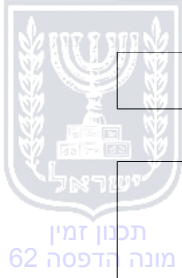


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0591636

תכנית מתאר מעין צבי - תכנון שטח המחנה והרחבת הקיבוץ



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

חיפה  
חוף הכרמל  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/06/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

04/01/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

נוכח השינויים באופיו, התנהלותו ומאפייניו המתחדשים של המגזר הקיבוצי בכלל וקיבוץ מעיין צבי בפרט, נכנס הקיבוץ להליך תכנון המחנה ואזור המגורים, מתוך כוונה לארגן מחדש את השימושים ויעודי הקרקע בישוב בהתאמה לדפוסי החיים העדכניים. התכנית עוסקת ברקמה פיזית וחברתית קיימת, והתכנון מכוון לשמירה על נכסיו התרבותיים של המקום ולקיום חברה מתחדשת עם איכות חיים וסביבה ופוטנציאל פיתוח התואם את חזון הישוב.

התכנית כוללת עבודת סקר שימור לצורך הסדרת נושא שימור מבנים ואתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי. נספח השימור נערך במטרה לאתר את המבנים והאתרים הראויים לשימור (בין היתר, בתי האבן, מועדון לחבר, צריף העץ), לבחון כיצד יעדי השימור מתיישבים עם המטרות האחרות של התכנית, לחזק את הזהות המקומית ואת האפשרות למנף אותה לתועלת ההתפתחות העתידית של הקיבוץ. השאיפה היא להביא לאינטגרציה טובה ככל הניתן בין נכסי העבר, המצב הקיים ופיתוח עתידי בר קיימא. התכנית המוצעת מגדירה מחדש את מתחמי המגורים בישוב וקובעת כללים לפיתוחו והתנהלותו, לרבות קביעת רמות הפרטיות ויחסי גומלין בין יחידות הדיור החדשות והוותיקות בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים המשותפים.

מטרת התכנית: הגדרת מסגרת תכנונית לפיתוח ישוב כפרי קיים, עיבוי שטח המגורים הקיים וייעוד שטח חדש למגורים, אשר שוכן דרומית לשטח המחנה הקיים. מיקום זה נבחר הודות למיקומו הייחודי של קיבוץ מעיין צבי, אשר מוקף בתחום שיפוט זכרון יעקב ממזרח, במדרון תלול ממערב ובכביש 652 מצפון. עיקרי הוראות התכנית הן: הסדרת פתרונות דיור לאוכלוסיות השונות ושינוי יעודי קרקע ושימושי מבנים קיימים במחנה הוותיק. התכנית כוללת את כל השטח המיועד לבינוי בישוב, ומציעה תוספת שטח לפיתוח ולבניה לטובת מימוש מכסת יחידות הדיור המותרת בישוב על פי תמ"א 35 שהינה 400 יחידות דיור. התכנית מוסיפה 14 יחידות דיור זמניות, נותנת זכויות ל-25 יחידות דיור בבית משותף, מבטלת בית סיעודי ומאכלסת את המבנה ב-4 יחידות דיור, יוצרת מסגרת תכנונית לבניית בתים משותפים (9 בתים משותפים של 4 יחידות דיור בכל מבנה, ועוד 3 בתים משותפים ל-6 יחידות דיור בכל מבנה) - סה"כ התכנית כוללת 414 יחידות דיור. מערכת הכבישים המוצעת בתכנית מאפשרת חיבור דרומי למערכת הדרכים של זכרון יעקב. חיבור זה ישמש לרכב חירום, להולכי רגל ואופניים. בנוסף, התכנית מבטלת את אזור התעשייה המאושר.



תכנון זמין  
הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מתאר מעין צבי - תכנון שטח המחנה והרחבת הקיבוץ	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
303-0591636	מספר התכנית	
274.399 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	194581
קואורדינאטה Y	719156

### 1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ מעיין צבי נמצא במישור החוף ממערב לזכרון יעקב ומשתייך למועצה אזורית חוף הכרמל.

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: מעיין צבי

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מעין צבי			

שכונה קיבוץ מעיין צבי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10191	מוסדר	חלק	14, 16, 19	
10195	מוסדר	חלק	22, 37, 39-43, 50	
11319	מוסדר	חלק	130-168, 170-175	

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

יישובי הברון



## 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. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 29. הוראות תכנית תמא/ 29 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 29
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/04/1976	1533	2209	תכנית זו מחליפה את תכנית חכ/ 21 ב בשטח הכלול בה.	החלפה	חכ/ 21 ב
03/11/2005	227	5452	כלולה בתחום התכנית ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.	כפיפות	חכ/ 21 ג/ 1
21/07/1985	2852	3221	תכנית זו מחליפה את תכנית מש"ח 7 בשטח הכלול בה.	החלפה	משח/ 7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן איזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אילן איזן			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 35 15/11/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא		08: 18 16/07/2019	אילן איזן	20/11/2017	7		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		10: 34 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	סקר תיעוד ושימור	10: 26 30/08/2020	נעה שק	19/02/2019	214		רקע	תיעוד ושימור
לא	תשריט נספח שימור	09: 31 12/11/2020	נעה שק	18/02/2019	1	1: 1000	מנחה	תיעוד ושימור
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי-סביבתי, מסמך	12: 13 09/09/2019	אילן איזן	20/11/2017	33		מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי- תשריט שטחים פתוחים	15: 04 01/11/2020	אילן איזן	20/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי- תשריט שטחים פתוחים	13: 36 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי- תשריט 2	13: 37 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי_ תשריט 3	13: 38 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי_ תשריט 4	13: 38 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי_ תשריט 5	13: 39 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי_ תשריט 6	13: 41 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	מחייב לעניין גבהי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים במבנים מוצעים. נספח נופי_ תשריט 7	13: 42 29/10/2020	אילן איזן	21/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	סביבה ונוף
לא	נספח תמונות	10: 48 25/10/2020	מירב רוזן	01/02/2019		1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים_ מסמך	10: 46 25/10/2020	מירב רוזן	20/11/2017	17		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים- תשריט	10: 44 25/10/2020	מירב רוזן	20/11/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מים וביוב - מסמך	10: 07 22/10/2020	אבי ציזל	15/08/2017	16		מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ביוב	10: 08 22/10/2020	אבי ציזל	16/11/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	10: 09 22/10/2020	אבי ציזל	16/11/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז - מסמך	12: 25 02/11/2020	אבי ציזל	15/08/2017	16		מנחה	ניקוז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ניקוז	10: 10 22/10/2020	אבי ציזל	16/11/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה- גיליון 1- תשריט	10: 42 18/10/2020	אלי אסיף	19/11/2017	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה, גיליון 2, חתך אורך	10: 42 18/10/2020	אלי אסיף	19/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - גיליון 3, חתכי רוחב	10: 42 18/10/2020	אלי אסיף	19/11/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח חשמל	10: 39 18/10/2020	פנקס סער	31/08/2017	1	1: 500	מנחה	חשמל
לא	סקר הימצאות מזהמים במבנה התעשייה לשעבר	09: 18 18/06/2019	עמית טל	14/02/2013	36		מנחה	איכות הסביבה

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 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136212	04-8136295	
	פרטי			קיבוץ מעין צבי	מעין צבי	(2)		04-6395122	04-6391018	office_mz@ mayan.org.i l

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.נ.חוף הכרמל, עין-כרמל 30860.

(2) כתובת: קיבוץ מעין צבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	(1)		04-8136212	04-8136295	
פרטי			קיבוץ מעין צבי	מעין צבי	(2)		04-6395122	04-6391018	office_mz@mayan.o rg.il

(1) כתובת: ד.נ.חוף הכרמל, עין-כרמל 30860.

(2) כתובת: קיבוץ מעין צבי.

