקף המבנים.</p> <p>הנגר בשטחים הפתוחים יוחדר ככל הניתן באמצעות שטחי גינן ושטחי בור פתוחים בהחדרה טבעית לקרקע. נגר מזוהם או תשטיפים של נגר מזוהם משטחי תעשייה או חקלאות \ בע"ח, יופרדו עפ"י התקנים של המשרד להגנת הסביבה ויופנו למערכת הביוב ולטיפול מתאים בשפכים.</p> <p>יש להפנות, ככל האפשר, נגר מאזור בנוי שאינו מזוהם לשטחים ציבוריים פתוחים על מנת שהנגר יחלחל לקרקע בתהליך של חלחול טבעי. השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בנוסף, בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>1. מוצע לקבוע ולתכנן מפלסי בינוי ופיתוח בייעודי הקרקע השונים עפ"י היררכיה ברורה. המפלסים במגרשי הבינוי יהיו הגבוהים ביותר, לעומת השצ"פ שיהיה הנמוך ביותר. מפלסי הדרכים יהיו בין שני המפלסים הנ"ל.</p> <p>2. תכנון וקביעת מפלסי המגרשים:</p> <p>המגרשים יתוכננו במפלסים גבוהים יותר מהדרכים, מפלס ה- 0.0 יהיה גבוה ב-0.5 מ' לפחות ממפלס הדרכים הסמוכות למגרש.</p> <p>בנוסף, מרזבי הבניינים יופנו לשטחים חדירים בהיקף המבנים. מפלסי הפיתוח והשיפועים במגרשים יתוכננו כך שעודפי הנגר ישוחררו בפתחי ניקוז בקירות התמך אל דרכים או שצ"פים סמוכים.</p> <p>שיעור השטחים החדירים בהיקף המבנים יהיה 15% לפחות בכל המגרשים הפרטיים, ובשיעור 20% לפחות במבני ציבור.</p> <p>3. תכנון השטחים הפתוחים:</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו במפלס נמוך יותר מהדרכים הסמוכות (הפרש גובה מינימלי 0.3 מ'). המטרה לייצר "נתק" בין השצ"פ למערכת הניקוז בדרכים וכך להקטין משמעותית את ספיקות השיא במוצאי הניקוז.</p> <p>השטחים הפתוחים יתוכננו כך שהנגר שלא חילחל לקרקע יתנקז לשקעים מקומיים. השקעים הנ"ל ימוקמו בתכנית האדריכלית המפורטת, כך שבאירועים חריגים, עודף הנגר שיצטבר יזרום מעל השצ"פ בצורה מבוקרת אל קולטן סמוך בכביש, או באמצעות קולטן שטח מוגבה (בגובה כ-0.30 מ'), בתוך השקע המקומי שיחובר למערכת הניקוז האזורית.</p> <p>בנוסף, מוצע לשתול בשקעים אלו צמחייה ייעודית בעלת כושר קליטת מים גבוהה ויכולת לשרוד בתנאי רוויה, או לתכנן מצע אחו לח שייבש את השלוליות שיווצרו בשקעים מצד אחד וימנעו הסעת סחף מהשצ"פ למערכת הניקוז העירונית.</p> <p>במוצאי הניקוז הראשיים לשטחים הפתוחים יתוכננו מתקני שיכוך אנרגיה ופיזור נגר, כפי שמפורט בנספח הניקוז.</p> <p>4. מחשש לזיהום מי תהום בתאי שטח 307-312 (ייעוד תעשייה) ותא שטח 305 (ייעוד מבני משק) (ייעוד מבני משק) מי הנגר העילי מתאי שטח אלה יועברו למערכת האזורית, למעט מגגות המבנים.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>	<p>6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

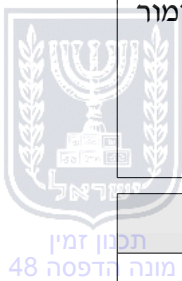


תכנון זמין
מונה הדפסה 48

שמיירה על עצים בוגרים	6.9
<p>1. 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 3 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>ו. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p> <p>2. ככל ותכנית הבינוי שתוגש לוועדה המקומית תחייב העתקה העקירה של העץ שסומן לשימור בנספח העצים, לאחר שנעשו כל המאמצים לשמירה על העצים הבוגרים, יבוא הנושא לאישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה ופקיד היערות. בכל מקרה, לא תותר חריגה מעל 5% לעצים להעתקה העקירה ממספר העצים שסומנו לשימור בנספח עצים בוגרים.</p>	



