

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0862771

שער העמקים

חיפה

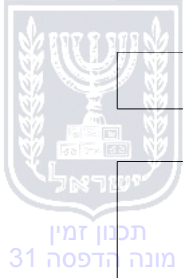
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר את צורת המגרש המשמש לבית אבות (אזור מגורים מיוחד) וגבולות אזור יחידות קטנות של הקיבוץ. כמו כן התכנית כוללת התאמת מיקום ייעודי קרקע וחלוקה למגרשים של חלק משטח המיועד למגורים של חברי הקיבוץ לצורך שיוך ובנוסף מסדירה שטחים ביעוד מגורים א', פרטי פתוח, ציבורי פתוח, שבילים ללא שינוי בסה"כ שטח היעודים הנ"ל. התכנית מגדילה שטח ביעוד דרכים בלבד.

תכנית זב/1 ג קובעת כי במתחמי מגורים 10, 11, 12 ו-13 לא יינתנו היתרי בנייה עד להכנת תכנית מפורטת (פרק ג' סעיף 1 בהוראות תכנית זב/1 ג). תכנית זו מהווה תכנית מפורטת כנדרש על מנת לאפשר מתן היתרי בנייה בחלקים של המתחמי הנ"ל בהתאם.

תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע וזכויות בנייה שהוגדרו בתכנית זב/1 ג, למעט תוספת שטחי שירות במרתפים לפי סעיף 62 א' (א) (15) בחוק.

הנחיות עיצוביות לגבי אדריכלות ופיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.

תכנית זו כוללת שינויים בהוראות בינוי, תכסית וקווי בניין.

תכנית זו אינה חורגת מסך יחידות הדיור המותרת לקיבוץ שער העמקים לפי תמ"א 35 (400 יח"ד).

התכנית מאמצת את החלקים של תכנית שימור מס' 301-0303743 הנמצאים בתחום גבולתה.

בתא שטח 919 קיימת דרך בפועל המהווה חלק מרכזית במערכת התנועה. על מנת להבטיח תפקוד מתאים תכנית זו קובעת זיקת הנאה וביטול תוואי מאושר בשטח ערכית מבחינת שימור עצים, מבנים ואלמנטים נוספים. כמו כן התכנית מבטלת הריסת מבנים שבתוואי של הדרך המבוטלת.

התכנית מגדירה מגרשים לבנייה בשטח שהיה ביעוד מגורים לחברים בתכנית זב/1 ג'. יעוד זה הותאם לסימון של מבאת ונקרא בתכנית זו מגורים א' אומנם השימושים וההוראות מותאמות ליעוד המקורי. השטח ביעוד מגורים א' שלא כלול במגרשים לבניית מגורים בטבלה 5 מיועדים בפועל לשמש כשטחים פתוחים מעברים חניה וכו' בהתאם לשימושים הנוספים ביעוד מגורים חברים בתכנית זב/1 ג'. לא הוקצאה להם זכויות בנייה.

באזור מגורים א' של תכנית זב/1 ג' הוגדרו 35 מגרשים בגודל כ- 450 מ"ר. תכנית זו מגדירה 40 מגרשים בגודל כ- 400 מ"ר בלי להגדיל את סה"כ שטח היעוד.

שטח מתחם 19 בתכנית זב/1 ג' שמוגדר לשימור נמצא בתא שטח 400 בתכנית זו. הוגדרו הוראות שימור בתכנית זו בהתאם. סקר שימור וכרטיסי אתר שהוכנו ע"י יועצי שימור אדר' ענת אסתרליט-שחם ואדר' עדי חימוביץ-אדניה ב-2013 כלולים במסמכי התכנית כרקע תכנוני וכחומר עזר להתייחסות בשלבי מימוש תכנית זו באופן כללי. סימון מתחמי שימור ואתרים לשימור בתכנית זו לא מונע מהקיבוץ להוסיף אתרים ומתחמים נוספים לשימור מתוך סקר השימור הקיים ובכלל.