**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 ובונה ערים	עורך ראשי	אילן איזן	33422	א.ג. איזן - אדריכלים ובוני ערים	חיפה	שד מוריה (1)	46	04-8348705	04-8343873	arc@ige.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	מתוו"פ מהנדסים תכנון- מתכנני פרוייקטים תחבורתיים	טירת כרמל	יוזמה	2	077-9215555	077-9215621	eli@matop.co.il
מהנדס	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ	רמת גן	היצירה	14	03-5759681	03-7516356	bernard@dat amap.com
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו - איכות סביבה ומשאבי מים	רמת אפעל	יסמין (2)	4	03-6357178	03-6357178	amit@amphi bio.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	פנקס סער	047951		נשר	(3)	48	04-6996676	04-6996679	saar@saar- eng.com
מהנדס מים וביוב	מהנדס	אבי ציזל	30391	משרד הנדסי - הנדסת מים, ביוב וניקוז	איל	אייל		09-7493799	09-7639119	main@handa si.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מירב רוזן	108556		כרמיאל	(4)		04-9580113	04-9580113	merav@mera vrozen.co.il
יועצת שימור	יועץ	נעה שק			חיפה	(5)	16	04-8330757		Noa.schek@ gmail.com

(1) כתובת: שד' מוריה 46, חיפה.

(2) כתובת: רחוב יסמין 1, סמינר אפעל

.office@amphibio.co.il

(3) כתובת: בניין אליר.

(4) כתובת: חטיבת עציוני 33- רמת רבין.

(5) כתובת: בית אל 16 חיפה 3456126.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

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**

הגדרת מסגרת תכנונית לפיתוח ישוב כפרי קיים, עיבוי אזור המגורים הקיים וייעוד שטח לפיתוח חדש למגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעודי קרקע בתחום התכנית:

1. מייעוד מגורים, לייעודים: מגורים בישוב כפרי, שטחים פתוחים, פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, חניון ודרכים.

2. מייעודים אזור חקלאי ואזור תכנון בעתיד, לייעודים: מגורים בישוב כפרי, שטחים פתוחים, פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, ספורט ונופש, לחניון ולדרכים.

3. מייעוד תעשייה, לייעודים: מגורים בישוב כפרי, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ומתקנים הנדסיים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

4. מייעוד ספורט לייעודים: מגורים בישוב כפרי, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח, לספורט ונופש, לדרכים ולחניון.

5. מייעוד שטח פרטי פתוח לייעודים: מגורים בישוב כפרי, לשטחים פתוחים ולשטח ציבורי פתוח.

6. מ"מתקן חברת חשמל", לייעודים: פרטי פתוח ושטחים פתוחים.

7. מייעודי דרכים לייעודים: מגורים בישוב כפרי, שטח ציבורי פתוח, פרטי פתוח, ולמגורים ומבנים למוסדות ציבור.

ב. ביטול אזור תעשייה מאושר.

ג. הסדרה סטטוטורית ל-400 יחידות דיור בהתאם למכסה בתמ"א 35. הוספת 14 יחידות לדיור זמני, ששטחן עד

55 מ"ר ליחידת דיור, ונמצאות במבנים קיימים בתאי שטח 204, 211 בייעוד קרקע למגורים ומבני ציבור.

ד. התווית דרכים חדשות.

ה. קביעת שימושים מותרים והוראות בנייה בתחום התכנית.

ו. קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור וקביעת הנחיות שימור.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
157 - 142, 140 - 101	מגורים בישוב כפרי
304 - 301	מתקנים הנדסיים
810, 208 - 206	מבנים ומוסדות ציבור
529 - 526	שטחים פתוחים
,844 - 839, 837 - 835, 833 - 831, 823, 821 - 819, 817, 816, 814 - 811, 809 - 800, 870, 864 - 860, 856 - 852, 848	שטח ציבורי פתוח
525 - 521, 516, 511 - 507, 505	שטח פרטי פתוח
222, 221	ספורט ונופש
612 - 610	דרך מאושרת
617, 609 - 607, 605 - 601	דרך מוצעת
850, 818, 662 - 658, 656 - 651	דרך משולבת
858, 857, 851, 847, 846, 829 - 824, 822, 815, 431, 430, 425, 423 - 416, 414 - 400	שביל
849, 845, 624 - 621, 616	חניון
701	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
211, 204	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
203 - 201	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
602	דרך מוצעת	אתר/מתחם לשימור
656	דרך משולבת	אתר/מתחם לשימור
621	חניון	אתר/מתחם לשימור
810	מבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
157, 107, 104	מגורים בישוב כפרי	אתר/מתחם לשימור
204	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
203 - 201	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
511 - 509	שטח פרטי פתוח	אתר/מתחם לשימור
811, 808	שטח ציבורי פתוח	אתר/מתחם לשימור
104	מגורים בישוב כפרי	בלוק מבנה לשחזור/העתקה
509	שטח פרטי פתוח	בלוק מבנה לשחזור/העתקה
107, 104	מגורים בישוב כפרי	בלוק מבנה לשימור
204	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
203, 201	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
304	מתקנים הנדסיים	בלוק מבנה לשימור
822	שביל	בלוק מבנה לשימור

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	853, 821
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים	529
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	610
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	617, 604, 602, 601
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	850, 661, 660, 656
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	206
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	102, 110, 124, 125, 132 - 135, 139
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	143, 146, 150 - 153, 155, 156
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202, 203
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	304
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	222
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח פרטי פתוח	505, 509, 522
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	806, 839, 844, 870
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	601 - 603
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך משולבת	661
בלוק עץ/עצים לעקירה	חניון	622
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	206
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	101, 102, 109, 122, 123, 133, 134
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	137, 139, 143, 145
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח פרטי פתוח	522
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	837, 870
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	610, 612
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	602, 607
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	656, 661, 662, 818
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	622, 845
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	207, 208, 810
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	101, 102, 105 - 109, 111, 112, 119
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	123, 125, 129, 136, 139, 150, 155
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	403
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	505, 508, 510, 511, 522, 524
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	806, 817, 840, 844, 854
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	526 - 529
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	610, 612
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	607
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	659
דרך /מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	101, 105, 130, 156
דרך /מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	505, 522
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	801, 802, 814, 817, 839, 854
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים	528
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	602
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	656

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	203 - 201
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	844
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	529 - 527
זיקת הנאה	דרך מוצעת	617
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	848 ,844
זיקת הנאה	שטחים פתוחים	528
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	612
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	608
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	656
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים בישוב כפרי	130 - 128 ,123 ,122
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	829 - 827 ,824 ,408
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח פרטי פתוח	525 ,521
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	854 ,836 ,835
חורשה להעתקה	דרך מוצעת	617 ,602
חורשה להעתקה	דרך משולבת	656 ,651
חורשה להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	206
חורשה להעתקה	מגורים בישוב כפרי	145 ,143 ,142 ,130 ,115 ,104 ,101
חורשה להעתקה	שטח ציבורי פתוח	870 ,837
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	612 - 610
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	617 ,609 - 607 ,604 ,601
חורשה לעקירה	דרך משולבת	850
חורשה לעקירה	חניון	849 ,845 ,616
חורשה לעקירה	מגורים בישוב כפרי	,146 ,144 - 142 ,140 ,139 ,134 ,133
חורשה לעקירה	ספורט ונופש	222
חורשה לעקירה	שביל	857 ,847 ,846
חורשה לעקירה	שטח פרטי פתוח	522 ,521
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	855 ,844
חורשה לשימור	דרך מאושרת	610
חורשה לשימור	דרך מוצעת	617 ,607 ,602 ,601
חורשה לשימור	דרך משולבת	662 ,661
חורשה לשימור	חניון	621 ,616
חורשה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	810 ,207 ,206
חורשה לשימור	מגורים בישוב כפרי	157 ,142 ,134 ,129 ,104
חורשה לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	204
חורשה לשימור	מתקנים הנדסיים	303
חורשה לשימור	ספורט ונופש	222 ,221
חורשה לשימור	שביל	857 ,822
חורשה לשימור	שטח פרטי פתוח	523 ,522 ,516
חורשה לשימור	שטח ציבורי פתוח	854 ,844 ,843 ,841 ,821 ,811
חורשה לשימור	שטחים פתוחים	527 ,526
להריסה	דרך מאושרת	610
להריסה	דרך משולבת	656 ,655