שמיירה על עצים בוגרים	6.10
<p>הוראות נספח נופי:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל העצים בתחום המגרשים הם לשימור על פי תכנית סקר העצים. כל החלטה אחרת בהסכמת פקיד היערות. - על מנת לשמור על העצים בתחום המגרשים אין הגדרה קבועה לקווי בניין, אין הגדרה למפלס כניסה, אין הגדרה למיקום מבנים. כל מבנה ימוקם על פי מיקום וגובה העצים במגרש. - קווי דיקור יורחקו עד 3 מ' מציג גזע העץ. - עצים בשטחי ציבור על פי תכנית סקר עצים. עצים להעתקה לתחום השצ"פים. - דרך התשתיות בין המגרשים תותאם לרוכבי אופניים. - עבודות עפר על פי תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר בהוראות נספח נוף. - אין הגדרה קבועה למיקום מבנה וקווי בניין. כל מבנה יותאם לשטח ולגובה הקרקע. - אין לבצע עבודות חפירה בקרבת עצים לשימור, עד 3 מ' מגזע עץ. - תמוך קרקע יעשה בקירות או מסלעות מסלע מקומי ובתנאי שלא תתבצע חפירה צמודה לעצים עד 2 מ'. - גובה מפלס כניסה יקבע על פי מיקום המבנה ובאופן שלא יצריך חפירה ליד גזעי עצים לשימור עד 3 מ'. - לכל היתר בניה יש להגיש תכנית עצים לשימור על פי תכנית סקר העצים, ובהגנה עליהם בתהליך העבודה. 	



סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

פסולת בניין	6.12
<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 בניה ועודפי עפר</p>	

6.12	פסולת בניין
	<p>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 הוועדה 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>
6.13	פיתוח תשתית
	<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>
6.14	תשתיות
	<p>1. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>הנחיות רשות המים בנוגע לקו מקורות:</p> <p>א. יש לבצע מדידת גישוש ע"ח היזם ובתיאום עם חברת מקורות לאיתור קו המים העובר בשטח התכנית, כתנאי לאישור התכנית.</p> <p>ב. אסורה כל בניה מעל קווי המים, אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.</p> <p>ג. יש לקבל אישור חברת מקורות לבקשה להיתר לדרכים ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ד. יש לקבל את אישור חברת מקורות לסלילת כבישים ו/או פיתוח שטח מעל תוואי קו מים קיים או מתוכנן, כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>ה. אין לבצע תעלת ניקוז אלא לאחר תיאום הנדסי עם חברת מקורות.</p> <p>2. ניקוז:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית-רשות ניקוז כנרת.</p> <p>ב. בשלב היתרי הבניה כנגזרת מהתכנית המתאר הנ"ל, יש להטמיע את המלצות ופתרונות הניקוז המפורטים בנספח ההידרולוגי, לרבות הקמה של תעלות ניקוז, שינוי והוספה של מעבירי מים (טבלה מס' 6 בנספח) כפי שמפורט בנספח ההידרולוגי.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, אישורה של תכנית מפורטת לניקוז השטח שבתחום התכנית, ע"פ הנחיות נספח הניקוז ותשריט המצורפים, לרבות ביצוע והקמה של מעבירי מים ומתקנים</p>

6.14

תשתיות

לשיכוך אנרגיה ופיזור שטח התכנית כפי שהוגדר בנספח הניקוז. תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ורשות ניקוז כינרת.

3. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות, תחום כנרת והגורמים המוסמכים לכך. פתרון הקצה לביוב בקיבוץ הינו מט"ש יפתח.

4. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות מהנדס הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

5. תנאי למתן היתר :

א. תחילת ביצוע עבודות להסדרת פתרון הקצה לסילוק שפכי הישוב בהתאם לאמור בתכנית ביוב מאושרת ע"י הוועדה המקצועית למים ולביוב.

ב. אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות מים וביוב בשכונות ההרחבה בתיאום עם משרד הבריאות.

עבודות הביוב יבוצעו בהתאם למפורט בנספח תשתיות אלא אם ישונה התכנון בתכנית הביוב שתאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

ג. השלמת כל העבודות במערכת המים ובמערכת הביוב בהתאם ללוח הזמנים שבנספח המים והביוב לתכנית זו. כל שינוי בלוחות זמנים שבנספח יעשה רק לאחר קבלת אישור בכתב מאת משרד הבריאות.