התכנית מגדירה מיקום של 62 יחידות קטנות של עד 55 מ"ר.

להלן שימוש בסעיפי החוק הרלוונטים לסמכות מקומית:

- 1.62 (א) (1): הסדרת והגדרת גבולות מגרשים.
- 2.62 (א) (15): הוספת שטחי שירות (כולל חנייה) תת קרקעי.
- 3.62 (א) (2): הרחבת דרך על חשבון חניון, מגורים א' (מאושר מגורי חברים ושכונת בנים), שביל, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח.
- 4.62 (א) (4): קביעת קווי בנין.
- 5.62 (א) (4): שינוי גובה בנייה.
- 6.62 (א) (7): שינוי גודל מגרש מזערי.
- 7.62 (א) (5): הגדלת תכסית מותרת.
- 8.62 (א) (13): קביעת ושינוי הוראות לשימור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שער העמקים
1.1	מספר התכנית	301-0862771
1.2	שטח התכנית	254.572 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (1), א62 (א) (13), א62 (א) (15), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7)
	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**

זבולון	מרחב תכנון מקומי
210800	קואורדינאטה X
736500	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קיבוץ שער העמקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות: שער העמקים

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לא רלבנטי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12194	מוסדר	חלק		2-3, 13
12292	מוסדר	חלק		28
12293	מוסדר	חלק		8, 17

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

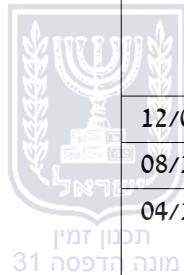
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 1
08/11/2017	1100	7615		כפיפות	301-0303743
04/12/2008	834	5876	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זב/ 1 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 1 / ג
23/06/2016	8006	7289	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 301-0169730 ממשיכות לחול.	שינוי	301-0169730



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דסמונד סולומון קפלן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דסמונד סולומון קפלן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מוצע על רקע קומפילציה של המצב המאושר	10: 19 14/10/2021	דסמונד סולומון קפלן	14/10/2021	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	מצב מוצע על רקע קומפילציה של המצב המאושר ותכנית מתחם A בהליכי עבודה	10: 19 14/10/2021	דסמונד סולומון קפלן	14/10/2021	1	1: 1250	רקע	קומפילציה
לא	חוברת סקר עצים מתחם B	13: 46 24/01/2021	טל בניהו	04/06/2020	28	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים מתחם C	13: 46 24/01/2021	טל בניהו	04/06/2020	22	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים מתחם D	13: 47 24/01/2021	טל בניהו	04/06/2020	17	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים 1 מתוך 2 מתחם C	09: 52 07/06/2020	טל בניהו	04/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים מתחם B	09: 49 07/06/2020	טל בניהו	04/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים מתחם D	09: 56 07/06/2020	טל בניהו	04/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים בוגרים 2 מתוך 2 מתחם C	09: 54 07/06/2020	טל בניהו	04/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוברת סקר עצים מתחם E	13: 48 24/01/2021	טל בניהו	07/06/2020	16	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח סקר עצים מתחם E	13: 14 07/06/2020	טל בניהו	07/06/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	15: 26 21/01/2021	דסמונד סולומון קפלן	06/01/2021	1	1: 1250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	רקע תכנוני - כרטיסיות שימור שנערך ע"י אדרי' ענת אסתרליס ו אדרי' עדי חימוביץ	14: 48 24/01/2021	דסמונד סולומון קפלן	21/01/2021	76	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא	רקע תכנוני - סקר שימור שנערך ע"י אדרי' ענת אסתרליס ו אדרי' עדי חימוביץ	14: 50 24/01/2021	דסמונד סולומון קפלן	21/01/2021	91	1: 1	רקע	תיעוד ושימור