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	חניון	623, 622
להריסה	מגורים בישוב כפרי	156, 118, 106, 105, 102
להריסה	שביל	815
להריסה	שטח פרטי פתוח	509
להריסה	שטח ציבורי פתוח	823
להריסה	שטחים פתוחים	528
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	612 - 610
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	617, 607, 604 - 602
קו חשמל מתח גבוה	דרך משולבת	662 - 659, 656, 654 - 651
קו חשמל מתח גבוה	חניון	624, 622
קו חשמל מתח גבוה	מבנים ומוסדות ציבור	208, 207
קו חשמל מתח גבוה	מגורים בישוב כפרי	101 - 103, 110, 111, 113 - 116, 118, 121, 122, 130, 139, 140, 146 - 148, 157, 156, 148
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	304, 303, 301
קו חשמל מתח גבוה	ספורט ונופש	222, 221
קו חשמל מתח גבוה	שביל	847, 846, 431, 425, 419, 417, 403
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	525, 522, 521, 511, 508, 507, 505
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	844, 840, 823, 821 - 819, 807, 806 864, 854, 853, 848
קו חשמל מתח גבוה	שטחים פתוחים	528, 526
שיקום/התחדשות	מגורים בישוב כפרי	143, 142, 117
שיקום/התחדשות	שטח פרטי פתוח	516
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	848, 844, 821
שיקום/התחדשות	שטחים פתוחים	528 - 526

### 3.2 טבלת שטחים

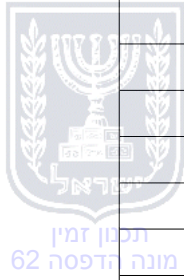
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	75,749	27.61
אזור מגורים	135,478	49.37
אזור מגורים א'	16,084	5.86
דרך מאושרת	11,055	4.03
מתקן חברת חשמל	2,000	0.73
ספורט	28,501	10.39
פרטי פתוח	1,119	0.41
תעשייה	4,413	1.61
<b>סה"כ</b>	<b>274,399</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,929.62	3.25
דרך מוצעת	21,093.13	7.69



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.92	13,495.54	דרך משולבת
1.01	2,758.96	חניון
5.87	16,098.56	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
3.01	8,254.26	מבנים ומוסדות ציבור
35.17	96,500.46	מגורים בישוב כפרי
0.61	1,666.63	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
1.68	4,617.49	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0.62	1,705.61	מתקנים הנדסיים
2.51	6,899.02	ספורט ונופש
1.88	5,163.18	שביל
4.69	12,856.82	שטח פרטי פתוח
8.52	23,384.06	שטח ציבורי פתוח
18.58	50,975.91	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>274,399.26</b>	<b>סה"כ</b>





## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.            ב. דרכים, חניות ושבילים.            ג. גינון.            ד. מרחבים מוגנים על פי דרישות פיקוד העורף.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1. מפלסי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים המופיעים בנספח הנופי הינם מחייבים.            2. בנייה קיימת כדין ביום אישור תכנית זו, הסותרת את ההוראות הנ"ל, לא תיחשב כסותרת תכנית זו.            יחס לדירה צמודה:            במבנה דו משפחתי, אורך הקטע הצמוד לשתי דירות לא יפחת מ-3 מטר. לא יותרו חלונות הפונים לדירה הצמודה, אם הם במרחק 0 עד 3.0 מ' מגבול המגרש הגובל, אלא בהסכמת השכן.            3. צפיפות יחידות הדיור באזור שבו מוצעת תוספת שטח לבינוי לא תפחת מ-3 יח"ד לדונם.            קווי בניין ומרחק בין מבנים:            א. בכל מקרה של בנייה חדשה, מרחק בין דירות יהיה בהתאם לתכנית הבינוי של תכנית זו. בנייה קיימת כדין החורגת מקווי בניין המוצעים בטבלת הזכויות, לא תחשב כסותרת תכנית זו.            ב. במקרה של חלוקת תא שטח למגרשי מגורים, יהיו קווי בנין למבני המגורים כמפורט בטבלת הזכויות, ואולם מבנים קיימים כדין ביום אישור תכנית זו החורגים מקווי הבניין הנ"ל, לא יחשבו כסותרים הוראות תכנית זו.            ג. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים כדין ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת קומה תחתונה ו/או עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הקיימת כדין.            חניה: החניה תהיה עפ"י תקן חניה תקף ליום מתן ההיתר, אך לא פחות משני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום הישוב. לא תותר חנייה מקורה, למעט חנייה הממוקמת בתוך קווי בניין. בנוסף יוקצו מקומות חניה ציבוריים עפ"י תקן. מבני עזר, גדר, פרט תמך: לפי ההנחיות המרחביות בעת מתן ההיתר.</p>
ב	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח למגרש. תכנית זו תכלול את אופן עמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, פתרונות תמך ומעקות בטיחות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה, לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת. תחום תכנית הפיתוח לא יפחת משטח הבית נשוא ההיתר. בבקשה יוצג פתרון החנייה המוצע.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תשתיות ציבוריות בתחום השטח למגורים: לא תחויב העתקת תשתיות כתוצאה מחלוקת מגרשים בעתיד.            2. יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים וטיפול בקווי תשתיות קיימים.            3. יתאפשרו קווי תשתיות ומתקנים נלווים אינהרנטיים לאזור מגורים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
ד	<p><b>שימור</b> בתחום ייעוד זה נמצאים:</p> <p>א. מתחם לשימור- בתאי שטח 104, 107, 157. ב. מבנים לשימור- בתאי שטח 104, 107. ג. מבנה לשחזור / התקה- בתא שטח 104. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.</p>
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מתקנים לגז, למים, לחשמל ולתקשורת, כגון אנטנות שידור, בריכות מים תחנות שאיבה, חדרי שנאים וכו'.</p> <p>א. בתאי שטח 301, 302, 303 - מבנה טרנספורמציה. ב. בתא שטח 304 - מאגר ומתקני מים קיימים.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>שימור</b> בתא שטח 304 נמצא מבנה לשימור. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.</p>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות. ב. מבנים לצרכי רווחה ובריאות. ג. מבנים לצרכי דת. ד. מבנים לצרכי ספורט. ה. שירותי ציבור. ו. מתקני משחק. ז. חניות ושבילים. ח. מקלטים ציבוריים קיימים, בתאי שטח 206 ו 208. ט. מועדון נוער.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b> קווי בניין: כמפורט בטבלת הזכויות. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים כדין ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת קומה תחתונה ו/או עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הקיימת כדין. מבני עזר, גדר, פרט תמך: לפי ההנחיות המרחביות בעת מתן ההיתר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b> פיתוח: המפלס הקובע ממנו ימדד גובה המבנה, ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה : לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח לאזור המבנה. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת. בבקשה יוצג פתרון החנייה המוצע.
ד	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
ה	<b>שימור</b> בתחום ייעוד זה נמצא מתחם לשימור בתא שטח 810, 206. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.
4.4	שטחים פתוחים
4.4.1	<b>שימושים</b> א. צמחייה טבעית, חורשות נטע אדם. ב. קווים ומתקני תשתית. ג. מעקות ואמצעי בטיחות. ד. שבילי הליכה וטיול. ה. מתקן הנדסי של חברת החשמל (תא שטח 529).
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> השטח המיועד לשטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח מס' 529-527), ישארו כטבעם ויחולו עליהם הוראות תמ"א 1 על שינוייה.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	<b>שימושים</b> א. גינות וחורשות ב. מתקני משחק וסככות צל ג. מקלטים ציבוריים קיימים, בתאי שטח 807, 840, 842, 861. ד. קווי תשתיות. ה. שבילים. ו. גדרות ומרכיבי ביטחון (כגון תאורה, מצלמות).
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניו</b> פתרונות תמך : לפי ההנחיות המרחביות.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית בניו ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית



