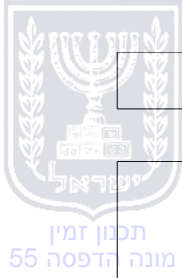


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0477448

בת שלמה - מושב (חדש)



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 :

15/11/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

13/06/2022

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

תכנית המתאר לבת שלמה מבטאת את חזון חברי המושב לפתוח הישוב והקהילה. התכנית מאפשרת 300 יח"ד בהתאם להנחיות תמ"א 35. התכנית אינה משנה את תכנית תמ"א 1/א/31. תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית, נקבעה לפי צפיפות מינימלית של 3 יח"ד לדונם במוצע. התכנית מאפשרת הרחבה וקליטת משפחות צעירות במושב, הרחבה ופיתוח מבני ציבור ומוסדות ציבור ביישוב, תוספת שטח למסחר ולמבנים ומוסדות ציבור, הסדרת מערכת תחבורתית יעילה למושב הקיים ולהרחבה והגדרת השימושים ההולמים.

יחידת הדיור הקטנה שאינה נספרת לעניין לוח 2 בתמ"א 35 תהיה צמודה לבית בעל הנחלה ובהיקף של עד 55 מ"ר.

אזור לפלי"ח בנחלה שטח ברצף לאזור המגורים בו ניתן להקים שימושי פלי"ח. מבנים לתעסוקה לא חקלאית: (פלי"ח).

- א. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- ב. שירותי מסחר כגון: חנות מפעל בשטח של עד 50 מ"ר המשרתת יצור מקומי מאושר. לא יותרו שירותי מסחר כגון: מכולת סופרמרקט, חומרי בניין וכו'.
- ג. שירותי צהרון, משפחות, מעון יום לקשישים בשטח כולל של 200 מ"ר.
- ד. סדנאות אומנים.
- ה. שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה.
- ו. צימרים 4 יח' - בשטח כולל שלא יעלה על 160 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.
- ז. סה"כ השטח לתעסוקה לא חקלאית יהיה 500 מ"ר.

התכנית מוסיפה יח"ד נוספת לכל נחלה ומאפשרת פיצול של מגרשים הכוללים יח"ד בודדת בתכנית בסמכות מקומית.

הפרדה זו אפשרית כאשר בשארית הנחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים, תשמרנה הזכויות של הנחלה, למעט יחידת דיור שניה אשר מופרדת ומועברת בהליך פיצול הנחלה למגרש נפרד וזכויות הבניה עבורה. שכונת המגורים החדשה תאי שטח 201-222 צפיפות המגורים היא 3.0 יח"ד לדונם. בתאי שטח 223-227 צפיפות המגורים היא 2.0 יח"ד לדונם (חלוקת מגרשים התואמת את המצב המאושר).

בשטח המושב קיימים אתרים ומבנים לשימור ולשימור נופי. הנחלות מהן פוצלו מגרשים: תאי שטח: 31A חלק מנחלה 3031, 6A חלק מנחלה 3006, 34A חלק מנחלה 3034, 33A חלק מנחלה 3033, 47A חלק מנחלה 3047, 43A חלק מנחלה 3043.

מספר יחידות הדיור בתכנית:

- 28 יח"ד בייעד לפי תכנית מאושרת במושבה הוותיקה
- 1 יח"ד - בייעוד משק עזר
- 5 יח"ד - בייעוד מגורים א'
- 48 יח"ד - בייעוד מגורים
- 7 יח"ד - בייעוד מגורים מפוצלות מ-7 נחלות
- 7 יח"ד בייעוד מגורים ביישוב כפרי ב-7 נחלות מפוצלות (יח"ד בודדת בנחלה לא כולל 7 יח"ד קטנות)
- 116 יח"ד - בייעוד מגורים ביישוב כפרי ב-58 נחלות לא מפוצלות (2 יח"ד לנחלה, לא כולל 58 יח"ד קטנות)

סה"כ מאושר 212 יח"ד (לא כולל 65 יח"ד קטנות)

השינוי המוצע:

- תוספת 7 יח"ד - בייעוד מגורים ביישוב כפרי ליח"ד שנייה בנחלות מפוצלות.
- תוספת 58 יח"ד - בייעוד מגורים ביישוב כפרי ליח"ד שלישית בנחלות לא מפוצלות.
- תוספת יח"ד - בייעוד משק עזר
- תוספת 22 יח"ד בייעוד מגורים א'

סה"כ שינוי מוצע: תוספת 88 יח"ד

סה"כ מוצע: 300 יח"ד (לא כולל 65 יח"ד קטנות)

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בת שלמה - מושב (חדש)

ומספר התכנית

303-0477448

מספר התכנית

623.476 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק 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	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	200700
קואורדינאטה Y	722900

1.5.2 תיאור מקום מושב בת שלמה סמוך לכביש 70, בשוליו הדרומיים של הר הכרמל.

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: בת שלמה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			בת שלמה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11342	מוסדר	חלק	16, 41, 46, 56	14, 45, 53
11344	מוסדר	חלק	1	
11345	מוסדר	חלק	1-7, 9-12, 16-20, 22-28	8, 13-15
11346	מוסדר	חלק	1-2	3-4, 17-18, 50
11799	מוסדר	חלק		178
11801	מוסדר	חלק		124-125
12765	מוסדר	חלק	4-84, 86-109	
12766	מוסדר	חלק	1-2, 7-51	
12767	מוסדר	חלק	12	1, 11, 13-16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/1986		1306	3297	הוראות תכנית חכ/148/ב לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/148/ב
01/05/1984		2057	3056	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/167/א, הוראות חכ/167/א, תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חכ/167/א
15/01/2005		1616	5367	הוראות תכנית חכ/148/ט לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/148/ט
24/04/2012		3519	6404	הוראות תכנית חכ/43/ג לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/43/ג
29/07/2009		5181	5984	הוראות תכנית חכ/מק/148/טז לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/מק/148/טז
28/01/2010		1678	6055	הוראות תכנית חכ/מק/148/י לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/מק/148/י
31/07/2005			5421	הוראות תכנית חכ/מק/148/יד לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/מק/148/יד
18/08/2010		4481	6126	הוראות תכנית חכ/מק/148/כ לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/מק/148/כ
22/08/2005			5428	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חכ/מק/167/ב. הוראות תכנית חכ/מק/167/ב, תחולנה על תכנית זו.	ללא שינוי	חכ/מק/167/ב
14/10/2010		410	6146	הוראות תכנית חכ/מק/43/א לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/מק/43/א
10/11/2011		482	6317	הוראות תכנית חכ/מק/43/ב לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	חכ/מק/43/ב
10/11/1996			4455	הוראות תכנית משח/43 לא תחולנה בתחום תכנית זו.	החלפה	משח/43
05/06/2008		3325	5815	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ד/1309/חכ/341. הוראות	ללא שינוי	חפאג/ד/1309/חכ/341

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		תכנית חפאג/ ד/ 1309 / חכ/ 341, תחולנה על תכנית זו.				



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		ערן מבל			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שימור - גיליון	11: 08 28/03/2022	ענת אסתרליס שהם	28/03/2022	1	1: 1250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	נספח שימור - חוברת	11: 08 28/03/2022	ענת אסתרליס שהם	28/03/2022	79	1: 1	מנחה	תיעוד ושימור
לא	סקר בקרת מיגון רעש תחבורה מכביש 70	14: 45 04/04/2022	סיימון שפיר	04/04/2022	11		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח נופי - סביבתי	10: 13 29/03/2022	אלדד שרוני	29/03/2022	46		מנחה	סביבה ונוף
לא	מודל פיזור מזהמים מתחבורה	10: 14 29/03/2022	אלדד שרוני	29/03/2022	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	פרשה טכנית ניקוז	12: 46 05/04/2022	בנימין כרמי	05/04/2022	1		מנחה	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית - ביוב	12: 36 05/04/2022	בנימין כרמי	05/04/2022	1		מנחה	ביוב
לא	גיליון נספח ביוב	12: 07 18/05/2022	בנימין כרמי	18/05/2022	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	גיליון נספח ניקוז	12: 08 18/05/2022	בנימין כרמי	18/05/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	11: 05 30/07/2020	ערן מבל	30/07/2020		1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח נופי	10: 48 28/03/2022	איתמר שדה	28/03/2022	30		מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון שימור עצים	12: 04 19/04/2022	איתמר שדה	19/04/2022	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור עצים - חוברת	13: 33 21/07/2020	איתמר שדה	21/07/2020	20	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	הסדרת מדרכות ושפור הכבישים תכנית צביעה ותמרור גליון 1	13: 03 03/05/2022	דניאל ולין	03/05/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	הסדרת מדרכות ושפור הכבישים תכנית צביעה ותמרור גליון 2	13: 23 03/05/2022	דניאל ולין	03/05/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה	13: 24 03/05/2022	דניאל ולין	03/05/2022		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 29 01/06/2022	ערן מבל	01/06/2022	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית חוף כרמל	בת שלמה			04-8136200	04-8136271	
	פרטי	אגודה שיתופית בת שלמה אגודה שיתופית בת שלמה	5700112 96	אגודה שיתופית בת שלמה	בת שלמה	בת שלמה		04-9835146	04-9833704	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: ד.ג. חוף-הכרמל

עין כרמל 30860.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אגודה שיתופית בת שלמה אגודה שיתופית בת שלמה	5700112 96	אגודה שיתופית בת שלמה	בת שלמה	בת שלמה		04-9835146	04-9833704	dorit@mebelarch.co.il

**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	ערן מבל	30444	ערן מבל אדריכלות ובינוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	eran@mebelarch.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 55תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

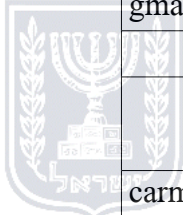
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	יועץ	ענת אסתרליס שהם	75013		פרדס חנה- כרכור	(1)	17	050-7897823		anatesterlis@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דניאל ולין	20042		נהריה	בלפור	18	04-9000250	04-9000251	
מודד	מודד	אלדד זייד	1145	זייד אלדד בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8260444	04-8347499	
מהנדס	יועץ תשתיות	בנימין כרמי	32954		פרדסיה	האלה	62	09-8948930	09-8985107	carmyy@bez eqint.net
אדריכל נוף	סוקר עצים	איתמר שדה		תכנון מקום בנוף	כפר ויתקין	(2)	98	052-8246804		ita98s@yahoo.com
הנדסי	יועץ אקוסטי	סיימון שפיר		סאונדרייז	חיפה	(3)		072-3911139	077-3181678	simon@soundrise.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(4)		09-8854291	09-8854576	

(1) כתובת: פרדס חנה כרכור.

(2) כתובת: כפר ויתקין 98.