ד. תותר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת בהתאם למפורט בנספח תשתיות או עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.

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

תותר הנחת קווי מים וביוב בתחום התכנית המפורטת בהתאם למפורט בנספח תשתיות או עפ"י תכנית מאושרת כדין. הנחת קווי מים וביוב חדשים תתבצע בהתאם לאמור בהנחיות משרד הבריאות.

6.15

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 3684/0 "ברכת תרג'ים" י"פ : 1091 עמ' 1363 מיום : 18/05/1964 הינו אתר עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

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

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא

6.15	עתיקות
יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	

6.16	שימור
<p>א. הגדרות:</p> <p>1. מתחם לשימור- מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות, הכולל מבני ציבור ו/ או מבנים היסטוריים. יסומן בקו סגול מרוסק. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה ומבט ומפתחי נוף.</p> <p>2. מתחם נופי לשימור מכלול בעל איכויות נופיות מיוחדות בתוך ישוב או אזור כפרי. יסומן בקו ירוק מרוסק.</p> <p>3. אתר לשימור- מבנה בעל ערך מיוחד, הנכלל ברשימת השימור בתוכנית זו. מסומן בבלוק מבנה לשימור. האתר לשימור כולל את המבנה וסביבתו הקרובה, פיתוח שטח, צמחיה, שבילים, גדרות, שערים וכד'.</p> <p>4. תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון והסמכה בשימור. האתרים והמתחמים המסומנים בתשריט תכנית זו לשימור הם:</p> <p>אתר מס' 1: מגדל הסילו אתר מס' 2: בריכת המים אתר מס' 3: המקלחת הציבורית אתר מס' 4: האנדרטה של הפסל מרדכי כפרי פיתוח השטח סביבה אתר מס' 5: מועדון האסם אתר מס' 6: אסם האספקה אתר מס' 7: בונקר המפקדה אתר מס' 8: חדר האוכל</p> <p>מתחם לשימור : אזור עץ הקיטבגים מתחם לשימור נופי: מרחב מרכז הקיבוץ הוותיק</p> <p>ב. הוראות:</p> <p>1. מתחם לשימור</p> <p>א. במתחם לשימור, אין לפגוע או להרוס את המתחם לרבות מרכיביו.</p> <p>ב. יש לשמור על המאפיינים והערכים של המתחם לשימור. אין לערוך במתחם שינויים מהותיים. את מרכיבי המתחם יש לשמר במקומם.</p> <p>ג. יש לשמור על השלמות הוויזואלית של המתחם, המרקם הפיזי והקונטקסט, עדויות הזמן וההיסטוריה.</p> <p>ד. תשמר התצורה הנופית והטופוגרפית של המתחם.</p> <p>ה. לא תותר כריתת עצים בוגרים.</p> <p>ו. הטיפול והתחזוקה הנופית של מתחם לשימור יעשו בגישה נופית התואמת לקיים, של שתילה, סוגי צמחיה, מימדים וחומרי גמר של השבילים, שמירה על המבט למרחק, איסור על הקמת גדרות וכד'.</p> <p>ז. בניה חדשה במתחם לשימור תובא לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית.</p> <p>ח. במידה ומצבם הנוכחי של המבנים במתחם תואם למצבם עם סיום בנייתם, ישמרו האלמנטים המקוריים בכל עבודה עתידית במבנה (לרבות פתחים, קונסטרוקציה, נגרות, גגות וכד') והתוספות למבנה יעשו בניתוק או נסיגה.</p> <p>ט. תמנע ככל הניתן הריסת מבנים במתחם לשימור.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

שימור	6.16
<p>י. אין להקים גדרות אטומות מכל סוג שהוא במתחם לשימור.</p> <p>יא. כל היתר או התאמה לתקני נגישות במתחם לשימור תיעשה לאחר עריכת תכנית בינוי תנאי למתן היתר.</p> <p>יב. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של המתחם.</p> <p>2. מתחם נופי לשימור/ ציר נופי:</p> <p>א. יש לשמור על שלמות הוויזואלית של המכלול, מבחינה נופית וטופוגרפית.</p> <p>ב. תחזוקה ושתילה חדשה יעשו תוך שמירה על מאפייני הצמחיה הקיימת, הארגון הנופי ומתוך השלמת הקיים.</p> <p>ג. אין מניעה לתוספות בניה או מימוש זכויות בניה, בכפוף לשמירה על עצים בוגרים או העתקתם.</p> <p>ד. שבילים ומדרכות: יש להשתמש בחומרי גמר ומימדי שבילים בהתאם לחומרים המסורתיים הקיימים.</p> <p>ה. אין להקים גדרות אטומות מכל סוג.</p> <p>ו. מתקני התשתית יותקנו ככל הניתן במקום שלא יפגע בשלמות הוויזואלית של המכלול הנופי.</p>	