4.5 שטח ציבורי פתוח	
ג	<p><b>תוכנית שיקום</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>שיקום/התחדשות</b></p> <p>סימון מהתשריט : שיקום/התחדשות</p> <p>להלן הנחיות לשטח המסומן לשיקום נופי :</p> <p>במסגרת תכנית בינוי תוכן נספח שיקום נופי המסדיר את חזות הרצועה ה"ירוקה" שבגבול המערבי של הקיבוץ.</p> <p>הנספח ייתן פתרונות לטיפול ברצועת קרקע המחברת ביו השטח המבונה לשטחים הפתוחים שבמורדות המערביים של הישוב.</p> <p>תכנון השיקום יכלול פתרונות תמך, תכנית לשתילה של צמחייה מקומית וכו.</p> <p>במסגרת הנספח יקבעו שלבי הביצוע בהתאמה לשלבויות פיתוח מגרשי ההרחבה.</p>
ד	<p><b>תשתיות</b></p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים, יוקמו מתקנים להשהיית נגר והחדרתו לתת הקרקע.</p>
ו	<p><b>שימור</b></p> <p>בתחום יעוד זה נמצאים :</p> <p>א. אתר/ מתחם לשימור, בתאי שטח 807-808, 811.</p> <p>ב. מבנה לשימור בתא שטח 821, 853.</p> <p>להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.</p>
4.6 שטח פרטי פתוח	
<b>4.6.1 שימושים</b>	
	<p>א. גינות וחורשות</p> <p>ב. מתקני משחק</p> <p>ג. סככות צל</p> <p>ד. קווי תשתית</p> <p>ה. שבילים</p> <p>ו. מרכז שכונתי לאיסוף ומיון פסולת למחזור בתא שטח 524.</p> <p>ז. מקלט ציבורי קיים בתא שטח 505.</p>
<b>4.6.2 הוראות</b>	
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>התרי בנייה ינתנו עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>
ג	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יוקמו בתחום השטחים הפתוחים הפרטיים מתקנים להשהיית נגר והחדרתו לתת הקרקע.</p>
ד	<p><b>שימור</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p>

4.6	<b>שטח פרטי פתוח</b>
	בתחום ייעוד זה נמצא אתר/ מתחם לשימור בתאי שטח 509-511. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.
ה	<b>הוראות בינוי</b> פרט תמך : לפי ההנחיות המרחביות בעת מתן ההיתר.
4.7	<b>ספורט ונופש</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגרשים ומתקני ספורט.</p> <p>ב. אולם ספורט, מלתחות וחדרי אימון.</p> <p>ג. בריכות שחיה.</p> <p>ד. מזנון ומתקני שרות נלווים לתפעול שטח הספורט והנופש בלבד.</p> <p>ה. גינות וחורשות וסככות צל.</p> <p>ו. מתקני משחק.</p> <p>ז. מרכז שכונתי לאיסוף ומיון פסולת למחזור, בתא שטח 222.</p> <p>ח. גדרות ומרכיבי בטחון (כגון מצלמות, תאורה) ..</p> <p>ט. מתקנים לטיפול נופי.</p> <p>י. מתקנים למיגון אקוסטי.</p> <p>יא. חניות ושבילים.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> קווי בניין : כמפורט בטבלת הזכויות. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים כדין ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת קומה תחתונה ו/או עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הקיימת כדין. פתרונות תמך : בהתאם להוראות המרחביות.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> המפלס הקובע ממנו ימדד גובה המבנה, ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ג	<b>עיצוב אדריכלי</b> בהתאם להנחיות המרחביות.
ד	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה : לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.
ה	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



<b>4.8</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות בהתאם לקיים.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.9</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל, לרבות חניות בצידי המסעה.</p> <p>ב. משטחים מרוצפים או סלולים.</p> <p>ג. שטחי גינון ונטיעות.</p> <p>ד. קווי תשתיות עיליות בהתאם לקיים.</p> <p>ה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייעשה על פי תכנית בינוי ובכפוף לאישורה ע"י הועדה המקומית.
ב	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
ג	<b>שימור</b> סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b> בתחום ייעוד זה נמצא מתחם/ אתר לשימור בתא שטח 602. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.
<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	רחוב המיועד לשימוש משולב של הולכי רגל, רכב וגינון לפי הנחיות משרד התחבורה.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> פתרונות תמך : לפי ההנחיות המרחביות.
ב	<b>שימור</b> בתחום ייעוד זה נמצא אתר/ מתחם לשימור בתאי שטח 656. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.



<b>4.10</b>	<b>דרך משולבת</b>
ג	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
<b>4.11</b>	<b>שביל</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b> א. גינות וחורשות ב. קווי תשתיות. ג. שבילים. ד. גדרות ומרכיבי ביטחון (כגון תאורה, מצלמות).
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> פתרונות תמך : לפי ההנחיות המרחביות.
ב	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
ג	<b>שימור</b> בתחום יעוד זה נמצאים : מבנה לשימור-בתא שטח 822. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.
<b>4.12</b>	<b>חניון</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> א. שטח המיועד לחניות, דרכים, מדרכות, תחנות הסעה ושבילים. ב. קווים ומתקני תשתית. ג. מרכז שכונתי לאיסוף ומיון פסולת
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> הפיתוח ייקבע עפ"י תכנית פיתוח באישור ההועדה המקומית.
ב	<b>תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.
ג	<b>שימור</b> בתחום ייעוד זה נמצא אתר /מתחם לשימור בתא שטח 621. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.
ד	<b>סביבה ונוף</b> באזורי חניה יש לשמור משטחים לגינון במרחקים של עד 6 מקומות חניה אנכיים ו-4 חניות מקבילות רצופות.
<b>4.13</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b>





<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>	<p><b>4.13</b></p>
<p>עפ"י תכנית מס' חכ/21/ג.1.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.13.2</b></p>
<p><b>א עיצוב פיתוח ובינוי</b> עפ"י תכנית מס' חכ/21/ג.1.</p>	<p>א</p>
<p><b>ב תשתיות</b> יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>	<p>ב</p>
<p><b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.14</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.14.1</b></p>
<p>א. 14 יחידות לדיור זמני (לתקופת זמן מוגבלת) בתאי שטח 211, ו-204 ובהתאם למפורט בטבלת הזכויות. ב. שטחים לגינון ונטיעות. ג. מתקני משחק. ד. חניות ושבילים. ה. שירותי ציבור. ו. מבנים לצרכי חינוך ותרבות. ז. מבנים לצרכי רווחה ובריאות. ח. מבנים לצרכי דת. ט. מתקני תשתית.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.14.2</b></p>
<p><b>א עיצוב אדריכלי</b> עיצוב חזיתות הבתים : לא תותר צנרת חיצונית על חזיתות מבנים, למעט מרזבים חיצוניים לניקוז מי גשם, שיפורטו בבקשה להיתר הבנייה.</p>	<p>א</p>
<p><b>ב הוראות בינוי</b> קווי בניין : כמפורט בטבלת הזכויות, אלא אם סומן אחרת בתשריט נספח הבינוי של תכנית זו. כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת קומה תחתונה ו/או עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הקיימת כדין.</p>	<p>ב</p>
<p><b>ג הוראות פיתוח</b> פיתוח : המפלס הקובע ממנו ימדד גובה המבנה, ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>	<p>ג</p>
<p><b>ד שימור</b> בתחום ייעוד זה נמצאים מבנה לשימור ומתחם לשימור- בתא שטח 204. להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.</p>	<p>ד</p>







4.14	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
ה	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת.</p> <p>תנאי להיתר עבור תא שטח 211 יהיה בחינת האפשרות לקישוריות לשצ"פ המוצע בסמיכות בזכרון יעקב.</p>
ו	<p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>הזכויות לבניית מבני ציבור יהיו על פי טבלת זכויות הבנייה, הזכויות למגורים (דירות מעבר) יהיו על פי המבנים הקיימים בפועל ביום אישור תכנית זו.</p>
ז	<p><b>תשתיות</b></p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>