(3) כתובת: רחוב נווה גנים 21 חיפה.

(4) כתובת: האומנות 9 נתניה.



משרד החינוך  
מונה הדפסה 55



משרד החינוך  
מונה הדפסה 55

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	מגרשים חדשים
מגורים בישוב כפרי	מגורים בנחלות, הכולל שטחי חלקה א - מגורים ושטח חקלאי הצמוד לחלקת המגורים.
משק עזר	חלקת אדמה חקלאית בגודל שנקבע ע"י שר החקלאות בהתייעצות עם מנהל התכנון, הנמצאת בבעלות המדינה, קרן קיימת לישראל או רשות הפיתוח והוחכרה, לתקופה ארוכה, למתיישב לצורך פרנסתו מהמשק החקלאי שפותח או שיפותח בחלקה זו. כולל שטח פל"ח - מבנים לתעסוקה לא חקלאית בשטח של עד 500 מ"ר.
משק עזר	משק קטן המיועד לשתי יחידות דיור ולעיבוד חקלאי.
נחלה שהופרד ממנה מגרש למגורים	נחלה שהופרד / פוצל ממנה מגרש למגורים ויח"ד.

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**

עריכת תכנית מתאר כוללת למושב בת שלמה והרחבה למגורים שתהיה באופן משולב ככל האפשר עם מרקם הישוב הקיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעודי קרקע מחקלאי למגורים בישוב כפרי, למבנים ומוסדות ציבור, מבני משק, לדרכים, לספורט ונופש, לשטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, למסחר ושרותי דרך.
- תכנון מגרשים - מגורים א בהתאם להקף המותר עפ"י תמ"א 35 - סה"כ 300 יח"ד.
- הסדרת שימושי פל"ח - שימושים לא חקלאיים בתחום המושב.
- שינוי קו בניין מכביש מס' 67 מ- 100 מ' ל- 50 מ' ובהתאם לתשריט.
- קביעת זכויות בניה למסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- הסדרת מערכת התנועה בישוב כולל הכניסה לישוב.
- קביעת הנחיות סביבתיות ונופיות.
- קביעת הוראות בניה הכוללות צפיפות, מרווחי בניה וגובה בנינים, במגמה לשמור על אופיו הכפרי של היישוב.
- תוספת יחידה שלישית בנחלות ותוספת זכויות לפל"ח. התאמת הנחיות הבינוי, זכויות הבניה ויעודי הקרקע לצורכי הישוב בהווה ובעתיד.
- קביעת אתרים ומתחמים לשימור והנחיות לשימור.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
6A, 7A, 8A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A, 16A, 16B, 24A, 25A, 26A, 29A, 29B, 30A, 30B, 31A, 32A, 32B, 33A, 34A, 35A, 35B, 36A, 38A, 39A, 41A, 42A, 43A, 44A, 46A, 47A, 51A, 113A, 125A, 135A, 136A, 137A, 138A, 139A, 140A, 141A, 142A, 143A, 2074 - 2082, 3003	מגורים
227 - 201	מגורים א'
3023A, 3023B, 3024 - 3026, 3029 - 3036, 3038 - 3051, 3020 - 3004, 3002, 3001, 3053, 3054, 3101, 3103, 3105 - 3111, 3113 - 3121	מגורים בישוב כפרי
3	משק עזר
562 - 560	מתקנים הנדסיים
650	מבני משק
615, 614, 612, 610	מבנים ומוסדות ציבור
,1051 - 1038, 1036 - 1033, 1031, 1029, 1026 - 1023, 1020 - 1004, 1001, 596 - 590, 1104B, 1105 - 1111, 1113 - 1121, 1103, 1101, 1054, 1053	קרקע חקלאית
509 - 503, 501, 500	שטח ציבורי פתוח
575 - 570	שטח פרטי פתוח
681, 680	ספורט ונופש
907 - 900	דרך מאושרת
941 - 930, 923 - 921	דרך מוצעת
920	דרך משולבת
954 - 950	שביל
980	חניון
3184	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
600	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
611	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
903 - 901	דרך מאושרת	אתר/מתחם לשימור
681	ספורט ונופש	אתר/מתחם לשימור
505	שטח ציבורי פתוח	אתר/מתחם לשימור
611	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	אתר/מתחם לשימור
615, 610	מבנים ומוסדות ציבור	בלוק מבנה לשימור
903, 901	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים להעתקה
934	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה
212	מגורים א'	בלוק עץ/עצים להעתקה
681	ספורט ונופש	בלוק עץ/עצים להעתקה

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	509, 504
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	905 - 900
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	931
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	614
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	13A, 35A, 41A, 51A, 2079
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	3111, 3026, 3002
בלוק עץ/עצים לכריתה	מתקנים הנדסיים	562
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	592
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח פרטי פתוח	571, 570
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטח ציבורי פתוח	504, 501
בלוק עץ/עצים לכריתה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	906, 904, 903, 901, 900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	939, 937, 933, 931, 922, 921
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	920
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	650
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	615, 610
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	6A, 7A, 8A, 11A, 14A, 16A, 16B, 24A, 26A, 29B, 30B, 32A, 32B, 34A, 35B, 36A, 38A, 39A, 41A, 44A, 51A, 135A, 136A, 137A, 138A, 140A, 141A, 142A, 143A, 2075, 2077, 2079, 2081, 2082, 3003
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	226, 223
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	,3008, 3006, 3005, 3002, 3001, 3011 - 3013, 3015, 3016, 3019, 3020, 3029, 3034, 3039, 3041, 3044 - 3046, 3049, 3053, 3101, 3103, 3110, 3111, 3113, 3118 - 3121
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	681, 680
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1016, 1011 - 1009, 1001, 592, 591, 1119, 1118, 1106, 1034, 1029
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	950
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	571
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	508, 507, 505 - 503, 501
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	906, 903, 901, 900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	610
דרך / מסילה לביטול	מגורים	6A, 33A, 135A
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	226, 223
דרך / מסילה לביטול	מגורים בישוב כפרי	3020, 3001
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600
דרך / מסילה לביטול	ספורט ונופש	681
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	1011
דרך / מסילה לביטול	שביל	950
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	507, 505
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	904 - 900
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	920
הנחיות מיוחדות	מגורים	6A, 31A, 33A, 34A, 43A, 47A
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	223, 213, 212, 205 - 201
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	3023A, 3020 - 3004, 3002, 3001 3023B, 3024 - 3026, 3029 - 3036, 3038 - 3051, 3053, 3054, 3101, 3103, 3105 - 3111, 3113 - 3121
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1040, 1019, 1018, 1004
הנחיות מיוחדות	שטח פרטי פתוח	571, 570
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	503
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	901
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	935
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	505
להריסה	דרך מאושרת	906, 901, 900
להריסה	דרך מוצעת	933, 931
להריסה	מבני משק	650
להריסה	מגורים	3003
להריסה	מגורים א'	205, 204
להריסה	מגורים בישוב כפרי	3005, 3002
להריסה	משק עזר	3
להריסה	שביל	952
להריסה	שטח ציבורי פתוח	509, 508, 504
ציר	דרך מאושרת	906
ציר אופניים	קרקע חקלאית	592
ציר אופניים	שביל	950
ציר אופניים	שטח ציבורי פתוח	508, 507
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	906, 904, 901
קו מים 3" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3184
קו מים 3" ומעלה	מגורים בישוב כפרי	3107, 3106
קו מים 3" ומעלה	מתקנים הנדסיים	562
קו מים 3" ומעלה	קרקע חקלאית	1113, 1111, 1110, 1106, 595, 594 1115

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו מים 3" ומעלה	שביל	953
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	504
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	900 - 902, 906
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מוצעת	932, 933
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	חניון	980
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3184
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבני משק	650
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	614
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים	3003
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	201 - 222
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים בישוב כפרי	3001, 3002, 3004, 3005, 3026, 3029, 3116, 3117
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	600
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	משק עזר	3
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מתקנים הנדסיים	560
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	ספורט ונופש	680
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	קרקע חקלאית	590, 593, 596, 1001, 1004, 1005, 1026, 1029, 1116, 1117
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שביל	950
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	500, 503, 506 - 509
שימור נופי	ספורט ונופש	681
שימור נופי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	611

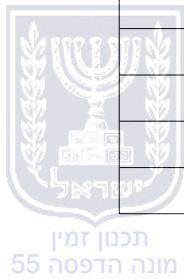
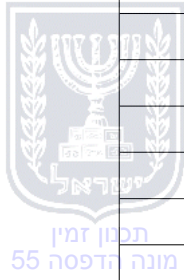
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	3,238	0.52
אזור מגורים א	15,696	2.51
דרך מאושרת	111,647	17.85
מבנים ומוסדות ציבור	1,066	0.17
מגורים א - מבאת	400	0.06
מגורים בישוב כפרי	10,811	1.73
מגורים בנחלות	104,848	16.76
מגורים לבעלי מקצוע ומשקי עזר	15,493	2.48
פרטי פתוח	44,524	7.12
שטח חקלאי	283,968	45.39
שטח מבני משק	3,656	0.58
שטח מבני ציבור	21,257	3.40
שטח מלונאות ונופש	833	0.13
שטח ספורט	2,947	0.47
שטח ציבורי פתוח	5,176	0.83
<b>סה"כ</b>	<b>625,560</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.74	104,376.59	דרך מאושרת
1.45	9,064.5	דרך מוצעת
0.45	2,821.3	דרך משולבת
0.10	602.35	חניון
22.22	138,548.28	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1.88	11,721.79	מבני משק
0.81	5,052.39	מבנים ומוסדות ציבור
5.53	34,505.55	מגורים
1.56	9,736.67	מגורים א'
25.74	160,505.91	מגורים בישוב כפרי
0.34	2,121.09	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
0.18	1,113.42	משק עזר
0.32	1,979	מתקנים הנדסיים
1.69	10,567.49	ספורט ונופש
11.45	71,385.86	קרקע חקלאית
0.30	1,885.31	שביל
6.14	38,303.75	שטח פרטי פתוח
1.69	10,524.24	שטח ציבורי פתוח
1.39	8,661.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>623,476.9</b>	<b>סה"כ</b>





## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. שטח המיועד ליחידת קרקע המשמשת תושבים אשר אינם בעלי נחלות ביישוב. בכל תא שטח (מגרש) באזור זה תותר הקמת מבנה אחד למגורים.</p> <p>2. שטח המיועד לנחלות לבנים ממשיכים - השלמת הנחלה לבנים ממשיכים המגרשים הם: 31A, 6A, 34A, 33A, 47A, 43A, 113A</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או במרווח אחורי באופן שלא יבלוט חזותית לרחוב.</li> <li>המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.</li> <li>גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' למגורים.</li> </ol>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר. שאר הוראות הפיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות של הועדה לתו"ב.</p>
ג	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1:250 ערוכה עפ"י תקנות התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.</li> <li>חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</li> <li>פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.</li> </ol>
4.2	מגורים א'
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת בתי מגורים חד משפחתיים, הכוללים מחסן דירתי ומבנה חניה, לרבות משרדים וחדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים, עפ"י תוכנית בינוי.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>תותר הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או כמחסן פריק בתחום קווי הבניין.</li> </ol>