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח תחבורה	07: 38 14/10/2021	כיאן גיבור	10/10/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	טבלת שיוך מקומות חניה	07: 40 14/10/2021	דסמונד סולומון קפלן	13/10/2021	1	1: 1	מנחה	תנועה
לא	נספח מים וביוב	16: 49 01/06/2020	אבי דרורי	01/06/2020	1	1: 1250	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית	12: 09 30/07/2020	אבי דרורי	12/06/2020	5	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	רקע תכנוני קיים	15: 25 21/01/2021	דסמונד סולומון קפלן	18/01/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 31

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
	פרטי			קיבוץ שער העמקים	(1)			04-9839234	04-9839546	office@k-sh.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קיבוץ שער העמקים, 365888.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ שער העמקים	(1)			04-9839234	04-9839546	office@k-sh.org.il

(1) כתובת: קיבוץ שער העמקים, 365888.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינת ישראל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן		דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	יודפת		04-9800007		office@desmondkaplan.com
הנדסאי אדריכלות נוף, אילנאי	סוקר עצים	טל בניהו	ה/49814	מידות ומעשי נוף בע"מ	(1)			04-6020604	04-6020603	bena@midot.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

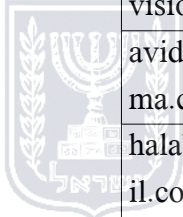
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	כיאן ג'בור	20645420	א.ט. הנדסה	.	(2)		04-9800323	04-9800018	atmadid@net vision.net.il
	יועץ תשתיות	אבי דרורי	5288273	פלגי מים	.	(3)			04-9893502	avid@p- ma.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	.	.	(4)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 377 כפר גלעדי 1221000 / ת.ד. 1 כפר תבור 1524100.

(2) כתובת: מצפה רקפת 145 ד.נ. משגב 2017500.

(3) כתובת: מתחם מ.א מגידו.

(4) כתובת: דאלית אל כרמל רחוב 2/66 מיקוד 30056..



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

הצרכת ייעודי קרקע במטרה להציג תכנון מיטבי בהתאם להוראות התכנית זב/1ג, וחלוקת מגרשי מגורים בכדי לאפשר שיוך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת מיקום ייעודי קרקע.
- הרחבת דרכים.
- הוראות בינוי וקביעת קווי בנין.
- קביעת תכנית מותרת.
- חלוקת למגרשי מגורים שמתאימים לשיוך.
- עדכון נספח עצים בוגרים.
- השלמת הוראות שימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
140A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143, 144, 145A, 139 - 95, 93 - 39, 37 - 19 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 148 - 156, 158, 159, 160A, 160B, 160C, 160D, 163, 201, 203, 229 - 237, 239 - 263, 265 - 267, 269 - 284, 300A, 312 - 315, 320, 321A, 324, 327B, 329A, 329B, 330, 331, 350, 362, 366 - 368, 372, 374, 397, 398, 400, 404D, 408, 409, 414A, 415, 431, 433, 434, 436, 438, 440A, 440B, 443, 460 - 462, 504 - 538, 560 - 570, 900 - 905, 921	מגורים א'
396	דיור מיוחד
702 - 700	מבנים ומוסדות ציבור
160E, 161, 162, 404A, 404C, 419, 422, 445 - 447, 906 - 908	שטח ציבורי פתוח
305D, 319, 327A, 335, 336, 338A, 338B, 339, 353B, 356, 358, 404B, 405, 17, 407, 417, 420, 430, 435, 437, 441, 442, 500, 502, 503, 917B, 1741, 2352	שטח פרטי פתוח
302B, 306A, 306D, 306E, 308, 345, 346, 922, 2001, 290	דרך מאושרת
302A, 306B, 306C, 317, 318, 321B, 347 - 349, 424, 427, 429, 910, 923, 296, 293 2002	דרך מוצעת
353A, 353C, 359, 361, 363, 370, 371, 911 - 916, 917A, 352, 337, 206	שביל
410	חניון
919	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
396	דיור מיוחד	אתר עתיקות/אתר הסטורי
302B, 306A, 306D, 306E, 290 308, 922, 2001	דרך מאושרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
302A, 306B, 306C, 317, 296, 293 318, 321B, 348, 349, 424, 427, 429, 910, 923, 2002	דרך מוצעת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
410	חניון	אתר עתיקות/אתר הסטורי
919	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	אתר עתיקות/אתר הסטורי
702 - 700	מבנים ומוסדות ציבור	אתר עתיקות/אתר הסטורי