4.15	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4.15.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים לצרכי חינוך ותרבות.                      ב. מבנים לצרכי רווחה ובריאות.                      ג. מבנים לצרכי דת.                      ד. מסחר.                      ה. בנייני משרדים ועסקים קטנים.                      ו. חנויות, מסעדות ובתי קפה.                      ז. שטחים לגינון ונטיעות.                      ח. מתקני משחק.                      ט. שימוש לתיירות- יחידות אירוח, המופעל ע"י גורם אחד.                      י. מרכז שכונתי לאיסוף ומיון פסולת למיחזור בתא שטח 202.</p>
4.15.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לפי ההנחיות המרחביות.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>קווי בניין: כמפורט בטבלת הזכויות, אלא אם סומן אחרת בתשריט. בכל מקרה, מרחק בין שני מבנים כמסומן בתכנית הבינוי של תכנית זו.</p> <p>כל בנייה חדשה ו/או תוספת בנייה במבנים קיימים כדין ביום אישור תכנית זו, תהיה בגבולות קווי הבניין המפורטים בטבלת הזכויות, למעט הקמת קומה תחתונה ו/או עליונה אשר יותרו בגבולות הקומה הקיימת כדין.</p> <p>פתרונות תמך, מסלעות, גדרות: לפי ההנחיות המרחביות.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>המפלס הקובע ממנו ימדד גובה המבנה, ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>



מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.15
<p><b>ד תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>תכנית פיתוח לעת הגשת בקשה להיתר בניה:</p> <p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח. התכנית תכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים, גדרות ומעקות, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לאצירת אשפה לשעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת. בבקשה יוצג פתרון החנייה המוצע.</p> <p>בתא שטח מס' 202, יתבצעו הפריקה והטעינה מכיוון הרחבה הדרומית הסמוכה לתא השטח, באופן שלא יפריעו לתנועה העוברת.</p>	
<p><b>ה תשתיות</b></p> <p>יותר שימוש לקווי תשתית תת קרקעיים.</p>	
<p><b>ו שימור</b></p> <p>בתחום יעוד זה נמצאים:</p> <p>א. מתחם לשימור בתאי שטח 201-203.</p> <p>ב. מבנים לשימור בתאי שטח 201, 203.</p> <p>להנחיות שימור ראה סעיף 6.6 בפרק הוראות נוספות בתכנית זו.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.73	7	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	101	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.97	21	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	102	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	1	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	103	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	4	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	104	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.11	8	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	105	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.02	6	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	106	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.04	9	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	107	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.89	2	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	108	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	5	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	109	מגורים בישוב כפרי	
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.87	3	40	(4) 174	(3)	(3)	(2) 14	(1) 160	200	מחנה	110	מגורים בישוב כפרי	



אתור תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

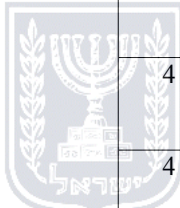


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.27	10	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.87	4	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.85	1	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	3	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.9	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.87	19	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.79	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.94	6	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.84	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.88	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה		מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

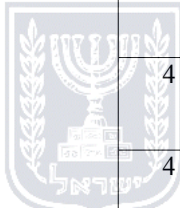


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.21	10	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	122	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.19	8	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	123	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	124	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.62	4	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	125	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	4	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	126	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.83	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	127	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.26	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	128	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.72	4	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	129	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.98	8	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	130	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.4	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	131	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.83	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	132	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.87	2	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	135	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.85	3	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	136	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.85	5	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	137	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.86	8	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	138	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (6)	4.47	8	40	154 (4)	(3)	(3)	14 (2)	140 (1)	200	הרחבה	139	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.81	1	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	154	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	2.94	6	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	155	מגורים בישוב כפרי		
(8)	(8)	(8)	1	3	(7)	5.62	25	40	134 (4)	(3)	(3)	14 (2)	120 (1)	200	מפעל, מחנה	156	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4	4	40	174 (4)	(3)	(3)	14 (2)	160 (1)	200	מחנה	157	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	3	10.5 (9)	10.86	22	45	134 (4)	(3)	(3)	14 (2)	120 (1)	200	ד. קבע מוקטנות בהרחבה	133	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	2	2	13.5 (10)	6.41	20	45	154 (4)	(3)	(3)	14 (2)	140 (1)	200	גג וגן	134	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין מונה הדפסה 62

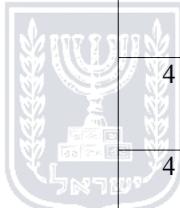


תכנון זמין מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	3	3	1	2	7.5 (6)	5.06	8	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	140	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.54	12	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	142	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.67	8	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	143	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.26	4	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	144	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.45	4	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	145	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	3.77	6	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	146	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.4	4	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	147	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.44	4	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	148	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.55	8	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	149	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.42	6	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	150	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.44	8	40	(4) 154	(3)	(3)	(2) 14	(1) 140	200	הרחבה דרומית	151	מגורים בישוב כפרי		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.43	4	40	154 (4)	(3)	(3)	14 (2)	140 (1)	200	הרחבה דרומית	152	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	2	7.5 (5)	4.44	8	40	154 (4)	(3)	(3)	14 (2)	140 (1)	200	הרחבה דרומית	153	מגורים בישוב כפרי		
4	3	3	1	3	10.5		6 (13)	60	284 (11)			12 (12)	330 (11)	542	דירות מעבר	204	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	1	3	10.5			60	487.8			54.2	433.6	542		204	מבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	1	3	10.5		8 (13)	60	552 (11)			12 (12)	440 (11)	1115	דירות מעבר	211	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור		
4	3	3	1	3	10.5			60	1003.5			111.5	892	1115		211	מבנים ומוסדות ציבור		
0	3	3	1	2	10.5			60	150				150	353		201	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		
0	3	3	1	2	10.5			60	48				48	353		201	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
0	3	3	1	2	10.5			60	120			35	85	353		201	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	2	10.5 (16)			70	1000			(15)	1000 (14)	500		202	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	2	10.5 (16)			70	1400			(15)	1400 (17)	500		202	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	2	10.5 (16)			70	1600			(15)	1600	500		202	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	2	10.5			60	100				100	366		203	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	2	10.5			60	131				131	366		203	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	2	10.5			60	136			37	99	366		203	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4	3	3	1	2	8.5	60	7044.75			782.75	6262	1000		- 206 208	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	1	2	8.5	60	480			48	432	400		810	מבנים ומוסדות ציבור
4	3	3	1	2	8.5	60	1664.55			184.95	1479.6 (18)	1849.32		221	ספורט ונופש
5	5	5	1	1	8.5	60	2304.96			460.99	1843.97 (18)	4609.92		222	ספורט ונופש
1	1	1	1	1	5	35	182.9			22.86	160	228.64		301	מתקנים הנדסיים
1	1	1	1	1	5	15	62.53			7.81	54.71	78.16		302	מתקנים הנדסיים
1	1	1	1	1	5	15	51.42			4.67	46.74	66.77		303	מתקנים הנדסיים
1	1	1	1	1	5	50	588.48			53.5	534.99	1337.47		304	מתקנים הנדסיים
							(20) 500				(19) 500	3811		522	שטח פרטי פתוח
							(20) 800				(19) 200	1000		,508 ,509 521,511	שטח פרטי פתוח
							(20) 350				(21) 50	130		,505 ,507 ,510 ,516 ,523 525,524	שטח פרטי פתוח
(22)	(22)	(22)		(22)	(22) 35	(22)	(22)			(22)	) 295.5 (22)	1970		529	שטחים פתוחים
(23)	(23)	(23)				2.8	45		(23)	(23)	(23)		הרחבה קיימת	701	יעוד תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												שטח ציבורי פתוח
																שטח ציבורי פתוח
						5										שטח ציבורי פתוח
						5										שטח ציבורי פתוח
						5										שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 62