4.2	מגורים א'
	<p>2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.                      3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' למגורים.                      4. תוכנית הבינוי תיתן הנחיות להעמדת מחסן פריק.                      שאר הוראות הפיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות של הועדה לתו"ב.</p>
ב	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>                      גדרות:                      ניתן להקים גדר בחזית המגרש, כולל הסדרת מקום לפח אשפה/ מחזור עפ"י הנחיות המועצה.                      חומרים: אבן לקט כורכרי, קיר תומך, קיר ניקיון ומסלעה, או על פי פרטים בתכנית בינוי והנחיות של הישוב. תאסר הקמת גדר רשת בחזית המגרש.                      גדר בין שכנים: על פי תכנית מאושרת ותכנית בינוי כולל חומרי גמר. גובה גדר מקסימלי - 1.8 מ' תמך מהמפלס הנמוך.                      חומרים: חומרים עמידים, קיר תומך מאבן לקט כולל ניקוזים, קיר בטון מטויח בגוון בהיר, מסלעה וקי ניקיון, גדר רשת כולל צמחיה, גדר משותפת בתחום 2 מגרשים בהסכמת שכנים.</p>
ג	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>                      תותר הקמת עליות גג בחלל הגג בתנאי שגובה הגג הכולל לא יעבור את הגובה המותר שהוא 8.5 מ'. שטחי עליות הגג שגבהן עולה על 1.8 מ' יחשבו כחלק מהשטח העיקרי המותר.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b>                      בין תאי שטח 223 ו-224 תתאפשר בניה בקו 0 ללא פתחים בקיר המשותף.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b>                      אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה:                      1. הוצאת היתרי בניה לאזורי הבניה החדשים, מגורים א תאי שטח 201-229, תחייב תכנית בינוי ופיתוח למתחם באישור הועדה המקומית.                      2. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1:250 ערוכה עפ"י תקנות התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.                      3. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.                      4. פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'. פירוט זה יתבסס על תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית</p>
4.3	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>יחידת קרקע במושב, בין רצופה ובין שאינה רצופה, מוצגת בתכנית כחלקה א.                      חלקה א כוללת שני אזורי משנה כמפורט להלן:                      1. אזור מגורים בחלקה א:                      א. השטח מתוך הנחלה אשר שיטחו מוגדר בתשריט למגורים, שבו מותר לבנות עד 3 מבני מגורים בכל נחלה. יחידת הדיור הקטנה שאינה נספרת לעניין לוח 2 בתמ"א 35 תהיה צמודה לבית בעל</p>

## 4.3

## מגורים בישוב כפרי

- הנחלה.
- ב. תותר הקמת משרד לעוסקים במקצועות חופשיים, בתחום בית המגורים.
- ג. אזור לפל"ח בנחלה שטח ברצף לאזור המגורים בו ניתן להקים שימושי פל"ח.
- ד. פיצול נחלה:
- פיצול מגרשים מנחלה יתאפשר בהתאם למדיניות מוסדות התכנון ורמ"י, שתהיה בתוקף במועד הבקשה לפיצול.
2. מבנים לתעסוקה לא חקלאית: (פל"ח).
- א. שירותי משרד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
- ב. שירותי מסחר כגון: חנות מפעל בשטח של עד 50 מ"ר המשרתת יצור מקומי. לא יותרו שירותי מסחר כגון: מכולת סופרמרקט, חומרי בניין וכו'.
- ג. שירותי צהרון, משפחתון, מעון יום לקשישים בשטח כולל של 200 מ"ר.
- ד. סדנאות - באישור הגורם הסביבתי המוסמך לכך.
- ה. שירותי אחסנה מלאכה ותעשייה זעירה במבנה סגור.
- ו. צימרים - בשטח כולל של 160 מ"ר שטח כל יחידה לא יעלה על 40 מ"ר. סה"כ 4 יחידות.
- ז. הצגת מורשת
- ח. חדרי חוגים וטיפול (התעמלות, פיזיותרפיה, יוגה, מספרה, קוסמטיקה, טיפול באמצעות בע"ח ועוד).
- סה"כ שטח לתעסוקה לא חקלאית עד 500 מ"ר.
3. מבנים לתעסוקה חקלאית
- א. מבנים חקלאיים ומבני שירות למשק חקלאי כגון מתבן, מחסן, סככת מיון ואריזה לתוצרת חקלאית, חממות ובתי צמיחה עד 500 מ"ר.
- ב. מבני המשק לגידול בע"ח הקיימים באזור המגורים בנחלה יוכלו להשאר על כנם. דירים קיימים, יותרו בתחום הנחלות, לא ניתן להוסיף מבני משק לגידול בע"ח חדשים.
- ג. שימושים נלווים לחקלאות לצרכי עיבוד התוצרת החקלאית כגון: בית בד, יקב, מגבנה, ייצור בשמים וסבונים, ריבות, מיצים, פירות מיובשים, מבנה קירור לצרכי המשק עצמו ועוד.
- ד. מבנים חקלאיים חדשים יותרו לאחר שהתקבלה המלצת משרד החקלאות ופיתוח הכפר ובכפוף לעמידה בתקנות המתייחסות לקריטריונים שנקבעו על ידו.
- ה. ניתן לנייד זכויות בניה של השימושים החקלאיים מיעוד מגורים ביישוב כפרי לייעוד חקלאי בנחלה לטובת מבנים חקלאיים ביעוד חקלאי.
4. הנחיות מיוחדות: ביעוד מבנים ביישוב כפרי המסומן בהנחיות מיוחדות, יותר פיצול עתידי של מגרשים מהנחלות בכפוף למפורט בסעיף 4.3.2 ב.

## 4.3.2

## הוראות

## בינוי ו/או פיתוח

א

- א. באזור המגורים בנחלה בשטח חלקה א המיועד למגורים בלבד - תותר הקמת מבני מגורים ומבנים לשימושי פל"ח.
- ב. יותר לנייד יחידת דיור אחת מתא שטח 3031 לתא שטח 31A אותה יתאפשר לפצל בהתאם להוראות סעיף 4.3.2 ב.
- ג. בתא שטח 31A ביעוד מגורים המסומן בהנחיות מיוחדות יותר פיצול עתידי של יחידה אחת מהנחלה בתא שטח 3031 בכפוף למפורט בסעיף 4.3.2 ב.
- ד. תוכן תכנית בינוי באישור הועדה המקומית חוף כרמל. תוכנית הבינוי תתייחס לכל השימושים ויש לראות בשימוש המגורים כשימוש עיקרי. לא יתאפשרו שימושי הפל"ח ללא קיום של יחידת מגורים אחת לפחות בחלקה א.
- ה. ניתן יהיה להקים מחסנים בתחומי קוי הבניין, לכל אחת מיחידות המגורים בנחלה. גובה

4.3

## מגורים בישוב כפרי

המחסן לא יעלה על 2.5 מ'.

ו. חומרי גמר:

1. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל במבנים על הגג יהיו מחומרים עמידים בעלי תכונות התנקותבגוונים בהירים. יאסר השימוש בטיח זרוטק על בסיס צמנטי (שפריץ).

2. לכל גג שטוח תותר יציאה למדרגות שגובהה לא יחרוג מ- 8.5 מ' ומעקה בטיחותי סביב, עפ"י תקנות התכנון והבניה.

3. קולטי שמש ותאים סולרים (פוטו וולטאים) - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו

הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג.

שאר הוראות הפיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות של הועדה לתו"ב.

ב

## הנחיות מיוחדות

מדובר בהוראות המתייחסות לתשריט:

פיצול מגרשים מהנחלות יותר בכפוף להגשת תשריט חלוקה הכולל נספח בינוי. בתשריט החלוקה

ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל ותסומן הנגישות לשטח החקלאי. לתשריט החלוקה

יצורף נספח בינוי בו יסומנו בנפרד המגרש הגדול (הנחלה המקורית) והמגרש המפוצל. נספח

הבינוי יציג את מיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויחה"ד (בנחלת המקור לאחר הפיצול

ובמגרש החדש המתפצל). הוועדה המקומית תתייחס לנושא זה בעת בחינת תשריט החלוקה

שיוגש לה.

1. ניתן לפצל מגרש מהנחלה ל-2 מגרשים (או יותר), ובלבד שבשטח המגורים בנחלה יוותרו לפחות

יחידת דיור גדולה ויחידת הורים צמודה. נחלות שעברו פיצול, כך שנותרו בנחלה יחידת דיור

גדולה ויחידת דיור קטנה, לא ניתן יהיה לפצלה יותר.

2. בשטח המגורים בנחלה יכללו מגוון השימושים המותרים ביעוד מגורים ביישוב כפרי ובמגרש

השני, המפוצל, יותר שימוש למגורים בלבד.

3. גודל מגרש מפוצל יהיה בין 350 מ"ר ל-500 מ"ר.

4. זכויות הבניה ויחידות הדיור יגרעו מהנחלה במסגרת הפיצול.

5. לכל מגרש מתפצל תוקצה דרך גישה. ככל הניתן, תתאפשר גישה אחת לראש הנחלה. במקרה

שלא מתאפשרת גישה אחת יוקצו בסה"כ שתי דרכי גישה באישור של הוועדה המקומית.