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	140A, ,139 - 95 ,93 - 39 ,37 - 19 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 143, 144, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B, 148 - 156, 158, 159, 160A, 160B, 160C, 160D, 163, 201, 203, 229 - 237, 239 - 263, 275 - 284, 300A, 320, 321A, 324, 327B, 329A, 329B, 330, 331, 350, 362, 366 - 368, 372, 374, 397, 398, 400, 404D, 408, 409, 414A, 415, 431, 433, 434, 436, 438, 440A, 440B, 443, 460 - 462, 504 - 538, 560 - 570, 900 - 905, 921
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	353A, 353C, 359, ,352 ,337 ,206 361, 363, 370, 371, 911 - 916, 917A
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח פרטי פתוח	305D, 319, 327A, 336, 338A, ,17 338B, 339, 353B, 356, 358, 404B, 405, 407, 417, 420, 430, 435, 437, 441, 442, 500, 502, 503, 917B, 1741, 2352
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	160E, 161, 162, 404A, 404C, 419, 422, 445 - 447, 906 - 908
אתר/מתחם לשימור	דרך מוצעת	910
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	702 - 700
אתר/מתחם לשימור	מגורים א'	,139 - 137 ,127 - 95 ,93 - 86 ,83 327B, 362, 366 - 368, 372, 398, 433, 434, 438, 460 - 462, 903, 904, 921
אתר/מתחם לשימור	שביל	913 ,912 ,370 ,363
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	327A, 435, 500, 502, 503, 2352
בלוק ביטול	דרך מאושרת	306A
בלוק ביטול	מגורים א'	900 ,560 ,282 ,163 ,155
בלוק ביטול	שטח פרטי פתוח	417
בלוק מבנה לשימור	מגורים א'	400 ,90
דרך /מסילה לביטול	דיוור מיוחד	396
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	302B, 306A, 306D, 308, 345, ,290 922
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	910
דרך /מסילה לביטול	חניון	410

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	19 - 21, 49, 66, 80, 229, 246, 247, 397, 398, 400, 409, 415, 560, 561, 566 - 900, 902
דרך / מסילה לביטול	שביל	915, 911, 361
דרך / מסילה לביטול	שטח פרטי פתוח	305D, 319, 335, 339, 404B, 420
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	404A, 404C
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	900
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	404C
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	919
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	910, 296
מבנה להריסה 2	מגורים א'	433, 163, 154, 101, 100
מבנה להריסה 2	שטח פרטי פתוח	417
קו חשמל מתח גבוה	דרך מאושרת	306A, 306E
קו חשמל מתח גבוה	דרך מוצעת	910, 424
קו חשמל מתח גבוה	מגורים א'	154, 155, 158, 163, 245, 246, 248, 282, 284, 515, 560, 561, 900
קו חשמל מתח גבוה	שטח פרטי פתוח	417
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	160E, 161, 404A, 404C

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

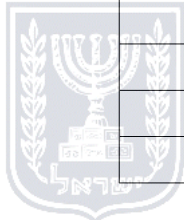
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ואחסנה	149.5	0.06
דרך מאושרת	17,225	6.77
חניון	979	0.39
מבנים ומוסדות ציבור	5,160	2.03
מגורי חברים	165,062	64.84
מגורים א' שכונת בנים	16,250	6.38
מגורים מיוחד	7,990	3.14
שביל	11,160	4.38
שטח פרטי פתוח	21,946	8.62
שטח ציבורי פתוח	8,310	3.26
תעשייה	341	0.13
סה"כ	254,572.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיר מיוחד	7,990	3.14
דרך מאושרת	6,140.29	2.41
דרך מוצעת	27,719.03	10.89
חניון	439.07	0.17
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	491.32	0.19
מבנים ומוסדות ציבור	5,159.01	2.03