שימור	6.17
<p>3. אתר לשימור / מבנה לשימור:</p> <p>המבנה המסומן בתשריט בבלוק מבנה לשימור הוא אתר לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר הריסת מבנה לשימור.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר לביצוע כל עבודה יהיה עריכת תיק תיעוד מלא ע"י אדריכל מומחה בשימור.</p> <p>ג. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה צמחיה, שבילים, פיתוח שטח.</p> <p>ד. יש לשמור על שלמות הוויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.</p> <p>ה. אין להעתיק מבנה לשימור.</p> <p>ו. במבנים המוגדרים לשימור, אין לפגוע או להרוס במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל קונסטרוקציה נושאת. ניתן לפתוח פתחים בקירות פנים אך אין להרוס קירות בשלמותם. ניתן להפוך חלונות לדלתות לצורך התחברות לאגף בנוי חדש.</p> <p>ז. יש לשמור על המבנה לשימור מכל פגיעה בזמן ביצוע עבודות הבניה או עבודות תשתית.</p> <p>ח. יש לשמור על שלמות החזיתות ומערכת הקונסטרוקציה של המבנה לרבות מרכיביו. לדוגמא, אין לערוך שינויים בפתחי המבנה ובחזיתות.</p> <p>ט. שינויים במבנה לשימור או במרכיביו לא יפגעו בערכים אשר בגינם נקבע המבנה לשימור.</p> <p>י. יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במבנים לשימור.</p> <p>יא. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם לממצאי תיק התיעוד ואדריכל השימור, ויהיו קרובים ככל הניתן למצבו של המבנה עם הקמתו.</p> <p>יב. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים.</p> <p>יג. יינתן פיתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור למערכות התשתית.</p> <p>יד. כל בקשה להיתר לכל עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית, יחייב הגשת תיק תיעוד מפורט של המבנה שיערך ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>טו. תיק התיעוד של כל מבנה לשימור יכלול גם את תיעוד הצמחיה והפיתוח הנופי הגובל.</p> <p>טז. במסגרת ההיתר, ייבחן יישום התוספת/שינוי המבוקשים, וכן ינתנו הנחיות לאופי ארכיטקטוני בנושא היקפי בניה, חומרי גמר, טכנולוגיית הבנייה ועוד. התוספות והשינויים המבוקשים יהיו מינימאליים ככל האפשר ובניתוק ויזואלי מהמבנה לשימור וללא גרימת שינוי</p>	



<p>שימור</p> <p>6.17</p> <p>באופיו של המבנה הקיים. יז. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים עם המבנה בכל צידיו, וכן תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים. התכנית המוצעת למבנה תכלול הנחיות לשימור הצמחיה, אופי מרכיבי הפיתוח, עמודי שילוט, תאורה וכד'.</p>	
<p>מבנים קיימים</p> <p>6.18</p> <p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות: א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה 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. ב. מבנים קיימים החורגים לתחום דרכים ו/או לתחום שטחים ציבוריים, יהיו מבנים המיועדים להריסה, אולם ניתן יהיה לדחות את הריסתם למועד בו מבוצעת הרחבת הדרך או פיתוח השטח הציבורי.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p> <p>6.19</p> <p>א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, 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.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>6.20</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.21</p> <p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחזרו, בכפוף לכל דין.</p>	
<p>סביבה ונוף</p> <p>6.22</p> <p>1. הוראות לעניין נטיעות בשטחים ציבוריים: א. נטיעות ציבוריות: בשטח התכנית הקרקע מסוג טרה רוסה. בכל שטח התוכנית יש להשתמש בצומח חורש א"י בתוספת עצי פרי נשירים כגון תאנה זית שקד רימון וכו'. שולי התוכנית יינטעו ככל שיידרש בעצי חרוב, אלון מצוי, אלות אטלנטיות, ברושים, כרמי זיתים ועצי פרי נשירים. וזאת על מנת להשתלב בנוף האזורי. עצים מהעתקה יינטעו בשטחי השצ"פים. בתכנון, יש לוודא שימוש בצמחים חסכוניים במים. ב. נטיעות בכבישים: בתחום הדרך תותר נטיעת צמחי כיסוי נמוכים מ- 40 ס"מ בלבד וכן עצי צל, בזהה לעצים הקיימים בתחום התכנית. לאורך הכבישים, בחניות וכן באיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים בתיאום עם תוכנית התנועה. במפרדות הכביש שנועדו לשימור עצים קיימים לא יינטעו עצים נוספים אלא רק צמחי כיסוי נמוכים.</p>	