ג

## עיצוב פיתוח ובינוי

1. תותר בניית מבנה עזר יחיד בשטח 55 מ"ר לכל יחידת דיור, מתוכם 30 מ"ר לחניה והשאר



4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>למחסן ולממ"ד עפ"י הוראות פיקוד העורף המשתנות מעת לעת. מבנה העזר כולל חניה והוא יכול להבנות כחלק ממבנה המגורים או במרחק מינימלי של כ- 3 מ' ממנו.</p> <p>2. ניתן לנייד זכויות בניה של השימושים החקלאיים מייעוד מגורים ביישוב כפרי לייעוד חקלאי בנחלה לטובת מבנים חקלאיים ביעוד חקלאי.</p>
ד	<p><b>מרתפים</b></p> <p>ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>קווי הבניין של סככות חניה יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבני חניה צמודים בשני מגרשים גובלים. החניה במרווח קדמי תבוצע כחניה מפולשת.</p>
ו	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה בחלקה א' בנחלה, יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח החלקה, שתציג את פוטנציאל הבניה למגורים, פריסת הבינוי, השתלבות ארכיטקטונית, דרכי גישה, ניקוז, גדרות וכד'. התוכנית תתיחס לשימושי פל"ח .</p> <p>2. יש להשאיר דרך גישה של 3 מ' לגישה לנחלה ולשימושי הפל"ח ולשטח החקלאי.</p> <p>תסומן דרך גישה למבנה בתחום הנחלה ויוצג פתרון הניקוז למערכת הניקוז האזורית.</p>
ז	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.</p>
ח	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות:</p> <p>א. סוג המבנה - 1. תותר הצבת מבנים יבילים ארעיים, אשר הובלו בשלמותם ממקום יצורם מוכנים להקמה. 2. תותר הסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים במבני מגורים ומבני שירות הקיימים, כפוף לתנאים כמפורט בסעיף 5 ג שלהלן. 3. לא תותר הקמת מבני קבע חדשים למטרת מגורים לפועלים.</p> <p>ב. מקום המבנה - 1. מבנה לפועלים ימוקם באזור שנקבע בתכנית כאזור המיועד למגורים בחלקה א של הנחלה או בשטח החקלאי בהמשך וצמוד דופן לתחום המגורים בנחלה. זאת רק לאחר שיוכח כי לא ניתן למקם את המבנה בתחום שטח המגורים בנחלה. 2. בחלקות ב - לא תותר הצבתם / הסבתם / שיפוצם ושימוש במבנים למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>ג. תנאים להסבה ושיפוץ - ינתנו היתרים להסבה ושימוש למטרת מגורים לפועלים זמניים בחקלאות, במבני מגורים ומבני שירות הקיימים בנחלה ובלבד שנתקיימו תנאים אלה: 1. מצבם</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



4.3	מגורים בישוב כפרי
	<p>הפיזי של המבנים אינם מחייבים ביצוע עבודות בניה חדשה ו / או הקמה ו / או החלפה של גגות, קירות חיזוניים. 2. אין בשיפוץ והסבה תוספת שטח למגורים החורג מהקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ד. קווי בניין ומרווחים - קווי בניין ומרווחים למבנים אחרים שנחלה יהיו בהתאם להוראות מתאר ותוכניות מפורטות החלות על השטח שבו מוקם המבנה.</p> <p>ה. גודל המבנה - מבנה מגורים לפועלים יכיל חדרי מגורים, מטבח, שירותים ויותקנו בו סידורים לחימום ובישול. גודל מבנה מגורים לפועלים יהיה בן קומה אחת, לא יקטן מ - 24 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר. שטחו של מבנה למגורי פועלים ייכלל בסך כל השטח הבנוי המותר לשימושים לא חקלאיים שנחלה.</p> <p>ו. חניה - תקן החניה לא יחול על מבנה מגורים לפועלים זמניים בחקלאות.</p> <p>ז. תשתיות - בטרם יינתן היתר להצבת מבנה יביל- ארעי או לשיפוץ והסבה של מבנה קיים המיועד למגורי פועלים, תוודא הוועדה המקומית את קיומן של תשתיות נחוצות ובכלל זה דרכי גישה, פתרון הספקת חשמל ומים, פתרון סילוק שפכים, הכל בהתאם לשימוש במבנה. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר בניה או שימוש במבנה.</p> <p>ח. אישורים מאת גורמים מוסמכים- כתנאי למתן היתר להצבתו של מבנה יביל/ ארעי, או לשיפוץ והסבתו של מבנה אחר למטרת מגורים לפועלים, תוודא הוועדה המקומית קיום התייעצות עם ועד הישוב והמועצה האזורית וקבלת אישורים מהגורמים הרלוונטיים. ט. תנאים להגשת בקשה להיתר - 1. בקשה להיתר תוגש ע"י החקלאי המבקש. 2. בהיתר הבניה יקבע תנאי כי כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה נכרת. 3. תוקף ההיתר לא יעלה על חמש שנים או מועד סיום הפעילות / העבודה של העובדים הזרים (לפי המוקדם מביניהם) הארכת המועד תתאפשר רק באמצעות הגשת בקשה חדשה. 4. המבקש יגיש לוועדה המקומית את כל האישורים וההתחייבויות המשפטיות המתאימות לכך שהמבנה יפונה לאחר סיום תקופת ההיתר.</p> <p>י. זכות סירוב - למרות האמור לעיל, הוועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר להצבתו של מבנה יביל - ארעי ו / או למתן היתר לשיפוץ והסבה של מבנה אחר למגורי פועלים זמניים בחקלאות כאמור, אם סברה כי הצבתו או הסבתו אינה משתלבת עם השימושים האחרים שנחלה.</p>
4.4	<b>משק עזר</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד ליחידת קרקע המשמשת תושבים אשר אינם בעלי נחלות ביישוב. תותר הקמת מבנה מגורים. 2 יח"ד למשק עזר אחד.
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> החניה תוכל להבנות כחלק ממבנה המגורים או קו 0 צידי וקידמי.
ב	<b>מרתפים</b> ניתן לבנות מרתפים בתחום קווי הבניין בתנאי שבשום חתך של הבית לא יראו יותר מ- 2 קומות מעל פני קרקע טבעית, למעט חשיפת קטע חזית שאינו עולה על 1.8 מ' בכיוון המדרון.
ג	<b>חניה</b> קווי הבניין של גגונים לרכב יכולים להיות בקו 0 מכביש הגישה למגרש. תותר הקמת מבנים צמודים בשני מגרשים גובלים.
ד	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>



4.4	משק עזר
	<p>ותור הקמת מחסנים בקומת קרקע בלבד בתחום קווי הבניין בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המחסן יבנה כחלק מהבניין הראשי או במרווח אחורי באופן שלא יבלוט חזותית לרחוב.</li> <li>2. המחסן יתוכנן כך שתהיה כניסה נפרדת למחסן מהגינה.</li> <li>3. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ' למגורים.</li> <li>4. גובה המחסנים יהיה עד 4 מ' למבני משק עזר.</li> </ol> <p>שאר הוראות הפיתוח יהיו לפי ההנחיות המרחביות של הועדה לתו"ב.</p>
ה	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>אלה התנאים שקיומם דרוש להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה מצבית בקני"מ 1: 250</li> <li>ערוכה עפ"י תקנות התכנון והבניה וחתומה בידי מודד מוסמך כולל סימון המסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל, מקומות חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית של הישוב.</li> <li>2. חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ועוד 2 מ' מעבר לגבולותיו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.</li> <li>3. פירוט חזיתות גדרות המגרש כולל פירוט קווי קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי הגדר, וכן פירוט חומרים, פחי אשפה, שערי כניסה וכו'.</li> </ol>
4.5	מתקנים הנדסיים
4.5.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>תאי שטח 560-561 - מיועד לחדרי טרנספורמציה.</p> <p>תא שטח 562 - מיועד לבריכת מים של מקורות.</p> <p>יותר מתקן או מבנה אגירה העשוי מחומרים המותרים למגע עם מי שתייה, חיבור חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת, קווי מים ומערכות אספקת מים והמתקנים הדרושים להם, מתקני טיפול במים, ובכלל זה קו מים המיועד לגלישת חירום של מים החורג מהשטח המגודר של הבריכה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על ביטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p>
4.5.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>בריכת המים והגדר המקיפה אותה יוסתרו באמצעות צמחיה. ההסתרה תבוצע בתחום השצ"פ הסמוך ע"י יזם התכנית בתיאום עם מקורות.</p> <p>אין לבצע חפירות או מטיעות מעל תוואי קווי מים ראשיים.</p>
4.6	מבני משק
4.6.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>מיועד למבני משק חקלאיים, לרבות מבנים לגידול צמחי ובעלי חיים, מבנים לטיפול בתוצרת חקלאית (כגון בתי מיון, אריזה, קירור), מבנים לאחסנת ציוד, כלים, בתי מלאכה (כגון נגריה, מוסך, מסגריה), שימושים נלווים ותומכי חקלאות לרבות מבנים לעיבוד תוצרת (כגון יקב, בית</p>

<b>4.6</b>	<b>מבני משק</b>
	בד, מגבנה), מרכז מבקרים, חנות למכירת תוצרת חקלאית, רכיבה טיפולית, פנסיון לחיות מחמד, שיעורי רכיבה, פינת חי ומרכז מחזור (למעט פסולת בנין).
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b> בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התיחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.
ג	<b>תנאים בהליך הרישוי</b> א. יש להגדיר את תחום המגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה. ב. תכנית פיתוח בקני"מ של 1:250 בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב. ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
<b>4.7</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים ע"פ חוק התכנון והבניה. ישמש להקמת מבנים משולבים רב תכליתיים לשימושים הבאים: חינוך, רווחה, קהילה, שירותים מוניציפאליים, בריאות, דת, תרבות, ספורט ואחרים, על פי אישור הועדה המקומית. ניתן לכלול במבנה אחד מספר תכליות.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>שימור</b> בתאי שטח 610,611 קיימים אתרים לשימור.. תא שטח 611 נכלל במתחם לשימור. שמירה על רכיבי המתחם לשימור ומאפייניו.
ב	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> גדר גובלת בשטח למבנים ומוסדות ציבור: חובה להקים גדר או קיר תומך על פי הצורך בין המגרש לשטח הציבורי עפ"י הנחיות בתכנית בינוי או חומרי גמר עמידים כולל גמר לחזית שטחי הציבור. במידה ועבודות הפיתוח יוצרים מפגע בטיחותי בין המגרש לשטח הציבורי, בעל המגרש יקים גדר בטיחות, בין המגרש לשטח הציבורי.
ג	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> גרעין מבני הציבור והקהילה מתאפיין במבנים מעטים הפזורים בשטח ירוק זה. השטח מגוון ומפותח עם עצים רבים להצללה ואזור פתוח המשמש להתכנסות. מבני הציבור, השטח הוא פארק מרכזי, בו ממוקמים מבני הציבור והקהילה ויש הנחיות לשימורו כמתחם נופי לשימור.
ד	<b>תכנית בינוי</b> א. יש להגדיר את תחום המגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