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
65.35	166,375.84	מגורים א'
4.38	11,154.58	שביל
8.45	21,498.88	שטח פרטי פתוח
2.99	7,605.24	שטח ציבורי פתוח
100	254,573.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בתאי שטח 229-237, 239-263, 562-566, 570 מיועד להקמת בתים חד משפחתיים ושטחי שירות לבתי מגורים. יתר אזור מגורים א' מיועד לבתי מגורים לחברי המשק בנים ותושבים הקיימים בפועל. שטחים מגוננים, חדרי שרות ומתקנים נלווים, שרותי הסעדה, מבני חינוך ותרבות לשימוש חברי המשק והקהילה, שבילים להולכי רגל, דרכים לתנועה מוטורית ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	שימור ראה סעיף 6.7.
4.2	דיור מיוחד
4.2.1	שימושים
	מיועד לבית אבות לקשישים עצמאיים ו/או סיעודיים כולל שירותים נלווים לצורכי קיום המסגרות הנ"ל. באזור זה יתאפשרו בין השאר הקמת המוסדות ויעודי הקרקע הבאים: א. מוסדות לקשישים ע"פ תקנות משרד הבריאות ו/או תקנות משרד הרווחה. תינתן אפשרות להרחבה של עד 140 מיטות. ב. שירותי בריאות למיניהם לאוכלוסיית הקשישים ולאוכלוסיות אחרות. ג. גישה וחניה לכל השימושים. המינימום יהיה כנדרש ע"פ תקן החניה התקף בעת הגשת היתר בניה.
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני חינוך, שרות ותרבות. האזור יכול דרכים פנימיות ושטחי חניה.
4.3.2	הוראות
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	נועד לגינון, לחורשות, נקודת תצפית מתקני משחק, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות. בשטח זה ישמרו עצי חורש טבעי ויפתחו נקודות תצפית.
4.4.2	הוראות
4.5	שטח פרטי פתוח
4.5.1	שימושים
	נועד לגינון, לחורשות, נקודות תצפית, מתקני משחק, פינות חיל, מתקני ספורט (מגרשי ספורט, בריכת שחיה, מתקנים ושירותים נלווים, כולל מזנון), מבני שירות לתחזוקה, העברת תשתיות תת קרקעיות, דרכי ניקוז, דרכים להולכי רגל וחניות. בשטח זה ישמרו עצי חורש טבעי ויפתחו נקודות

4.5	שטח פרטי פתוח
	תצפית.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט ונטיעות.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות כבישים ומדרכות, חניה, מתקני ריהוט ונטיעות.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	דרכים המיועדות להולכי רגל (רוכבי אופניים קולנועיות), רוחבן לא יקטן מ-3 מ'. הדרכים ירוצפו או יסללו, תותר התקנת הקמת מתקני תאורה.
4.8.2	הוראות
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	שטח שנועד לחניה לכלי רכב, דרכי גישה, גינון, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.9.2	הוראות
4.10	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.10.1	שימושים
	ע"פ תכנית מאושרת.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	לא תותר בניה בשטח זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
(1)	(1)	(1)	(1)	3	110	0	10	90	10	500		דיור מיוחד	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	80	0	10	60	10	500	702 - 700	מבנים ומוסדות ציבור	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 2	140 (3)	0 מ"ר	20 מ"ר	120 מ"ר	(2)	250	- 124 - 19, 127 ,26, 24 34, 30, 27 ,39, 37 - ,42, 41 ,48, 47 - 70, 57 - 80, 75 - 95, 92 122	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	(7) 2	140 (3)	0 מ"ר	20 מ"ר	120 מ"ר	(2)	250	- 132 140, 139 A, 140B, 141A, 141B, 142A, 142B, 145A, 145B, 146A, 146B, 147A, 147B	מגורים א'	
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 2	140 (3)	0 מ"ר	20 מ"ר	120 מ"ר	(2)	250	155 - 148	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