<p style="text-align: center;">סביבה ונוף</p> <p>6.22</p> <p>לעצים חדשים, על היזם לבצע מגני עצים אופקיים ואנכיים כחלק מתכנית הפיתוח, לשמירה על העצים. תכנון החניות, לאורך הכבישים, יעשה בשמירה על העצים הקיימים, ובאופן שיאפשר נטיעות רציפות ככל האפשר.</p> <p>בתוכנית תיאום מערכות בכבישים, יש לתכנן מיקום לנטיעות עצים, וכן מיקום שרוול להשקיית עצי הרחוב בעומק 30 ס"מ לפחות, מתחת לריצוף המדרכות.</p> <p>ג. נטיעות בשטחי חניה:</p> <p>נטיעות צמודות לחניה יהיו על ידי עצים בהתאם לקיים בשטח. יש להשאיר מקום בין חניות או לאפשר נטיעות בשולי המגרש לצורך צל על החניות.</p> <p>ד. ריהוט רחוב:</p> <p>לאורך הדרכים, על היזם לדאוג להציב ספסלים, פחי אשפה, מעקות הולכה, סככות צל, מפות התמצאות, שילוט וכו'.</p> <p>על היזם להגיש תכנית עיצוב לריהוט רחוב לאישור מהנדס המועצה. התכנית תתבסס על הוראות הנספח הנופי. פרטי ריהוט הרחוב יהיו משולבים אבן, מתכת ועץ בהתאם לעניין.</p> <p>2. שצ"פים:</p> <p>כל אזורי השצ"פים מאופיינים בצומח חורש א"י צפוף, ומסלע אבן גיר קשה קרסטית.</p> <p>באזורים לפיתוח בשצ"פים יש לשים דגש על שימוש בחומרים טבעיים כגון סלעים ואבני לקט אזורי שבילים ורחבות מבטון בשילוב אבן מקומית.</p> <p>כל הפיתוח יותאם למיקום העצים ולגובה צוואר השורש שלהם. אין להתקרב בקווי הדיקור עד למרחק של כ-3 מ' מגזע העץ למעט באזורי מילוי. בשצ"פים למעבר תשתיות על מבקש ההיתר להגיש תכנית לביצוע המתחשבת במיקום העצים ובייעוץ אגרונום מומחה.</p> <p>עבודות העפר בפיתוח בשצ"פים על פי תכנית הנחיות נופיות לעבודות עפר בפרק הפיתוח.</p>	
<p style="text-align: center;">איכות הסביבה</p> <p>6.23</p> <p>1. אחסנת חומרים מסוכנים תהייה בכפוף להיתר רעלים.</p> <p>היתר רעלים מסדיר את אחזקת החומרים המסוכנים גם מבחינה על מי תהום.</p> <p>2. כל היתר למפעל או עסק בייעוד תעשייה יהיה בטכנולוגיה המיטבית לאותה עת ויהיה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו- היחידה הסביבתית אצבע הגליל.</p>	
<p style="text-align: center;">חומרי חפירה ומילוי</p> <p>6.24</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 המשוערת 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 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>	



חומרי חפירה ומילוי

6.24

2. חציבה ומילוי
 א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.
 ב. בהעדר איזון:
 * יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור רשות מקרקעי ישראל.
 * מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 * מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
 הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר מונה הדפסה 48 תכנון זמין



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

ביצוע התכנית

7.

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש שלב א+ב	מימוש מיידי ובכפוף לאישור תכנית בינוי בוועדה המקומית
2	מימוש שלב ג	לאחר מימוש 75% משלב א+ב ובכפוף לביצוע חיבור חדש לדרך 886 אשר יבוצע עם סיום שלב ב' לפי נספח שלביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

7.2 מימוש התכנית

1. זמן משוער לביצוע תכנית זו- 7 שנים מיום אישורה.
2. יותר שינוי בשלבויות הביצוע בסמכות הוועדה המקומית ובתיאום עם המועצה האזורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48