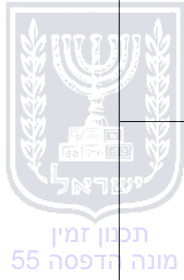


<p align="center"><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<b>4.7</b>
<p>ב. תכנית פיתוח בקני"מ של 1:250 בה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.</p> <p>ג. העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים.</p>	
<p align="center"><b>קרקע חקלאית</b></p>	<b>4.8</b>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<b>4.8.1</b>
<p>1. שטח המיועד לעיבוד והשקיה - לצרכי חקלאות בלבד.</p> <p>2. לא תותר בה כל בניה למעט סככות, חממות, מחסנים חקלאיים, מבני משק, מחסנים וכו'.</p> <p>3. בשטח זה לא ניתן לסלול דרכים נוספות. דרכי עפר קיימות - יישארו ברמה של דרך חקלאית בלתי סלולה. תתאפשר ותינתן גישה לכל השטחים החקלאיים שבתחום התכנית.</p> <p>4. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>5. בתא שטח 1004 ניתן לסלול דרכים נוספות.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<b>4.8.2</b>
<p align="center"><b>א ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.</p>	א
<p align="center"><b>ב סביבה ונוף</b></p> <p>ציר אופניים יתוכנן בחלקו על גבי יעוד זה. ניתן לאפשר ציר אופניים בדרכי עפר המשמשים למעבר לשטחים החקלאיים.</p>	ב
<p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<b>4.9</b>
<p align="center"><b>שימושים</b></p>	<b>4.9.1</b>
<p>ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, מתקני קירוי והצללה, מתקני ספורט, ספסלים ושולחנות פנאי. העברת תשתיות תת-קרקעית, מקלטים קיימים, מתקנים הנדסיים, שבילים להולכי רגל, ולרכבי אופניים, קלנועיות ומתקני משחקים.</p> <p>בתאי שטח 500, 502, 506 ו-507 יותר קיר אקוסטי.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p>	<b>4.9.2</b>
<p align="center"><b>א ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.</p>	א
<p align="center"><b>ב הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות תומכים עד לגובה 3 מ'. גדרות:</p> <p>גדר גובלת בשטח למבנים ומוסדות ציבור: חובה להקים גדר או קיר תומך על פי הצורך בין המגרש לשטח הציבורי עפ"י הנחיות בתכנית בינוי או חומרי גמר עמידים כולל גמר לחזית שטח המגרש. במידה ועבודות הפיתוח יוצרים מפגע בטיחותי בין המגרש לשטח הציבורי, בעל המגרש יקים גדר בטיחות, בין המגרש לשטח הציבורי.</p>	ב
<p align="center"><b>ג סביבה ונוף</b></p> <p>ציר אופניים יתוכנן בחלקו על גבי יעוד זה.</p> <p>שתילה ונטיעה - בשטחים ציבוריים פתוחים אשר יבוצעו בהם עבודות לדירוג השטח עבור הקמת</p>	ג

<b>4.9</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	מגרשים / מתקנים. יש להצניע מדרגות פיתוח או קירות תמך באמצעות נטיעת עצים. יש להעדיף עצים בעלי נוף רחב. תא שטח 500 יהיה נטוע לכל אורכו בצימחיה ארץ ישראלית בעלי נוף רחב ככל האפשר.
<b>4.10</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, מתקני נופש, מתקני קירוי והצללה, מתקני ספורט, ספסלים ושולחנות פנאי. העברת קוי תשתית תת-קרקעיים ומתקני משחק, שביל להולכי רגל. השטחים אינם מיועדים להפקעה וישארו בבעלות ובהחזקת האגודה החקלאית השיתופית.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> גרעין מבני הציבור והקהילה מתאפיין במבנים מעטים הפזורים בשטח ירוק זה. השטח מגוון ומפותח עם עצים רבים להצללה ואזור פתוח המשמש להתכנסות. מבני הציבור, השטח הוא פארק מרכזי, בו ממוקמים מבני הציבור והקהילה ויש הנחיות לשימורו כמתחם נופי לשימור.
<b>4.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמתם של מתקני ספורט מקורים ולא מקורים, כגון: בריכת שחיה, חדרי כושר, התעמלות וחוגים, מקלחות, מלתחות, שירותים, מזנון, גינון ונטיעות, חדרי מכוונות למתקני הספורט, מחסן לטובת מתקני הספורט, שבילי אופניים והולכי רגל, סככות קירוי, מתקני משחק, ספסלים ושולחנות פנאי.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים וחניות</b> בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> העמדת המבנים בשטח התכנית תהיה תוך התייחסות למבנים ולסביבה הקיימת. המבנים יהיו מחומרים עמידים. במבנים חדשים יאסר השימוש בטיח שפריץ.
<b>ג</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> גדר גובלת בשטח לספורט ונופש: חובה להקים גדר או קיר תומך על פי הצורך בין המגרש לשטח הציבורי עפ"י הנחיות בתכנית בינוי או חומרי גמר עמידים כולל גמר לחזית שטחי הציבור. חומרים: אבן לקט כורכרי, קיר תומך, קיר ניקיון ומסלעה, או על פי פרטים בתכנית בינוי והנחיות של הישוב. תאסר הקמת גדר רשת בחזית המגרש. גדר בין שכנים: על פי תכנית מאושרת ותכנית בינוי כולל חומרי גמר. גובה גדר מקסימלי - 1.8 מ' תמך מהמפלס הנמוך. חומרים: חומרים עמידים, קיר תומך מאבן לקט כולל ניקוזים, קיר בטון מטויח בגוון בהיר, מסלעה וקי ניקיון, גדר רשת כולל צמחיה, גדר משותפת בתחום 2 מגרשים בהסכמת שכנים.
<b>ד</b>	<b>תכנית בינוי</b> תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או יעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה

<b>4.11</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	להיתר הבניה. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקני אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכיו"ב.
ה	<b>בניה ירוקה</b> קולטי שמש ותאים סולאריים (תאים פוטו וולטאיים) - קולטי שמש ישולבו בבניין. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוצנע בחלל הגג. בגג שטוח ישולבו הקולטים בעיצוב הגג. הדוד, בכל מקרה, יהיה מוסתר ושולב בתכנון ועיצוב הגג.
<b>4.12</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר תנועה מוטורית והולכי רגל, מתקני רחוב ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.12.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.
ב	<b>סביבה ונוף</b> עצי רחוב יינטעו לאורך הדרכים על פי התייעצות עם אדריכל נוף. באזורי החניה הציבורית ינטעו עצים בעלי נוף רחב להצללה.
ג	<b>תכנית על רקע תכניות ארציות ומחוזיות</b> בדרך 67 ובמחלף בת שלמה יחולו הוראות תמ"א/31/א.
<b>4.13</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.13.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש למעבר תנועה מוטורית והולכי רגל, מתקני רחוב ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.13.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>סביבה ונוף</b> עצי רחוב יינטעו לאורך הדרכים על פי התייעצות עם אדריכל נוף. באזורי החניה הציבורית ינטעו עצים בעלי נוף רחב להצללה.
<b>4.14</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.14.1</b>	<b>שימושים</b> דרך ציבורית המקשרת בין אזורי המגורים לדרכים הראשיות, הכוללת: מדרכות, מעברים להולכי רגל, מעברים לאופניים, מעברים לעגלות רחבות, גינון וחניה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת דרך. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך. בתא שטח 950 ניתן להקים קיר אקוסטי.
<b>4.14.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.15</b>	<b>שביל</b>
<b>4.15.1</b>	<b>שימושים</b> העברת קוי תשתית תת-קרקעיים, דרכים להולכי רגל, רוכבי אופניים וקלנועיות ולרכבי חירום

<b>4.15</b>	<b>שביל</b>
	והצלה בלבד.
<b>4.15.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.
ב	<b>סביבה ונוף</b> השבילים יהיו מוצללים לכל אורכם באמצעות עצי צל, פרגולות ומטפסים, או אמצעי הצללה אחר.
<b>4.16</b>	<b>חניון</b>
<b>4.16.1</b>	<b>שימושים</b> שטח שנועד לחניית כלי רכב, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
<b>4.16.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> ינטעו עצים בגבולות החניונים עם המגרשים הסמוכים.
<b>4.17</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.17.1</b>	<b>שימושים</b> שטח שהתוכנית איננה משנה, יעודים וזכויות נשארים עפ"י תוכניות מאושרות. אתר לאומי מאושר על פי תכנית חכ/167/א.
<b>4.17.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.18</b>	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.18.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש להקמת מרכול יישובי, מרפאות מומחים, שירותיים אישיים, מועדון נוער, מועדון לקשיש ובית כנסת, חנות לממכר תוצרת מקומית, חדרי חוגים וטיפולים, גלריות, משרדים לבני המקום, בית קפה, מרכז מבקרים, בנוסף יתאפשרו השימושים המותרים בסעיף 4.7.1 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תכנית בינוי למתחם המוגדר בדרכים או ייעודי קרקע שונים. יש להגדיר מגרש כחלק מהבקשה להיתר בניה. תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שבה יסומנו כל הפרטים העקרוניים של קירות, מעקות, שטחי גינון ומתקנים שונים כגון מתקן אשפה, תאורה, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים, כיבוי אש, ריהוט גן ורחוב וכדומה.
ב	<b>דרכים וחניות</b> בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט של מערך חניות עפ"י תקן החניה שיהיה תקף במועד הגשת הבקשה להיתר, הסדרי כניסה ויציאה אליו וממנו באישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>4.19</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b> ישמש להקמת מבנים משולבים רב תכליתיים לשימושים הבאים: חינוך (גני ילדים ומעונות יום),



4.19	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>בריאות, דת, תרבות, ספורט ואחרים, על פי אישור הוועדה המקומית. ניתן לכלול במבנה אחד מספר תכליות.</p> <p>כמו כן, ישמש כשטח לגינון, מתקני נופש, העברת תשתיות תת קרקעיות, מקלטים קיימים, מתקנים הנדסיים, חדרי טרנספורמציה, שילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, קלנועיות ומתקני משחקים.</p>
4.19.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>מים - יש להתיר מעבר תשתיות קוי מים בהם עוברים קווי מקורות.</p>
ב	<p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>ציר אופניים יתוכנן בחלקו על גבי יעוד זה.</p> <p>שתילה ונטיעה - בשטחים ציבוריים פתוחים אשר יבוצעו בהם עבודות לדירוג השטח עבור הקמת מגרשים / מתקנים. יש להצניע מדרגות פיתוח או קירות תמך באמצעות נטיעת עצים. יש להעדיף עצים בעלי נוף רחב.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
5	5	5	5	2	9			88%			20%	68%	1000	650		מבני משק
5	5	3	3	2	8.5			150%			30%	120%	500	,612 ,610 615 ,614		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	(3) 2	(2) 8.5	55	40	260			(1) 60	200	450			מגורים
5	4	(4) 3	(4) 3	(3) 2	(2) 8.5	27	40	230			50	180	330	- 201 227		מגורים א'
5	0	3	3	2	8.5	(10) 14	70	(9) 1075	(8)	(8)	(7) 120	(6) 455	(5) 350	,3031 ,3006 ,3034 ,3033 ,3047 ,3043 3113		מגורים בישוב כפרי
(14) 5	0	3	3	2	8.5	(13) 174	70	1350	(8)	(8)	(12) 180	(11) 655	(5) 350			מגורים בישוב כפרי
5	3	3	3	1	5	(16) 4	15	(15) 500	(8)	(8)		500				מגורים בישוב כפרי פעילות לא חקלאית
5	3	3	3	1	5		10	500				500				מגורים בישוב כפרי קרקע חקלאית
5	5	5	5	2	10		40	600			60	540	1000	600		מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	2	(2) 8.5	2	40	255			55	200	(17)	3		משק עזר
5	5	5	5	2	9		25	5000			1500	3500		- 680 681		ספורט ונופש



קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 55



תכנון זמין מונה הדפסה 55

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	3	1	9				300				קרקע חקלאית
1	1	1	1	1	2.5				50				שטח פרטי פתוח
1	1	1	1		2.5				600				שטח ציבורי פתוח
													יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	5	5	5	1	4				100				מתקנים הנדסיים
5	5	5	5						240				מתקנים הנדסיים
5	5	3	3	2	8.5				15%				שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. יתאפשר קו בנין אחורי 0 - לכוון האזור החקלאי בנחלה.