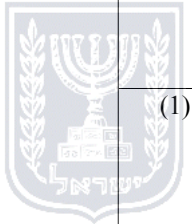


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מזערי	גודל מגרש	עיקרי	שרות				
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- ימני (1)	צידי- שמאלי (1)	2 (5)	8.5	1 (10)	50	140 (3)	20 מ"ר 0 מ"ר	20 מ"ר 120 מ"ר	250	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2 (12)	8.5	1 (11)	50	266.5 (3)	50 מ"ר 0 מ"ר	36.5 מ"ר 180 מ"ר	250	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2 (5)	8.5	2 (13)	50	140 (3)	0 מ"ר 0 מ"ר	20 מ"ר 120 מ"ר	250	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2 (5)	8.5	3 (14)	50	140 (3)	0 מ"ר 0 מ"ר	20 מ"ר 120 מ"ר	250	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(17)	(17)	(16)	(15)	(15)	(15)	(15)	200	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(17)	(17)	(16)	(15)	(15)	(15)	(15)	200	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(15)	(15)		(15)	(18)	(18)	(18)	200	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(15)	(15)		(15)	(18)	(18)	(18)	200	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(17)	(17)	(19)	(15)	(15)	(15)	(15)	200	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	2 (5)	8.5	5 (20)	50	140 (3)	0 מ"ר 0 מ"ר	20 מ"ר 120 מ"ר	250	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מפלס הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
(1)	(1)	(1)	(1)	(5) 2	8.5	(21) 4	50	(3) 140	(2)	0 מ"ר	20 מ"ר	120 מ"ר	250	76,66,64 79 -		מגורים א'
3	3	0	0	2	8.5	(23) 2	50	(3) 140	(22)	0	20	120	200	901		מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	(17)	(17)	(25)	(15)	(24)	(24)	(24)	(24)	(24)	200	901		מגורים א'
0	0	0	0	1	4		3	5	0	0	0	5	(1)	327,319 A, 335, 336, 338A, 339, 356, 358, 404B, 405		שטח פרטי פתוח
0	0	0	0	1	4		3	5	0	0	0	5	(1)	,417,407 ,430,420 ,437,435 ,442,441 ,502,500 2352,503		שטח פרטי פתוח

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. קווי בנין: יותרו הקמת פרגולות וחניה מקורה, במגרשים המאפשרים זאת, חד-קומתיים במרווחים צדדיים וקדמיים (קו בנין 0.0 מ'). יותרו הקמת מחסנים (שטח שרות) חד-קומתיים במרווחים צדדיים ואחוריים (קו בנין 0.0 מ') בהסכמת השכנים. תותר בניית שטחי שירות מתחת לחניה ו/או גשר אל הבית בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי. שטח בניי של החניה והמחסנים מהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בניי בקו בנין 0.0 מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג מבנה בקו בנין 0.0 מ' ינוקזו אל תוך המגרש של בעל המבנה. יותר קו בנין 0.0 מ' למרתף לחניה ושטחי שירות. במקרה של חלוקה משנה של מגרש יותר קו בנין 0.0 מ' בגבול המשותף החדש. יותר קו בנין 0.0 מ' בין מגרשים גובלים באישור שכן.

ב. כניסה הקובעת: הועדה המקומית רשאית לקבוע את מפלס הכניסה ולנייד אחוזי הבניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ג. גובה מבנה: הגובה נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גבוה מ-4.0 מ' מעל קרקע טבעית מקורית. בנייה קיימת יותר גבוה תחושב כחריגה מותרת.