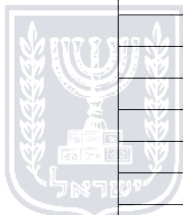
תכנון זמין מונה הדפסה 62

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
4	מחנה	101		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	102		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	103		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	104		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	105		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	106		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	107		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	108		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	109		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	110		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	111		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	112		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	113		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	114		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	115		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	116		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	117		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	118		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	119		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	120		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	121		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	122		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	123		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	124		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	125		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	126		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	127		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	128		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	129		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	130		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	131		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	132		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	135		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	136		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	137		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	138		מגורים בישוב כפרי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
4	הרחבה	139		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	154		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	155		מגורים בישוב כפרי
(8)	מפעל, מחנה	156		מגורים בישוב כפרי
4	מחנה	157		מגורים בישוב כפרי
4	ד. קבע מוקטנות בהרחבה	133		מגורים בישוב כפרי
4	גג וגן	134		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	140		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	142		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	143		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	144		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	145		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	146		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	147		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	148		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	149		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	150		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	151		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	152		מגורים בישוב כפרי
4	הרחבה דרומית	153		מגורים בישוב כפרי
4	דירות מעבר	204	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4		204	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4	דירות מעבר	211	מגורים	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4		211	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4		201	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		201	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		201	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		202	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		202	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		202	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		203	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		203	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		203	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
4		208 - 206		מבנים ומוסדות ציבור
4		810		מבנים ומוסדות ציבור
2		221		ספורט ונופש
5		222		ספורט ונופש
1		301		מתקנים הנדסיים
1		302		מתקנים הנדסיים
1		303		מתקנים הנדסיים
1		304		מתקנים הנדסיים

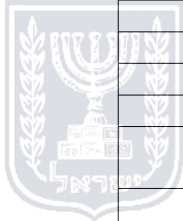


תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי		522		שטח פרטי פתוח
		521, 511, 509, 508		שטח פרטי פתוח
		525, 524, 523, 516, 510, 507, 505		שטח פרטי פתוח
(22)		529		שטחים פתוחים
(23)	הרחבה קיימת	701		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		,836 ,832 ,831 ,817 ,812 ,811 ,805 864 ,862		שטח ציבורי פתוח
		,816 ,814 ,813 ,808 ,806 ,803 - 800 - 841 ,839 ,837 ,835 ,833 ,823 ,820 856 - 852 ,842		שטח ציבורי פתוח
		870 ,861 ,860		שטח ציבורי פתוח
		848 ,843 ,819 ,807		שטח ציבורי פתוח
		854 ,844 ,840 ,821		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

**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. מפלסי רצפת קומת הקרקע (0.00) המקסימליים המופיעים בנספח הנופי הינם מחייבים.

ב. זכויות הבנייה ב"יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת" - על פי תכנית מס' חכ/21/ג.1.

ג. בתאי שטח 201-203 ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור- מתוך סך השטחים המותרים לבניה באזור התעסוקה, יותרו עד 1250 מ"ר כמסחר (סך הכל לכל התאים).

ד. ביעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, יותרו מתוך סך שטחי התעסוקה והמסחר עד 1,200 מ"ר שטח כולל (עיקרי + שירות) לטובת עד 24 יחידות אירוח, ניתן יהיה לנייד שטח עיקרי לשטח שירות.

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

(1) ליחידת דיור, כולל שטח של 14 מ"ר למרפסות.

(2) שטחי השירות כוללים 14 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, שירות כללי 6 מ"ר), לכל יחידת דיור. על אלה יתווסף שטח ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף בעת ההיתר.

(3) על חשבון שטח מעל לכניסה הקובעת.

(4) ליחידת דיור, ובתוספת שטח ממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף בעת ההיתר.

(5) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.

(6) 7.5 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע. מפלסי המבנה המופיעים בחתכים בנספח הנופי, הינם מחייבים. רום מרבי של מבנה ו/או של מתקן או מרכיב מבנה ו/או תוספת למבנה (כדוגמת רום גג משופע, מעקה, פרגולה ואמצעי הצללה שונים, דוד שמש, פאנלים סולאריים, אנטנות וכו') בכל נקודה, לא יעלה על גובה פני הקרקע הקיימת בקו גבול התכנית ממזרח לאותה נקודה, כמתואר בנספח הבינוי.

(7) ייקבע לפי הגובה בהיתר הבניה המאושר (14.80+ גובה גג, +18.70 גובה גג באזור חדר המדרגות).

(8) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

(9) 10.5 מ' לגג שטוח, 11.5 מ' לגג משופע.

(10) 13.5 מ' לגג שטוח, 14.5 מ' לגג משופע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

(11) השטח לדיור זמני יהיה במבנים הקיימים ובאופן ששטח ליחידת דיור זמנית לא יעלה על 55 מ"ר.

(12) ניתן יהיה לאפשר ניווד שטח עיקרי לשטחי שירות.

(13) יחידות דיור לדיור זמני (לתקופת זמן מוגבלת).

(14) מתוכם עד 500 מ"ר ברוטו עבור סופר/מכולת. שאר שטחי הבניה ישמשו לשימושי מסחר ביחידות מסחריות קטנות, יותר ניווד שטחים לטובת שטחי ציבור.

(15) על חשבון שטח עיקרי.

(16) גובה מפלס הכניסה הקובעת יימדד מצד מזרח.

(17) יותר ניווד שטחים לטובת שטחי ציבור.

(18) כולל הקמת מזנון בשטח של עד 25 מ"ר.

(19) עבור סככות צל.

(20) הזכויות הן עבור כל תא שטח בנפרד ולא ניתן יהיה לנייד זכויות של כלל שטח הייעוד.

(21) עבור סככות צל ומקלטים קיימים.

(22) כל פתוח ובנוי יאושר על סמך תכנית בינוי שתאושר כחוק.

(23) ע"פ תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62



תכנון זמין  
מונה הדפסה 62

## 6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1. בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1584/0 "מערת כברה" י"פ : 1925 עמ"י 1827 מיום : 10/06/1973, 1583/0 "כבארה, ח"י" י"פ : 1091 עמ"י 1403 מיום : 18/05/1964 הינו/נס אתרי/ עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>3. כל עבודה בתחום השטח המוגדרת כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1987.</p> <p>4. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>5. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>6. 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>
6.2	חניה
	<p>מקומות החניה יהיו בתחום הישוב על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. פתרון חניה עפי תקן בתוך המגרש או בחניה מרוכזת או פתרון אחר באישור מהנדס הוועדה המקומית. בשטח ההרחבה לא יותרו חניות מקורות.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>הוראות בדבר חלוקת הקרקע עפ"י תכנית זו ייקבעו בתשריט חלוקה באישור הוועדה המקומית.</p>
6.4	ניקוז
	<p>שטחי החילחול יישמרו כמפורט :</p> <p>א. ביעודי המגורים :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ב. שטחים פתוחים</p> <p>תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>