ב. תאי שטח: 31A חלק מנחלה 3031, 6A חלק מנחלה 3006, 34A חלק מנחלה 3034, 33A חלק מנחלה 3033, 47A חלק מנחלה 3047, 43A חלק מנחלה 3043. תותר הקמת 2 מבני מגורים לנחלה. לא כולל יח"ד קטנה (יח' הורים) שאינה נספרת.

ג. תא שטח 3113A חלק מנחלה 3113. תותר הקמת 2 מבני מגורים לנחלה. לא כולל יח"ד קטנה (יח' הורים) שאינה נספרת.

ד. תאי שטח 3023A, 3023B, שלוש יח"ד לשני תאי השטח יחד.

ה. מבנים לתעסוקה לא חקלאית: משרד בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, שירותי מסחר כגון חנות מפעל בשטח של עד 50 מ"ר, שירותי צהרון / משפחתון, מעון יום לקשיש בשטח כולל עד 200 מ"ר, צימרים 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

יחי ושטח כולל עד 160 מ"ר. סה"כ שטח כולל לתעסוקה לא חקלאית עד 500 מ"ר.  
 ה. קו בניין קידמי יהיה על פי קו הבניין הקבוע ברוזטה של הדרך. ככל וקו הבניין הקדמי אינו גובל בדרך הוא יהיה 5 מ'.  
 ו. חריגה מקו הבניין של התכנית, תתאפשר רק במידה והבנייה קיימת בהיתר כדן. כל בנייה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבניין של התכנית.  
 ז. תיאסר כל בניה או חניה בתחום קו הבניה מדרך ראשית מסי' 67 (לשעבר דרך 70).

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

- (1) ליח"ד. מתוכם 30 מ"ר לחניה והשאר למחסן וממ"ד..
- (2) 8.5 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח..
- (3) תותר גם קומת מרתף / מסד מתחת למפלס הכניסה ו/או עליית גג במסגרת אחוזי בניה המותרים וביתר כל הוראות התכנית, לרבות גובה. קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה..
- (4) קו 0 על פי תכנית בינוי..
- (5) גודל המגרש המינימלי הוא 350 מ"ר. הערך מתייחס לגודל מגרש מגורים שניתן יהיה לפצל מכל נחלה בכפוף לסעיף 4.3.2. ב..
- (6) סה"כ 455 מ"ר לשני הבתים (200 מ"ר ליח"ד), לפי 2 יח"ד לנחלה, כולל 55 מ"ר ליחידת הורים. גודל מבנה לא יעלה על 300 מ"ר עיקרי ושרות..
- (7) 60 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 120 מ"ר לפי 2 יח"ד (המותרות בנחלה). סה"כ 120 מ"ר לכל נחלה..
- (8) על חשבון שטחי הבניה המותרים מעל מפלס הכניסה..
- (9) ועוד 500 מ"ר לנחלה לשימושים לא חקלאיים..
- (10) סה"כ 14 יח"ד לפי הפירוט הבא: 2 מבני מגורים לנחלה. לא כולל יח"ד קטנה (יחי הורים) שאינה נספרת..
- (11) סה"כ 600 מ"ר לשלושת הבתים (200 מ"ר ליח"ד), לפי 3 יח"ד לנחלה, כולל 55 מ"ר ליחידת הורים. גודל מבנה לא יעלה על 300 מ"ר עיקרי ושרות..
- (12) 60 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 180 מ"ר לפי 3 יח"ד (המותרות בנחלה). סה"כ 180 מ"ר לכל נחלה..
- (13) סה"כ 174 יח"ד לפי הפירוט הבא: 3 מבני מגורים לנחלה. לא כולל יח"ד קטנה (יחי הורים) שאינה נספרת..
- (14) כל קווי הבניין במגרש שיפוצל מהנחלה יהיו כפי שנקבעו לנחלה עצמה, למעט במקרה שהמגרש המפוצל יהיה אחורי (ולא ישק לדרך ציבורית) ובו קו הבנין הקדמי יהיה 3 מ'..
- (15) 500 מ"ר לנחלה לשימושים לא חקלאיים..
- (16) 4 יח"ד אירוח לנחלה..
- (17) לפי תשריט.
- (18) מקלטים וחדרי בטחון קיימים.
- (19) יח"ד במושבה בת שלמה..
- (20) עבור תחנות טרנספורמציה.
- (21) עבור בריכת מים מקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
<p>6.1.1 כללי: הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.</p> <p>6.1.2 מתקנים טכניים:</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>6.1.3 חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>6.1.4 חזית חמישית: בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיתרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' בעל עיצוב דומה לחזית הבניין ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכים יותר.</p> <p>כמו כן, יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.</p> <p>6.1.5 קוי בניין - במקרים שבהם יש יותר מ- 4 צלעות במגרש, או כאשר אין אבחנה ברורה לגבי הצלע הקדמית - תתאפשר גמישות בהגדרת קווי הבניין והם יקבעו באופן ספציפי ע"י הרשות המקומית.</p> <p>6.1.6 - חדר טראפו בתאי שטח 560-561.</p>	
6.2	סביבה ונוף
<p>1. בשטחי מגורים א המוצעים בלב הישוב, יש לנטוע לפחות עץ אחד ליד בית מגורים חדש, או בשטח ציבורי סמוך ובזיקה ישירה, בתיאום עם אחראי הנוי ואחראי התשתיות בישוב.</p> <p>2. בשטחי מגורים א המוצעים בחלק הדרומי של הישוב - יש לנטוע בהיקף האזור המגורים ומחוץ לדרכים / שבילים היקפיים עצים רחבי נוף (דוגמת אלון תבור, חרוב, או אחרים בתיאום עם אחראי הנוי בישוב) כדי ליצור רצועת חיץ ביים איזור הבינוי לבין הסביבה. יש לוודא שנטיעה זו לא תפגע בזכויות השמש של דיירי הבתים החדשים.</p> <p>3. בכל אזורי החניה הציבורית החדשה המוצעים בתכנית, יש לנטוע עץ רחב נוף ביחס של לפחות עץ אחר ל 4 מקומות חניה ככל האפשר.</p> <p>4. בשטחים ציבוריים פתוחים אשר יבוצעו בהם עבודות לדירוג השטח עבור הקמת מגרשים / מתקנים, יש להצניע מדרגות פיתוח או קירות תמך באמצעות נטיעת עצים. יש להעדיף באופן מובהק עצים בעלי נוף רחב.</p>	
6.3	עתיקות
<p>אם המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז יחולו עליהם ההוראות הבאות: תכנון זמין מונה הדפסה 55</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר</p>	

6.3

## עתיקות

את העתיקות.  
 ד.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
 ה.אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, וזאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

6.4

## חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.5

## איכות הסביבה

1. כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.  
 2.תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.  
 3. מניעת רעש:  
 א.בכל בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה בכל פעילות המהווה מפגע רעש מעבר לסביר עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה, בכפוף לדו"ח אקוסטי  
 ב.תנאי להיתר בניה בכל תחומי התכנית שאינו למגורים, כולל בכל מבנה המיועד לפל"ח בתחומי הנחלות הינו הצגת פוטנציאל מפגעי רעש מתחום התכנית מתנועת רכבים ומשאיות, השמעת מוזיקה, מפעילות צפויה של ייצור ומלאכה, ממתקנים אלקטרומיכניים ומתקני ייצור אנרגיה וכד' והצגת האמצעים שיינקטו למיגון אקוסטי.  
 ג.תנאי להיתר בניה ורישיון עסק הינו כי כל פעילות ייצור, מלאכה, אחסנה, פריקה וטעינה וכד' המתוכננת בפל"ח בתחומי הנחלות תבוצע רק במבנה סגור.  
 ד.תנאי לקבלת היתר בניה לכל מבנה מגורים במגרשים 201-222 ולמבנים חדשים שאינם מבנים חקלאיים בתאי שטח 3029-3034. הינו דו"ח אקוסטי המתייחס לרעש צפוי מתנועת רכבים מהכביש. הדו"ח יבחן את נחיצותו של קיר אקוסטי ומיגון דירתי ויצג את הדרישות האקוסטיות לביצועם. במידה ויידרש קיר אקוסטי נדרש להתיר בנייתו בתא שטח 506 בייעוד שצ"פ, בדופן המגרש הצמודה לכביש.  
 4. מניעת זיהום אוויר  
 א.פליטות לאוויר יותרו במבני משק ובפל"ח בתחומי הנחלות ובתנאי שיינקטו אמצעי הפחתה ומניעה לעמידה בתקני היעד והסביבה ע"פ חוק אוויר נקי בתיאום ואישור היחידה הסביבתית האזורית.  
 ב.יש להציג בתכניות להיתר את הפעילות אשר צפויה ממנה פליטות מזהמים וריחות. פעילות זו תתבצע בחדרים סגורים עם מערך יניקה וטיפול באוויר מזוהם, קליטת אבק, חלקיקים ורסס צבע מאולם הייצור. הצגת התכניות והפתרונות המוצעים לטיפול באוויר מול היחידה הסביבתית האזורית הינו תנאי לקבלת היתר בניה ורישיון עסק.  
 ג.פליטות לאוויר ארובות פליטה של גנראטורים ומנדפים ממטבחים מבשלים מבתי עסק יופנו

## 6.5

## איכות הסביבה

בעדיפות ראשונה לכיוון גגות המבנים, ובכל מקרה לא יופנו לכיוון אזורים אשר בהם פעילות או שהות ומעבר הולכי רגל או לכיוון פתחי מבנים ודירות. בבתי עסק יותקנו במנדפי מטבחים יחידות סינון אקולוגיות לנטרול ריחות מעסקי מזון

ד.לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מזהמים מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר או באמצעות אנרגיה חלופית.

ה.בכל בקשה להיתר בניה יצוינו כל ארובות הפליטה ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר.