ד. שטחי שירות נוספים לפי סעיף 62א'(א)(15) בחוק: בנוסף לזכויות הבנייה בטבלה הנ"ל תותר בניית שטחי שירות (כולל חנייה) תת קרקעי בהיקף של 50 מ"ר לכל יחידת דיור באזור מגורים ובהתאם לשטח התכנית המותרת בטבלה הנ"ל ביתר השימושים בהם מותרת בנייה.

ה. כל זכויות הבנייה הינם מכוח תכנית זב/1 ג' המאושרת, ושטח יח"ד הקטנות ככל שיבנו/יוסדרו יגרעו מסך זכויות הבניה המאושרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי תשריט.
- (2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ראה סעיף ד' לעיל.
- (3) הערך מתיחס למ"ר, הערה: שטח הבניה בטבלה מתייחס לזכויות בניה עבור כל אחת מיחידות הדיור במגרש.
- (4) 1 במגרש. סה"כ 70 יח"ד.
- (5) (3 בקיים) + מרתף, במקרים של מגרשים מתחת למפלס הכביש יותר קומה 1 מתחת למפלס הכניסה.
- (6) 1 במגרש. סה"כ 20 יח"ד.
- (7) (3 בקיים) + מרתף. במקרים של מגרשים מתחת למפלס הכביש יותר קומה 1 מתחת למפלס הכניסה.
- (8) 1 במגר. סה"כ 8 יח"ד.
- (9) בתאי שטח 148-155 הגובה המרבי 8.5 מ' מקרקע טבעית מקורית (שברקע מדידה של תכנית זו) אלא בכל מקרה לא יותר גבוה מ 4.5 מ' מעל המדרכה בצד הקדמי.
- (10) 1 במגרש. סה"כ 69 יח"ד.
- (11) 1 במגרש. סה"כ 40 יח"ד.
- (12) במקרים של מגרשים מתחת למפלס הכביש יותר קומה 1 מתחת למפלס הכניסה.
- (13) 2 במגרש. סה"כ 18 יח"ד.
- (14) 3 במגרש. סה"כ 60 יח"ד.
- (15) לפי הבנייה הקיימת.
- (16) בניה קיימת - 3 יחידות קטנות עד 55 מ"ר כל יחידה. ראה סעיף ה' לעיל.
- (17) לפי הקיים.
- (18) מבנים קיימים. אין תוספת זכויות בניה.
- (19) בניה קיימת - 5 יחידות קטנות עד 55 מ"ר כל יחידה. ראה סעיף ה' לעיל.
- (20) 5 במגרש. סה"כ 25 יח"ד.
- (21) 4 במגרש. סה"כ 24 יח"ד.
- (22) ראה סעיף ד' לעיל.
- (23) בנוסף ל-50 יחידות קטנות קיימות.
- (24) הערך מתיחס למ"ר, הערה: ראה סעיף ה' לעיל.
- (25) בניה קיימת - 50 יחידות קטנות עד 55 מ"ר כל יחידה. ראה סעיף ה' לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות עיצוביות לגבי אדריכלות ופיתוח יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. במקרים בהם לא ניתן לספק חנייה בתחום המגרש, ניתן להגדיר פתרון חנייה בחנייה ציבורית ו/או משותפת באישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות ו/או רישום</p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין. או: ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, בכפוף לכל דין.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל</p>	<p>6.6</p>