ניקוז	6.4
	<p>ג. דרכים וחניות/מגרשי חניה בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
הוראות פיתוח	6.5
	<p>לכל בקשה להיתר בנייה תצורף תכנית פיתוח, שתכלול העמדת המבנה וגובהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר ושיפועי ניקוז. בתכנית יסומנו קווי ביוב ומקום לשעון מים, ארונות חשמל ותקשורת. התכנית תכלול התייחסות לאתרים ולמבנים לשימור בתחומה.</p>
שימור	6.6
	<p>1) רשימת האתרים, המבנים והמתחמים שנקבעו לשימור בתכנית:</p> <p>אתרים/ מבנים לשימור:</p> <p>אתר 01 - עמדה 8, העמדה המערבית, תאי שטח 113 ו-853.</p> <p>אתר 02 - עמדה 2, עמדת שמירה דרום-מזרחית, תא שטח 304.</p> <p>אתר 03 - מחסן נשק/ עמדת נוטרים, תא שטח 107.</p> <p>אתר 04 סנדלריה, תא שטח 107.</p> <p>אתר 05 בית מגורים, תא שטח 104.</p> <p>אתר 06 הספרייה וחדר הזיכרון, תא שטח 204.</p> <p>אתר 07 בית האבן, תא שטח 203.</p> <p>אתר 08 מועדון לחבר, תא שטח 201.</p> <p>אתר 09 גן הזיכרון, מצפה שמעון, מצפה אמנון, האנדרטה לבני הקיבוץ, תא שטח 821.</p> <p>אתר 10 רכס שגיא, תאי שטח 526, 822.</p> <p>אתר לשחזור/ התקה:</p> <p>אתר 11 פטריה (אתר שחזור), תא שטח 509.</p> <p>אתר 12 צריף עץ, תא שטח 104.</p> <p>מתחמים לשימור:</p> <p>מתחם א' מכלול מבני משק, תא שטח 107.</p> <p>מתחם ב' בתי דירה לחברים מדגם 'רכבת', תאי שטח 104, 157, 204, 621, 810, 811.</p> <p>מתחם ד' מכלול נוף הדשא הצפון-מערבי, תאי שטח 201, 202, 203, 509, 510, 511, 602.</p> <p>האתרים, המבנים והמתחמים המסומנים בתשריט מצב מוצע והמתחמים לשימור נופי המסומנים בתשריט נספח השימור הם לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>2) לא תותר הריסה של אתר, מבנה או מתחם שנקבעו לשימור.</p> <p>3) תנאי להיתר בניה למבנה לשימור, וכל התערבות בו המחייבת הוצאת היתר בניה, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד המלא יוכן על-ידי איש מקצוע הבקיא בתחום, ובהתאם להנחיות התיעוד של מנהל מינהל התכנון או הנחיות אחרות שיהיו תקפות בעת הכנתו. תיק התיעוד יכלול התייחסות לאתר/למבנה לשימור ולרכיבים הבנויים והנופיים שבסביבתו וכן לאלמנטים להריסה במידה וקיימים.</p> <p>4) הבקשה להיתר תכלול התייחסות לסביבת האתר/המבנה תוך פירוט אופן השתלבות תוספת</p>



שימור	6.6
	<p>הבנייה בסביבת המבנה. הבקשה להיתר תובא לדיון בוועדת השימור. פרוטוקול הוועדה ובו המלצתה יהיו תנאי לדיון בוועדה המקומית.</p> <p>5) כל בקשה להיתר במתחם לשימור ולשימור נופי המסומנים בתשריט מצב מוצע ובנספח השימור תחייב הכנת מסמך תיעוד ותכנית בינוי המפרטת את מרכיבי המתחם, פיתוח והשתלבות התוספת המוצעת או הבניה החדשה במתחם לשימור על כל מרכיביו ומאפייניו. סוג התיעוד והיקפו יהיו בהתאם להנחיות וועדת השימור המקומית או מי מטעם מהנדס הוועדה הבקיא בענייני שימור. בעת הגשת בקשה להיתר בתא שטח 202 ייבחן הצורך בעריכת תיעוד.</p> <p>6) חיזוק מבנים שנקבעו לשימור יעשה בהתאם להמלצות תיק התיעוד המלא ולהמלצת מהנדס שימור, ויבוצע בליווי של מהנדס המתמחה בשימור.</p> <p>7) תנאי להריסת המבנים הבאים: אתר תיעוד 01 המדגרה בתא שטח 107; אתר תיעוד 02 המתפרה בתא שטח 105; אתר תיעוד 03 בית תמר בתא שטח 157; אתר תיעוד 04 בית הילדים הראשון בתא שטח 206; יהיה תיעוד לפני הריסה. סוג התיעוד והיקפו (תיעוד מקדים או תיק תיעוד מלא) יהיו בהתאם להנחיית וועדת השימור המקומית או מי מטעם מהנדס הוועדה הבקיא בענייני שימור.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה או כריתה. חלקים מהנספח (תשריט הנספח בקני"מ 1:500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תכולתם מחייבת.</p> <p>ב. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט תחום הנספח, המצורף כמסמך מחייב וחלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ובמערכת השורשים שלו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל עבודת פיתוח או שימוש בטווח של 3 מ' ופחות מעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. עבודה בסמיכות לעצים לשימור תיעשה על סמך מפרט מיוחד שיוכן על ידי איש מקצוע כדוגמת אדריכל נוף או אגרונום ויאושר על ידי פקיד היערות טרם תחילת העבודה. מפרט זה יהווה תנאי לתחילת העבודה ולאישור היתר על ידי מוסד תכנון.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. בתחום תא שטח 522 הסמוך למתחם מתחם בריכת השחייה קיימים עצים לשימור. התכנון המפורט לתא השטח שייעודו שצ"פ ייעשה בהתאמה לעצים אשר סומנו לשימור.</p> <p>ו. בתחום שצ"פ 822 לא תותר סלילת דרכים וחניות</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תשריט בקני"מ 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר</p>

## 6.7

## שמירה על עצים בוגרים

באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה. במידת הניתן, יש להעתיק את העצים בתחום התכנית.

ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית / מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

## 6.8

## סביבה ונוף

1. תאורה: לא תופנה תאורה דרומה ומערבה לצורך מניעת זיהום אור.

2. הנחיות לפיתוח גנים ציבוריים: מפת השטחים הפתוחים המצ"ב כוללת תכנון של פיתוח מוצע בגנים כולל התוויית שבילים בגן, מיקום רחבות וגודלן, נקודות תצפית, נטיעות ומערכת שבילים המחברת בין הגנים, אזורי המגורים ואזור מבני הציבור. כמו כן, כוללת התכנית התייחסות לאתרים המוצעים לשימור, ובכלל זה תכנון שבילי גישה ורחבות בסמוך אתרים לשימור. בשל התנאים הטופוגרפיים במקום, יש חשיבות רבה ליצירת נגישות לגנים השונים: בעת התכנון המפורט יש להקפיד על תכנון גישה אחת לפחות ללא מדרגות לאזורים המרכזיים בגנים.

3. הנחיות לעיצוב רחובות, שבילים ומגרשי חניה: בעת הסדרת מערך התנועה יש לתת דגש על שמירה במידת האפשר של עצים קיימים בתחום הרחוב כולל ניסיון להתאים מפלס הפיתוח של הרחוב על מנת לשמור על עצים קיימים. במידה ואין אפשרות לשמור על עצים קיימים יש לבחון האם ניתן להעתיקם למקום אחר. ברחובות בהם לא קיימים עצים, יש לשלב נטיעות עצים במדרכות כך שהמרחק בין עץ לעץ יהיה 7-10 מ'. סוג העץ יבחר מתוך רשימת הצמחים המנחה. באזורי חניה יש לשמור משטחים לגינון במרחקים של עד 6 מקומות חניה אנכיים ו-4 חניות מקבילות רצופות. יש צורך בהסדרת ושמירת רציפות מערך שבילי הולכי הרגל בשטח הבינוי הקיים נוכח הרחבת הבינויים הקיימים. יש לתת דגש בתכנון על שיפועי הליכה נוחים, וכן על תכנון הולם של תמיכת המגרשים בסמוך לשבילים אלו היכן שנדרש.

4. אמצעים ליצירת זהות בין הבינוי הקיים לבין בתים חדשים: על מנת שהמרקם הבינוי בהרחבה יהיה דומה במאפייניו (עד כמה שניתן), יש להקפיד על זהות מספר מאפיינים כגון: הקפדה על ביצוע חזיתות בתים בחומרי גמר של אבן או טיח לסוגיו. ריצוף חוץ זהה ברחובות ושבילים מבחינת סוג, צבע ודוגמא. שימוש באותם פרטי ריהוט רחוב כדוגמת ספסלים ועמודי תאורה (זהות בדגם ובצבע). בנוסף, יש להקפיד כי כבר בעת ביצוע הרחובות החדשים תבוצע שתילה ונטיעה של עצים ושיחים.