ו.מטרדי ריח שמקורם ממתקני טיפול בשפכים (כדוגמת מתקני טיפול בשפכי בע"ח) ינטרלו בתהליך הטיפול היעיל ביותר לנטרול ריחות

ז.יש לוודא כי יישום חומרי הדברה לא ייפחת מ- 50 מ' מגבולות מגרשי מגורים וציבור. כאשר הרוח נושבת לכיוון המבנים היישום לא יפחת מ- 100 מ'. יישום חומרי הדברה ייעשה בכפוף לחוק "התווית ותקנות החומ"ס, שימוש בתכשירים ליד מבנים" התשס"ה, 2005.

ח.לא יתבצע ריסוס מכלי טייס במרחק הקטן מ- 120 מטרים ממגורים, לא יתבצע ריסוס מכלי טייס במרחק הקטן מ- 12 מטרים מדרך. ריסוס להדברת זבוב הפירות וארבה, במרחק של פחות מ- 120 מ' מבתים, מותנה בקבלת היתר מיוחד מהשירותים להגנת הצומח. לא יתבצע ריסוס מכלי טייס כאשר הרוח נושבת לכיוון הבתים.

חומרים מסוכנים

א.בכל תחומי התכנית, לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים מעל לכמות הנדרשת לדיווח כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג 1993, תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו וכל התוספות לחוק, ודרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב.לא יתבצע אחסון חומ"ס בכל כמות שהיא, פריקה וטעינה אלא באתרים מקורים (למניעת זיהום תשטיפי גשם), בעלי משטחים אטימים, מקורים ומגובים במאצרות לניקוז תשטיפים ונזילות (למניעת זיהום תשטיפי גשם). שיפוע המשטח יתוכנן כך שלא תתאפשר גלישת תשטיפים או מי נגר מחוץ למשטח.

ג.מיכלי סולר של גנראטור חרום וכל חומ"ס אחר יוצבו במאצרה בעלת נפח של 110% מנפח הנוזל במתקן, ועל גבי משטח אטיס לחלחול עפ"י מפרטי מ. הגנה"ס.

ד.יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלי אצירה תת קרקעיים לדלקים. באם בלתי נמנע מיכלים יבוצעו במיכול משני עפ"י הוראות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה. מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קתודית (או לחילופין דופן כפולה).

ה.פסולת חומ"ס תרוכז ותפונה לאתר מורשה לטיפול בפסולת מסוכנת.

## 6.6

## הפקעות ו/או רישום

הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לעניין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.

## 6.7

## חשמל

מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים ( בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל- חוק הקרינה)

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

6.7

## חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן
3מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
2מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
5מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה
2מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20.0מ' -	ה. קו חשמל מתח עליון ? 160 110ק"ו :
35.0מ'	ו. קו חשמל מתח על ? עליון 400 ק"ו
0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
3.0מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת חשמל ט. כבלי חשמל מתח עליון
1מ'	י. ארון רשת
3מ'	יא. שנאי על עמוד

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים המינימליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

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

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3מ' 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 פי האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.8

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

שמירת תשתיות מים -

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה/למצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים.

אישור תכניות ע"י מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם מקורות ע"ח יזם התכנית.

6.9	ניקוז
	<p>השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי נגר עילי וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</li> <li>2. לשטחים הציבוריים והפרטיים הפתוחים התכנון יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פוחים יהיו נמוכים מסביבתם, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>3. לדרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</li> <li>4. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</li> <li>5. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</li> <li>6. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</li> <li>7. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</li> <li>8. מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת השפכים.</li> <li>9. תכנון השיפועים והפניית מי נגר לכיוון הנחלים והשיפועים הטבעיים יותאמו לספיקות תכן בעלות תקופות חזרה גדולות. יש לקבוע פתרונות לניקוז עילי המתייחסים לאמצעים להפנייתו לשטחי השהייה והזרמה מבוקרת לתחומי צירי הניקוז הטבעיים והשטחים הטבעיים.</li> <li>10. בתחום מבני המשק יופנו מי נגר מהגגות דרך צמ"ג לשטחי הגינון שבתחומי המגרש או לשטחי גינון ציבוריים סמוכים. מי נגר מאזורי תפעול ואחסון "מזוהמים" (שטחי פריקה וטעינת משאיות וכד') שאינם מקורים ינוקזו לעבר מתקני קדם טיפול לפני חיבורם למערכת הביוב באישור ותיאום עם מ. הגה"ס ויחידה סביבתית האזורית.</li> <li>11. מי עיבוי מזגנים ממבני ציבור ומסחר ינוקזו בצינור ניקוז הנפרד מצינור מי הגשם למערכת חלחול בשטחים הירוקים שבתחומי המגרש, או לחילופין לביוב.</li> <li>12. נספח בניה משמרת מים הינו תנאי להיתר בניה אשר יאושר ברשות ניקוז</li> <li>13. תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.</li> </ol>

6.10	ביוב
	<p>טיפול בשפכים</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. בתחומי התכנית לא יותרו כל תעסוקה חדשה או הרחבה של קיימים המייצרים שפכים תעשייתיים שאין להם טכנולוגיה מוכחת ויעילה לטיפול</li> <li>ב. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכתי" לא יחובר לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכוון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה האזורית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>ג. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.</li> <li>ד. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.</li> <li>ה. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.</li> <li>ו. מי עיבוי מזגנים לא יופנו לביוב או בשפיכה חופשית, אלא ייעשה בהם שימוש להשקיה או</li> </ol>

<p><b>6.10</b></p>	<p><b>ביו</b></p>
<p>הפניה למערכת הניקוז האזורית                  ז. איכות השפכים והזרמתם למערכת האיסוף האזורית תהיה בהתאם לדרישות הרשות המקומית וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.                  ח. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.                  ט. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.                  י. מתקני קדם הנדרשים לטיפול בשפכים תהליכיים ימוקמו בתחום שטח המגרש או המתחם. כגון: מפרידי שמן/מים, מפרידי שומן, מסננים, ניטרול pH, תהליכים פיזיו-כימיים וכד'. המתקנים יהיו עיליים, מקורים, ויונחו בתוך מאצרה.                  יא. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת מקורות לא יחצב קו ביוב מעל קו מים ראשי אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת מקורות ואישור משרד הבריאות.</p>	
<p><b>6.11</b></p>	<p><b>הוראות פיתוח</b></p>
<p>שביל אופניים- שביל המתאים לרכיבת אופניים בלבד - מאפשר רכיבת אופניים של מספר רוכבים זה לצד זה כולל מרכיבי שילוט והכוונה כולל מתקנים לצרכי עצירה ומנוחה.</p>	
<p><b>6.12</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>מערכת התקשורת בתחום הישוב תהיה תת - קרקעית.</p>	
<p><b>6.13</b></p>	<p><b>שימור</b></p>
<p><b>סימון בתשריט: לשימור</b></p> <p>א. שטח המושבה בת שלמה המסומן בתכנית זו בייעוד תכנית מאושרת אחרת, היא אתר לאומי מוכרז בהתאם לתכנית חכ/167 א ובהתאם לתמ"מ 6. הגדרות:                  מבנה לשימור - מבנה בעל ערך מיוחד לשימור, ברשימת השימור בתוכנית זו.                  מתחם לשימור - מתחם בעל איכויות היסטוריות ונופיות מיוחדות, עשוי לכלול מבני ציבור. יסומן כמתחם בו חלות הוראות מיוחדות לשימור. מרכיבי המתחם לשימור כוללים את חזיתות המבנים, צמחיה, שבילים, מתקנים, ריהוט רחוב, צירי תנועה, כיווני מבט ומפתחי נוף. מכלול נופי לשימור- מכלול בעל איכויות נופיות מיוחדות בתוך ישוב או אזור כפרי.                  תיק תיעוד - תיק תיעוד מלא כהגדרתו במסמך הנחיות מנהל מינהל התכנון בנושא "תיעוד מקדים ותיק תיעוד", מתאריך 4/3/2008, יוכן ע"י אדריכל בעל ניסיון מוכח בשימור.                  2. אתרים לשימור:                  הערה: אתרים לשימור בבת שלמה הותיקה המוכרזת כאתר לאומי יהיו על פי תכנית חכ/167 א.                  א. מתחמים בעלי ערכים לשימור בגבולות התכנית:                  - מתחם מרכז המושב, אזור מבני הציבור והקהילה                  - המקלט הראשון                  ב. אתרים בעלי ערכים נופיים:                  -מתחם נופי מרכז הקיבוץ                  -גן יניב                  ג. צירים נופיים-                  רח' השסק, רח' הגפן, רח' השזיף, רח' המשמש                  ד. אתרים היסטוריים בגבולות התכנית:</p>	



6.13

שימור

סימון בתשריט : לשימור

1. מבנה המכולת (לשעבר בית הועד)  
2. הנשקיה

3. הוראות

על המבנים המסומנים בתשריט תכנית זו כמבנים לשימור והנכללים בנספח השימור, יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר הריסת מבנה לשימור.

2. לא תותר הריסה גורפת של אלמנטים בתוך מעטפת המבנה לשימור, אין לפגוע במבנה או במרכיביו העיקריים, כולל קונסטרוקציה נושאת.

3. בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על המבנה ההיסטורי, כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.

4. לא יותרו שינויים בחזיתות המבנה ההיסטורי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות חומרי גמר ובנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף פנים וחוץ, פרטי בנין ייחודיים, גדרות ומעקות וכו'. יש להסיר ולהסדיר תשתיות.

5. חזיתות המבנה ההיסטורי ישומרו במלואן. לא תותר אטימת פתחים מקוריים, הקמת מחיצות בחזיתות. יפתחו פתחים שנאטמו בעבר.

6. היתר הבניה יכלול רשימת הוראות לביצוע עבודות השימור.

7. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.

8. מבנה לשימור כולל את המבנה וסביבתו קרובה (צמחיה, שבילים, פיתוח שטח וגדרות). מרכיבים אלו יתועדו בתיק התייעוד וישולבו בשימור המבנה ההיסטורי.

9. יש לשמור על שלמות הויזואלית של המבנה, המרקם הפיזי והקונטקסט.

10. יש לשמור על מאפייני ופרטי מבנה לשימור, כגון חזיתות, פתחים, חומרי גמר מקוריים, פרטי בניין, נגרות ומסגרות.

11. לא יותרו תוספות למבנה לשימור בדרגה א', מלבד שיפוץ, תחזוקת הקיים בחומרי גמר מתאימים והתאמה לתקנים.

12. יותרו תוספות למבנים לשימור בדרגה ב', בכפוף לממצאים בתיק התייעוד, באגף נפרד.

13. כל בקשה להיתר לכל עבודה למבנה המסומן לשימור בתכנית, תחייב הגשת תיק תיעוד מלא של המבנה.