6.6	חשמל
	<p>הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן/ מציר הקו 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 3 מ' שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עברום. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
6.7	שימור
	<p>א. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה באתר/מתחם לשימור ללא צורך באישור תכנית מפורטת נוספת.</p> <p>ב. לגבי המבנים המסומנים לשימור לא יינתן היתר בניה ולא ניתן יהיה לבצע בהם כל שינוי, טרם הכנת תיק תיעוד מלא למבנה וטרם קביעת הוראות מפורטות לשימורו בהתאם ובאישור ועדת השימור של הרשות המקומית.</p> <p>ג. להלן רשימת האתרים, המבנים והמתחמים לשימור בתכנית זו (ראה נספח כרטיסי אתר לפירוט):</p> <p>מבנה מס' 07, שרידי גת עתיקה, (מס' כרטיס אתר 20)</p> <p>מבנה מס' 08, צריף עץ וסביבתו (כרטיס אתר מס' ד')</p> <p>מתחם א', חלק מתחם ציבורי (סמוך לשטח כרטיס אתר מס' א')</p> <p>מתחם ב', מתחם חינוך (כרטיס אתר ב')</p> <p>מתחם ג', מתחם מגורים (כרטיס אתר ג')</p> <p>ד. הוראות פיתוח במתחם ג' שלעיל ושגבולותיו מסומנים בתשריט נספח השימור:</p> <p>1. כל בניה חדשה או תוספת למבנה במתחם ג' תשמור ככל הניתן על גובה, פרופורציות, כיוונים, אופי גגות וחומרי הגמר בהתאמה לבניה המקורית הקיימת במתחם. תכנון הרחבת בינוי הקיים ייבחן ביחס ליחידת הבינוי הקיימת. הרחבת המבנה תיעשה תוך שמירה על הפרופורציות ומאפייני יחידת הבינוי המקורית.</p> <p>2. פיתוח השטח במתחם לשימור יעשה בהתאם למסורת ואופי הנוי הקיבוצי במתחם, תוך שימוש בחומרי גמר לשבילים, למיתון הטופוגרפיה, סוגי הצמחייה ואופן שתילתה התואמים את הקיים במתחם.</p>

<p align="center">שימור</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>3. יש לשמר את רשת השבילים וצירי הולכי הרגל הקיימים.</p> <p>4. קירות תמך לא יעלו על גובה של 50 ס"מ ככל הניתן. קירות תמך יבוצעו באבן לקט מקומית בבניה רטובה עם גב בטון, ראש הקיר בבטון מוחלק (כדוגמת הקיים).</p> <p>5. לא תותר הקמת גדרות במתחם לשימור ככל הניתן. במידה ויידרש תותר גדר קלה בלבד.</p> <p>6. כל מערכות התשתית החדשות במתחם (חשמל, תקשורת, כבלים, טלפון וכו') תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרי בנייה בתא שטח 400 שכלולה בהם הריסת מבנה או חלק ממבנה קיים, יהיה הכנה של תכנית מפורטת, בסמכות מחוזית, של מתחמי הקיבוץ שתכלול הוראות שימור ותשריט הכולל סימון כל המבנים והמתחמים המיועדים לשימור. במסגרת התכנית יועסק יועץ שימור מוכר בתחום והיא תתבסס על סקר תיעוד ושימור מקדים לכל שטח הקיבוץ הקיים בתיאום עם יועץ השימור של הוועדה המחוזית.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי. ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ להעתקה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ חלופי.</p> <p>ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות. יותר שינוי מהמסומן בנספח בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.</p>	

פיקוד העורף	6.11
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
תשתיות	6.12
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>מעבר תשתיות במגרשים: בנוסף לשטחים ציבוריים, מותרת העברת תשתיות ציבוריות בגבולות בין מגרשים, לרבות קווי מים, ביוב וניקוז. בכל מקום בו יש להעביר קו תשתית כאמור, נתונה לרשות המקומית ולכל רשות הפועלת לפי דין, זכות להעביר את התשתית ולתחזקה.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.13
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר - לפני הוצאת ההיתר. 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). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. ד. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ה. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. ו. בהעדר איזון: - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים, בכפוף לאישור מנהל מקרקעי ישראל. - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים. - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ז. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>	
	6.14
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.15
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי בהיתר בניה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31