5. הנחיות פיתוח לרצועה לשיקום נופי: ברצועה המסומנת כרצועה לשיקום נופי יותר פיתוח מינימאלי רק לצורך שיקום הקרקע והצמחייה למרגלות קיר התמך.

6. תכנית לשיקום נופי תהיה תנאי לביצוע הקיר ותכלול חתכים, תכנית צמחייה וכל מסמך נוסף

<p style="text-align: center;"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>שיידרש לצורך תכנון מפורט. 7. השיקום יכלול הסדרת הקרקע בשיפוע יציב וכן גינון בהתאם להנחיות יועץ ואדריכל נוף.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.9</b></p>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בשטח שאינו מפותח יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התכנית או תא שטח שלם ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה, אישור תכנית בינוי שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. בכל הקשור להיתרי בניה למבנה לשימור, ראה סעיף 6.6.</p> <p>6. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוח תכנית הבינוי המאושרת, עד לאישור תכנית בינוי חדשה בהתאם להוראות התכנית הנוכחית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח ההרחבה, יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח ההרחבה ותכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה, יהיה אישור תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תכלול תיאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, נגישות למבנים, חניה, שבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי שתערך כתנאי להיתר בניה למגרשים שבשטח ההרחבה תתייחס גם למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחידות הדיור במגרש.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה ראשון במגרשים החדשים, יהיה אישור תכנית ביוב שתערך לכל שטח התכנית ע"י משרד הבריאות, שתציג חיבור למערכת הביוב של המועצה האזורית וקימו של פתרון קצה וקביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה, תיאום פתרון הניקוז עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>11. כתנאי להיתר בניה בתאי שטח 139, 140 תבוצע הטמנה של קווי החשמל.</p> <p>12. תנאי להיתר בניה ראשון בשטח ההרחבה של הקיבוץ יהיה הקמת קיר ניקיון אשר ימנע שפכי עפר ודרדרת לשטחים הפתוחים ממערב ומדרום, משולב בטיפול נופי.</p> <p>13. תנאי לעבודות פיתוח ו/או היתר בניה ראשון ו/או שינוי השימוש בתאי שטח 156, 524 יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי הטיפול בקרקע הסתיים והושלמו כל הדרישות.</p> <p>14. בקשה להיתר עבור שימושי מסחר ותעסוקה תוגש בליווי יועץ אקוסטי ויועץ אוורור לאישור איגוד ערים לשמירה על איכות הסביבה שרון כרמל.</p> <p>15. תנאי להריסת מבנה קיים, תוספת בינוי למבנה קיים ו/או שינוי במבנה קיים יהיה עריכת סקר אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. סקר האסבסט יועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>16. תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי ההנחיות לשימור עצים בוגרים (ראה סעיף 6.7 לעיל). ביצוע העתקת עץ יתבצע בליווי אגרונום ע"פ מפרט טכני מתואם, ביצוע כריתה יתבצע בכפוף למימוש ערך חליפי בקבלת כתב התחייבות, וכל הנ"ל בכפוף לתנאים לרישוי ע"פ פקודת היערות.</p> <p>17. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט הפקעות.</p> <p>18. טיפול בחזית חמישית - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנון למתקנים שונים המוצבים על הגגות כדוגמת לוחות סולריים, דוודי שמש, מזגנים, פרגולות, אנטנות, אמצעי הצללה שונים,</p>	

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>וכו', אשר ישולבו אדריכלית במבנה או יהיו חבויים בו או כלולים בתכנית פיתוח השטח.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מים : קו המים המוצע מכביש 4 אל צמוד לבריכת המים של הקיבוץ יהיה תת-קרקעי לכל אורכו ויאושר עי משרד הבריאות.</p> <p>2. חשמל : א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : - ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מטר - בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים - 2.0 מטר - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מטר - בקו מתח על עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 20.0 מטר מציר הקו - בקו מתח על 400 ק"ו (עד שדות 500 מטר) - 35.0 מטר מציר הקו - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - 1.0 מטר - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - 3.0 מטר ב. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. ג. בכל אותם אזורים בהם מערכת החשמל נתונה באחריות חברת החשמל, אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. כמו כן, המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. ד. קווי חשמל חדשים בתחום התכנית במתח נמוך וגבוה, יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור מבנים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית. 3. אשפה : א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה אשר יסומן בהיתר הבניה.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן : א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפני פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין</p>	<p><b>6.11</b></p>



<b>6.11</b>	<b>פסולת בניין</b>
	שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
<b>6.12</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	על מבנה קיים (כדין) שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחומי שטחים ציבוריים, רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קונטור המבנה הקיים. כל תוספת החורגת מקונטור המבנה הקיים במבנים אלה, תהיה תואמת לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו. הוראה זו אינה חלה על אתרים ומבנים שנקבעו לשימור בתכנית זו. הוראות מעבר: כל שימוש במבנה או בקרקע שהיה מותר ערב אישורה של תכנית זאת יראוהו כשימוש חורג שהותר לתקופה שתקבע בהתאם להוראות פרק ז' לחוק או בהיתר שיינתן מכוחה של תכנית זו.
<b>6.13</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יגבה כחוק.
<b>6.14</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ניתן להפקיע קרקע המיועדת לצרכי ציבור, ככל שלא הוחכרה ובכפוף לכל דין.
<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	1. יקבע מנגנון שיפרט את ההתניות הנדרשות בנושא הריסה ובהתייחס למגרשים קשורים למגרש שבו מסומן המבנה להריסה. יובהר כי עד למועד הריסת המבנים שנבנו כחוק המיועדים להריסה, עפי תכנית זו, יהיה דינם של המבנים כדין שימוש חורג שהותר. 2. בכל הקשור למבנים קיימים המחויבים בתיעוד לפני הריסה, ראה סעיף 6.6 לעיל (רשימת מבנים לשימור).
<b>6.16</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	בעת הוצאת היתר בניה תיבחן האפשרות לעמוד בתקן בנייה ירוקה התקף.
<b>6.17</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	תנאי למתן תעודת גמר יהיה חיבור המגרש למערכת הביוב של המועצה האזורית, המחוברת לפתרון קצה. במגרשים קיימים, תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המגרש למערכת הביוב של המועצה האזורית, המחוברת לפתרון קצה. תנאי לתעודת גמר עבור תא שטח 140, יהיה פיתוח זיקת ההנאה שנקבעה בתא שטח 521 בכדי לאפשר את הקישוריות לזכרון יעקב.
<b>6.18</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה קיים לפי התקן הישראלי תי 413.
<b>6.19</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	כל שימוש אחר שלא עפ"י הקבוע בתכנית יהווה סטיה ניכרת.
<b>6.20</b>	<b>הוראות בזמן בניה</b>
	שטחי התארגנות: 1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירוס עפר. מתקני גריסה. דרכים לצורך נגישות לאתרי העבודה.

## הוראות בזמן בניה

6.20

מתקנים למיון ומחזור של פסולת בניין או חפירה.  
 בשטח המיועד לפיתוח בלבד, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (תעודת גמר) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.  
 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.  
 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. הוראות אלה יחולו גם על תשתיות הנדרשות בשדרוג ו/או הקמה בנסגרת תכנית זאת.  
 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס המועצה.  
 5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי ההתארגנות ביעודים "שטחים פתוחים".  
 6. לא יותרו עבודות פיתוח בתא שטח 844 מלבד הקמת קיר הניקיון (או אמצעי אחר) אשר יימנע מפגעים (מניעת דרדרת, שפכי עפר, התבססות מינים פולשים, מניעת זיהום אור וכו').

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אכלוס מגרשי מגורים בהרחבה	ביצוע בד בבד של מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, וכן מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, בהתאם לתכנית פיתוח ותאום עם הועדה המקומית.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - 15 שנים.  
 המפעל הקיים בתא שטח 156 יפונה בתוך 6 שנים מיום אישור התכנית.