14. תיק תיעוד ייערך ע"י אדריכל בעל נסיון המתמחה בשימור. הבקשה תועבר לדיון בוועדת השימור של המועצה האזורית, טרם הבאתה לדיון בוועדה המקומית / רשות הרישוי.

15. מבנה לשימור יוכל לשמש לכל השימושים על פי ייעוד האזור בו הוא נמצא.

16. יותר שיקום ותחזוקת הקיים. חומרי הגמר יבחרו בהתאם להמלצות תיק התייעוד ואדריכל השימור.

17. במתחם לשימור/ מכלול נופי לשימור הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה בכל צדדיו בתחום המגרש, וכן תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים/דרכים. הפיתוח הנופי יעשה ברוח המקום.

6.14

שימור

4. תנאים למתן היתר בניה לעבודות בתחום המבנים לשימור יהיה:

1. אישור תיק תיעוד מלא ע"י מהנדס הועדה לתו"ב או מי מטעמו, ועריכתו עפ"י הנחיות מנהל



6.14	שימור
	<p>התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית.</p> <p>2. עריכת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100 בליווי אדריכל בעל נסיון המתמחה בשימור ובתיאום למסקנות תיק התיעוד. התכנית תתבסס על ממצאי עבודת התיעוד ותכלול הוראות לענין שימור, פיתוח ניהול ותחזוקת המבנה וסביבתו הקרובה. הוראות השימור המפורטות יתבססו על ההוראות שבפרק זה ויוסיפו עליהם הוראות לפי הענין. התכנית כאמור תוכן עפ"י הנחיות מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. הבקשה להיתר תכלול את העמדת המבנים הגובלים במבנה בכל צדדיו בתחום המגרש, וכמונה הדפסה 55 תציג את השתלבות התוספת/שינוי המוצעים עם המבנים והשימושים הקיימים, עם פיתוח השטח הקיים סביבם ועם מערך השבילים/דרכים</p> <p>4. למערכות התשתית יינתן פיתרון אדריכלי שיתואם עם אדריכל השימור. לא תותר התקנת צנרת, מזגנים, או מתקנים אחרים על פני חזיתות הבניינים או במקום נצפה מהקרקע מעל לגג המבנה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ופיתוח לרבות עבודות חפירה, בניה, בניה והריסה בתחום מתחם לשימור/ מתחם לשימור נופי יהיה:</p> <p>עריכת תיק תיעוד לנכס והמתחם עפ"י הנחיות מנהל התכנון. תיק התיעוד כאמור, יופקד ויוצג לציבור במקום נגיש ויועבר עותק קשיח ודיגיטאלי לועדה המקומית. תיק התיעוד יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית לתו"ב או מי מטעמו.</p> <p>תיק התיעוד יכלול ניתוח נופי אשר יבטיח כי הבניה/ הפיתוח המוצעים שומרים על ערכי המתחם. הניתוח יכלול בין היתר פרק מילולי שיפרט על השפעת הבניה, ערכי המתחם, ומרכיביו. המידע כאמור ילווה בצילומים, תכניות, חתכים חזיתות וכל מידע אחר.</p>
6.15	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>
	<p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.16	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>1. לתכנית זו מצורף נספח עצים בוגרים הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות הסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר X ויכללו לעת בקשת להיתר בניה ו/ או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55



תכנון זמין  
מונה הדפסה 55

שמירה על עצים בוגרים	6.16
<p>לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>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, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>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.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p> <p>שינוי בסטטוס של עץ המופיע בסקר (משימור לכריתה) יהיה בכפוף לסקר עצים שיאושר ע"י פקיד היערות/</p>	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.17
<p>קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
פסולת בניין	6.18
<p>סילוק פסולת עפר בניה:</p> <p>1. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ( היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בניין, התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, 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 (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר ( אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ד. 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.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין</p>	

<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.18</b></p>
<p>שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון - יועברו עודפי החציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.</p> <p>מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>מילוי באמצעות פסול יבשה אינרטית.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>1. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>נוהל כאמור בסעיף 1 יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.19</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.20</b></p>
<p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.21</b></p>
<p>1. לפני הוצאת היתרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הוועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה של 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע תשתיות</p> <p>ד. ביוב: בתכניות לפיתוח חדש: אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב האזורית.</p> <p>במקרים של תכנית לשטח בנוי: חיבור למערכת הביוב האזורית המחוברת לפתרון קצה. תנאי להיתר בניה חיבור המבנה למערכת הביוב הקיימת של הישוב בהתאם לנספח הביוב של התכנית.</p> <p>ה. אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>3. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, באזורי הבניה החדשה כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בשטחים למבני משק, מבנים לגידול בע"ח, ספורט ונופש ומבנים לתעסוקה</p>	



## תנאים בהליך הרישוי

<p>חקלאית שהותרו בשטח המגורים יידרש אישור איגוד ערים לאיכה"ס.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה בשטחים בהם נדרש פינוי אסבסט, יהיה פינוי אסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תוכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית האזורית.</p> <p>7. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה ורישיון עסק:</p> <p>א. ניקוז תובטח הפניה של מי נגר נקיים מתחומי המגרש לשטחי גינון בתחומי המגרש או לשטחי גינון סמוכים.</p> <p>ב. פסולת יצוינו אומדן כמויות פסולת ואופני האצירה והטיפול בתיאום היחידה האזורית לאיכות הסביבה והגופים העירוניים המוסמכים לטיפול בפסולת.</p> <p>ג. זיהום אויר - בכל תכנית מפורטת יוצגו כל מקורות הפליטה הפוטנציאליים כמו ארובות גנראטורים ומנדפי מטבחים מרכזיים. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר ועמידה ב"חוק אויר נקי" מפעילות עסקים עפ"י דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.</p> <p>ד. פיתוח המגרש יצויין מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה, יפורטו שטחי הבינוי, הגינון והחיפוי בתחום המגרש ושלבי ביצוע התוכנית. קבלת היתר בניה בתחומי המגרש מותנית בפירוט כל האמצעים לשימור הסביבה הטבעית במהלך הבניה ופיתוח המגרש, והתחייבות לנקיטת כל האמצעים ושיקומה במידה ותיפגע.</p> <p>ה. שפכים וביוב איכות השפכים ביציאה מבתי עסק תעמוד בקריטריונים שנקבעו לחיבור למערך הביוב המרכזי ו/או לתנאים הנדרשים עפ"י חוקי העזר לחיבור שפכים למערך הביוב של הרשות ו/או להוראות משרד הבריאות, היחידה הסביבתית וע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמם.</p> <p>ו. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית בכל עסק בו קיים פוטנציאל לקרינה, יצוינו מקורות לפליטת קרינה וסוגיהן וכן אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.</p> <p>ז. חו"ד אקוסטית - תנאי למתן היתר בניה למבני מסחר ועסקים שהשימושים המוצעים עלולים לכלול מטרדי רעש הינו הגשת חו"ד אקוסטית במגרשים שכנים לקולטי רעש רגישים בסביבה (מבני ציבור, מגורים וכדומה).</p> <p>ח. נוחות תרמית - בכל תוכנית מפורטת למבני ציבור יפורטו האמצעים להשגת נוחות תרמית מקסימאלית בהתייחס לכיוון ומימדי פתחים ביחס לשמש, שימוש בבידוד בקירות מעטפת הבתים, בחלונות ובזוגיות, שימוש ב"ארובות" אור ורוח, גגונים והצללות ושימוש נכון בצבע וחיפויים.</p> <p>ט. מים - היתר בניה יותנה ביישום הנחיות לבניה משמרת מים וחסכון במים, כמו: שימוש בחסכמים, מכלי הדחה דו כמותיים וכן איסוף מי עיבוי מזגנים לצורך השקיה לכל בנין ועוד.</p> <p>8. שימור: תנאי להיתר בניה באתר, מבנה ומתחם לשימור יהיו כמפורט בסעי' 6.11.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה - נטיעת עץ אחד לפחות בחצר המבנה. מגוון הצומח יהיה ארץ ישראלי.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה במקומות שקוי המים עוברים בהם, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת מקורות ו/או העתקת קו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת מקורות ובביצוע של מקורות.</p>
---

<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.22</b></p>
<p>12. תנאי לקבלת היתר בניה לכל מבנה מגורים במגרשים 201-222 ולמבנים חדשים שאינם מבנים חקלאיים בתאי שטח 3029-3034. הינו דו"ח אקוסטי המתייחס לרעש צפוי מתנועת רכבים מהכביש. הדו"ח ייבחן את נחיצותו של קיר אקוסטי ומיגון דירתי ויציג את הדרישות האקוסטיות לביצועם. במידה ויידרש קיר אקוסטי נדרש להתיר בנייתו בתא שטח 506 בייעוד שצ"פ, בדופן המגרש הצמודה לכביש.</p>	
<p><b>מבנים קיימים</b></p>	<p><b>6.23</b></p>
<p>מעמדם של מבנים קיימים שנבנו בהיתר כחוק ושהתכנית משנה את היעוד ו/או השימושים המותרים בשטח בו הם נמצאים באופן שהמבנים אינם תואמים לשימושים החדשים יהיה כשימוש חורג שהותר למשך 5 שנים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>גגות</b></p>	<p><b>6.24</b></p>
<p>1. הגובה המרבי הכולל המותר יימדד מגובה הקרקע הטבעית או החפורה של הבית (הנמוכה מביניהן) ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית. 2. בגגות משופעים: עד קו הרכס העליון - 8.5 מ' עפ"י המפורט בטבלת זכויות (שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא ירד מ-25%). בגגות שטוחים גובה הבניה עד קצה מעקה הגג העליון - 7.0 מ'. (למעט הגבהה מקומית למסתור אנרגיה סולרית). הנחיות אלו אינן חלות על מבנים קיימים החורגים מהגבהים המותרים, בעת אישור התוכנית, כל תוספת עתידית למבנים אלה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו. 3. יתאפשרו אנרגיות מתחדשות על גגות מבנים וניצול אנרגיית השמש.</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p><b>6.25</b></p>
<p>1. היזם יהיה אחראי להריסת המבנים המסומנים להריסה מכח תכנית זו. 2. תנאי להריסת מבנים שנסקרו ולא נקבעו לשימור יהיו כמפורט בסעי' 6.12.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p>	<p><b>6.26</b></p>
<p>תנאי לתעודת גמר למבנים בתאי שטח 201-222, ולמבנים חדשים שאינם מבנים חקלאיים בתאי שטח 3029-3034 יהיה ביצוע בפועל של הפתרונות האקוסטיים, ככל שידרשו, כתוצאה מהבחינה האקוסטית שנערכה לרעש הצפוי מדרך 67.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**